

Anlage 3

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 633

"Wohngebiet östlich der Siemensstraße"

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Stand: 12.10.2009

Erstellt durch: Deutsche Reihenhaus AG
Hertelsbrunnenring 22, 67657 Kaiserslautern
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Katja Heinz

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung, Erfordernis und Zielsetzung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
3. Rechtsgrundlagen	3
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Regionalplan Südhessen (RPS 2000)	3
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	3
4.3 Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP)	4
4.4 Landschaftsplan des Planungsverbandes	5
4.5 Bebauungsplanung.....	5
4.6 Schutzgebietsausweisungen.....	5
4.7 Planverfahren	6
4.7.1 Art des Bebauungsplanes.....	6
4.7.2 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.....	6
4.7.3 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 a BauGB	6
4.7.4 Scoping-Termin.....	7
4.7.5 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	8
5. Bestandsbeschreibung	9
5.1 Städtebauliche Situation	9
5.2 Erschließung	9
5.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	9
5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
5.2.3 Fußgänger- und Radverkehr	10
5.3 Infrastruktur.....	10
5.4 Umweltbelange.....	10
5.4.1 Landschaftsraum	10
5.4.2 Klima & Lufthygiene.....	10
5.4.3 Immissionen – Luft.....	10
5.4.4 Immissionen – Lärm	11
5.4.5 Emissionen	20
5.4.6 Grundwasser.....	20

5.4.7	Arten & Biotope.....	20
5.4.8	Boden.....	22
5.4.9	Bodenverunreinigungen.....	22
5.4.10	Baugrund.....	23
5.4.11	Kampfmittel.....	23
6.	Wesentliche Ziele der Planung.....	23
6.1	Bebauungskonzept.....	25
6.2	Erschließungskonzept.....	25
6.3	Freiraumkonzept.....	26
6.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	26
6.4.1	Versorgung mit Energie, Wasser sowie Telekommunikation.....	26
6.4.2	Versorgung mit Löschwasser.....	27
6.4.3	Entsorgung von Schmutzwasser.....	27
6.4.4	Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers.....	27
6.4.5	Entsorgung von Abfällen.....	28
6.5	Schallschutzkonzept.....	28
7.	Planinhalte.....	29
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	29
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
7.1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen.....	33
7.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	33
7.1.5	Private Verkehrsflächen „Planstraße A“.....	33
7.1.6	Flächen für Nebenanlagen.....	35
7.1.7	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	35
7.1.8	Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	36
7.1.9	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	37
7.1.10	Private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....	40
7.1.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	42
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	43
7.2.1	Gestalterische Festsetzungen nach HBO.....	43
7.3	Wasserrechtliche Satzung gemäß (§ 42 Abs. 3 HWG).....	44
8.	Auswirkungen der Planung.....	44
8.1.1	Mensch / Bevölkerung.....	44
8.1.2	Arten und Biotope.....	45
8.1.3	Boden.....	46
8.1.4	Wasser.....	47
8.1.5	Klima / Luft.....	47

8.1.6	Kultur & Sachgüter.....	47
8.1.7	Verkehr	47
8.1.8	Wirtschaft.....	48
8.1.9	Orts- & Landschaftsbild	49
8.1.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	49
8.2	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	49
8.3	Gewichtung des Abwägungsmaterials	49
8.3.1	Argumente für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	50
8.3.2	Argumente gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	50
8.4	Schlussbetrachtung.....	51
9.	Städtebauliche Kenndaten.....	51
10.	Kosten und Finanzierung	52
11.	Bodenordnung	52
12.	Verzeichnis der Gutachten.....	52

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2000)	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RegFNP-Entwurf	5
Abbildung 5: Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen	11
Abbildung 6: Verkehrslärm im Plangebiet: Beurteilungspegel an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude im DG nachts, mit aktivem Schallschutz	12
Abbildung 7: Verkehrslärm im Plangebiet: Beurteilungspegel flächenhaft in 2 m Höhe über Gelände mit aktivem Schallschutz	13
Abbildung 8: Gewerbelärm im Plangebiet: Höchste Beurteilungspegel an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude und aktivem Schallschutz	16
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan)	24
Abbildung 10: Planung des Vorhabenträgers: Gemeinschaftsgaragen in zwei Parkebenen	32
Abbildung 11: Planung des Vorhabenträgers: Straßenquerschnitt Zufahrtsstraße Plangebiet	34
Abbildung 12: Präventivmaßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenhabitatpotenzialen	41

1. ANLASS DER PLANUNG, ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG

Das etwa 3,4 ha große ehemalige „Tack-Gelände“ zwischen Siemensstraße, Lämmerspieler Weg, Daimlerstraße und Bieberer Straße liegt nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung nunmehr seit annähernd 10 Jahren brach. Das Bestreben des ehemaligen Grundstückseigentümers, das Areal auch weiterhin gewerblich zu vermarkten, blieb ohne Erfolg.

Planungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine etwa 1,55 ha große Teilfläche des ehemaligen „Tack-Geländes“, die unmittelbar östlich an die Siemensstraße angrenzt.

Die Vorhabenträgerin Deutsche Reihenhäuser AG (DRH AG) mit Sitz in Köln beabsichtigt an diesem Standort ein Wohngebiet mit 70 Reihenhäusern in energiesparender Bauweise mit den erforderlichen Stellplätzen und Garagen zu errichten. Dazu sollen auch die erforderlichen internen Erschließungsstraßen und Wege, ein zentraler begrünter Gemeinschaftsplatz sowie ein kleines Blockheizkraftwerk für die gemeinsame Energieversorgung realisiert werden.

Durch die zentrale städtische Lage in der Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof Offenbach-Ost und zu weiteren wichtigen Infrastruktureinrichtungen besitzt das neue Wohngebiet eine hohe Lagegunst. Mit der Umnutzung dieses Westteils des ehemaligen gewerblich genutzten Geländes werden den städtischen Zielen der nachhaltigen Innenentwicklung und des ressourcensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das neue Wohngebiet wird sich zur Siemensstraße hin ausrichten, dadurch die westlich davon bestehende Wohnnutzung nach Osten hin arrondieren und somit die Entwicklung der Siemensstraße zur Wohngebietsstraße weiterführen. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sowie die Einhaltung von Schutzabständen sollen gewährleisten, dass die bestehenden Betriebe des Gewerbegebiets v. a. östlich des neuen Wohngebiets in ihrer Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden. Auch die Geräuschemissionen der in etwa 100 m Entfernung im Norden verlaufende Bahnlinie sowie der umliegenden Verkehrsstraßen sollen soweit wie möglich gemindert werden.

Das neue Wohngebiet wird im preisgünstigen Segment für die Eigentumsbildung einer breit gefassten Zielgruppe bereitgestellt. Daher werden mit diesem Vorhaben die Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung der Stadt Offenbach unterstützt, indem für die Eigentumsbildung und Ansiedlung weiterer Kreise der Bevölkerung das bisherige Angebot erweitert werden kann. Die Reihenhäuser werden als Teileigentum nach dem Wohneigentumsgesetz veräußert, sodass sich das gesamte Wohngebiet mit allen Erschließungsanlagen als gemeinsam bewirtschaftete Einheit einer Eigentümergemeinschaft darstellen wird. Dadurch werden gemeinschaftliche Verantwortung und eine positive Quartiersidentität im Wohngebiet gefördert, die auch das Stadtbild entlang der Siemensstraße aufwerten kann.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Deshalb hat die Deutsche Reihenhäuser einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die o.g. Entwicklungsfläche gestellt, der den zuständigen Gremien der Stadt Offenbach zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und am 03. September 2009 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 „Wohngebiet östlich der Siemensstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Die Umstrukturierung eines Teils des brachliegenden Geländes nutzt als Maßnahme der Innenentwicklung vorhandene Potenziale und verhindert somit eine zusätzliche Beanspruchung von Grund und Boden in bislang unverbauter Landschaft.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 633 liegt in der Gemarkung Bürgel, Flur 8, und wird umgrenzt:

- Im Norden von den Nord- und Nordwestgrenzen der Grundstücke 12/24, 12/25 und 12/31. Das Grundstück 12/30 liegt nicht im Geltungsbereich.
- Im Osten von einer Linie, die in ca. 100 m Entfernung von der Siemensstraße parallel zu dieser Straße verläuft und die heutigen Grundstücke 12/24, 12/25 und 12/26 durchschneidet.
- Im Süden von den Süd- und Südwestgrenzen der Grundstücke 12/24 und 12/31.
- Im Westen von der Grenze zwischen den Grundstücken 12/24 und 12/31 einerseits und der Siemensstraße bzw. dem Grundstück 12/30 andererseits.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 633 „Wohngebiet östlich der Siemensstraße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I - S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548 und 560).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. S. 757).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 6. Mai 2005, GVBl. I S. 305, geändert am 19. November 2007 (GVBl. S. 792).

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Regionalplan Südhessen (RPS 2000)

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Regionalplan ausgewiesenen Fläche mit der Bezeichnung „Siedlungsbereich Gewerbe und Industrie (Bestand)“.

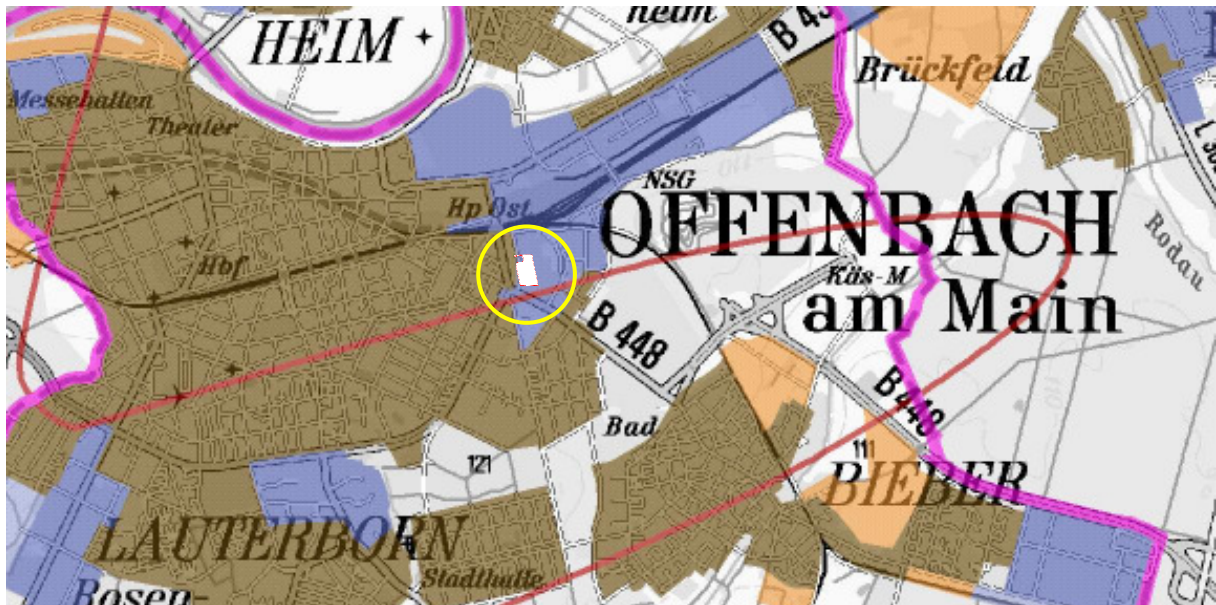


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2000)

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Vorläufer des Planungsverbandes (PVFRM) war bis 2001 der Umlandverband Frankfurt (UVF), der für seine 43 Städte und Gemeinden erstmals 1987 einen gemeinsamen Flächen-

nutzungsplan (Maßstab 1: 10.000) zur Rechtswirksamkeit brachte. Dieser Flächennutzungsplan gilt mit zwischenzeitlich sechs wirksam gewordenen Änderungen im Stadtgebiet von Offenbach am Main bis heute. Er stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Bis zur Rechtswirksamkeit des Regionalen Flächennutzungsplanes gelten die Flächennutzungspläne des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der 32 hinzugekommenen Städte und Gemeinden fort.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4.3 Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der regionale Flächennutzungsplan, der derzeit im Entwurf vorliegt und in der Zeit vom 01. September bis 02. November 2009 erneut öffentlich ausgelegt wird, stellt das künftige übergeordnete Planungsrecht dar. Der RegFNP stellt die Zusammenführung aus den derzeit noch geltenden Planwerken Regionalplan und Flächennutzungsplan dar und beschreibt den Entwicklungshorizont der Region bis zum Jahre 2020.

Der RegFNP-Entwurf stellt für den Bereich des ehemaligen „Tack-Geländes“ ebenfalls gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nun im RegFNP-Entwurf aufgrund des geplanten Ausbaus im „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ für den Flughafen Frankfurt/Main, in dem die Neuausweisung von Baugebieten nicht zulässig ist. Da es sich jedoch im vorliegenden Fall um eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme bzw. um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche handelt, so auch die schriftliche Stellungnahme des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Datum vom 28. April 2009, bleibt das geplante Vorhaben von den Regelungen des Siedlungsbeschränkungsgebietes unberührt.

Die Stadt Offenbach hat im Mai 2009 eine Anfrage sowohl an das Regierungspräsidium Darmstadt als auch an den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gerichtet, mit der Bitte um Stellungnahme zu der geplanten Umstrukturierung von Gewerbe zu Wohnen.

Mit Schreiben vom 21. April 2009 hat das Regierungspräsidium Darmstadt aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geäußert, insofern sich die geplante Umstrukturierung auf die westliche Teilfläche des ehemaligen „Tack-Geländes“ mit etwa 1,5 ha im unmittelbaren

Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Siemensstraße beschränkt; die östliche Teilfläche soll zu nicht störendem Gewerbe weiterentwickelt werden.

Mit dieser Sichtweise des Regierungspräsidiums Darmstadt ging auch der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main konform (Schreiben vom 28. April 2009 an die Stadt Offenbach).

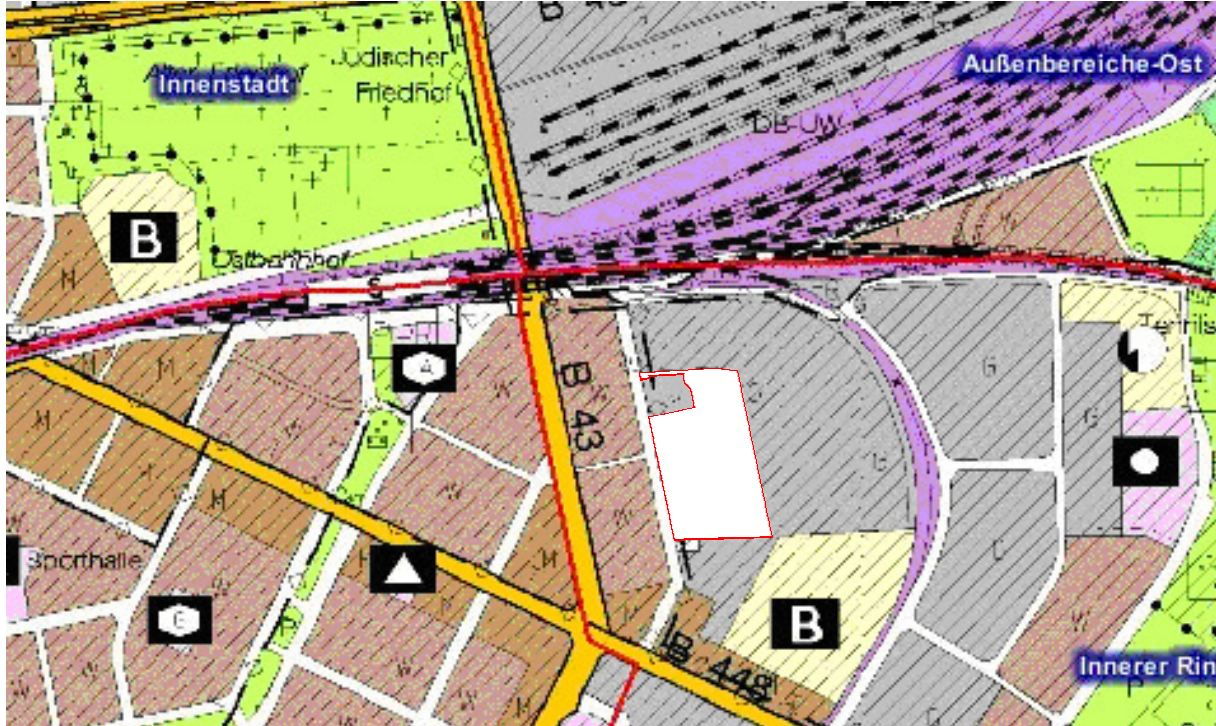


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RegFNP-Entwurf

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wobei gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der regionale Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Parallelverfahren ist insofern nicht erforderlich.

4.4 Landschaftsplan des Planungsverbandes

Der Landschaftsplan trifft keine relevanten Aussagen für den Geltungsbereich oder seine unmittelbare Umgebung.

4.5 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine nähere Umgebung sind bisher nicht bauplanungsrechtlich überplant worden. Es handelt sich somit um die erstmalige Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan.

4.6 Schutzgebietsausweisungen

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

4.7 Planverfahren

4.7.1 Art des Bebauungsplanes

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB geschaffen werden. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird der Vorhabenträger mit der Stadt Offenbach am Main einen Durchführungsvertrag schließen.

4.7.2 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB entspricht den Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 29.09.2009 in der Zeit vom 05.10.2009 bis 20.10.2009 durchgeführt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird abgesehen. Allerdings wurde bereits vor der Beschlussfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen eines Scoping-Termins um Stellungnahme zu den im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigenden umweltbezogenen Belangen gebeten (vgl. hierzu Kapitel 2.3.3 „Scoping-Termin“).

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

4.7.3 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 633 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der seitens des Vorhabenträgers geplanten Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Durch die Nutzbarmachung der jahrelang brachliegenden Fläche und die damit einhergehende Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innentwicklung gefördert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO begrenzt. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine überbaute Fläche von maximal 8.835 m². Damit wird der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Stadt Offenbach am Main führt parallel keine weiteren Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen durch, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu sehen sind und durch die

eine kumulative Wirkung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 633 erfolgen könnte.

Durch dezidierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet wird.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich: Die bislang gemäß § 34 BauGB zulässige gewerbliche Nutzung ermöglichte einen Eingriff in Natur und Landschaft, der bereits zulässig und im Vergleich zu dem nun geplanten Vorhaben ungleich größer war. Eingriffe, die bereits als zulässig zu bewerten waren, sind gemäß § 13a BauGB nicht zu bilanzieren und auszugleichen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in ihrer Sitzung am 03.09.2009 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 „Wohngebiet östlich der Siemensstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

4.7.4 Scoping-Termin

Im beschleunigten Verfahren kann von einer formellen frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Dennoch wollte die Stadt Offenbach am Main bereits in einer frühen Planungsphase insbesondere Stellungnahmen aus dem Umweltbereich einholen und in die Planerstellung einbeziehen. Aus diesem Grund wurde bereits vor dem förmlichen Einleitungsbeschluss am 25.08.2009 ein Scoping-Termin anberaumt, bei dem seitens der zuständigen Vertreter des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität Stellungnahmen zu folgenden Themenfeldern abgegeben wurden:

- a) Artenvorkommen,
- b) Altlasten,
- c) Freiflächenplanung,
- d) Schallschutz (Schallquelle, Schallschutzmaßnahmen),
- e) Energiekonzept des Vorhabenträgers,
- f) Luftschadstoffe.

Zu a) Seitens des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität wurde der Hinweis vorgetragen, dass das Plangebiet als „sonnenexponiert“ einzuschätzen und insofern das Vorkommen von Zaun- und/oder Mauereidechsen, gegebenenfalls auch Wildbienen, nicht ausgeschlossen werden kann, da sich diese Tiere gerne auf Brachflächen entlang der Bahn niederlassen. Daher wurde die Erstellung eines Artenschutzgutachtens gefordert, um sicherzustellen, dass rechtzeitig zur Realisierung ein notwendiges Umsetzungskonzept bereits vorliegt und kurzfristig eine eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Der Vorhabenträger ist dieser Anregung nachgekommen und hat unmittelbar im Anschluss an den Scoping-Termin einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bei einem anerkannten Gutachterbüro in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kapitel 3.4.7 „Arten und Biotope“ dargelegt.

Die aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Maßnahmen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Die Beschreibung und Begründung der zu treffenden

Maßnahmen erfolgt in Kapitel 5.1.10 „Private Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Zu b) Im Rahmen des Scoping-Termins führte der Vorhabenträger aus, dass das Gelände bereits 2004 vom bisherigen Grundstückseigentümer saniert wurde. Seitens des Vorhabenträgers wurde in 2008 ein ergänzendes Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, das die Altlastenfreiheit bestätigt und belegt, dass im Plangebiet mit einer maximalen Belastung Z 1.1 zu rechnen ist. Dem Amt für Umwelt, Energie und Mobilität wurden die vorhandenen Dokumentationen der Abrissmaßnahmen sowie die ergänzende Baugrunduntersuchung zur Vervollständigung der Aktenlage im Nachgang zu dem Termin zugesandt und ein formeller Sanierungsbescheid wurde beim Regierungspräsidium Darmstadt angefordert.

Zu c) Vom Amt für Umwelt, Energie und Mobilität wurde des Weiteren die Verwendung einheimischer Laubbäume und deren Festschreibung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefordert. Die seitens des Vorhabenträgers erarbeitete und abgestimmte Vorschlagsliste für das Anpflanzen einheimischer Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes wurde in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Zu d) Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer innerstädtischen Gemengelage hatte der Vorhabenträger bereits vor der Beschlussfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Immissionssituation innerhalb des Plangebietes in Auftrag gegeben.

Der Anregung des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität, die gutachterlichen Aussagen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt. Wie die schalltechnischen Untersuchungsergebnisse im Einzelnen Berücksichtigung finden, kann den Kapiteln 3.4.4, 4.5 sowie 5.1.9 entnommen werden.

Zu e) Seitens des Vorhabenträgers ist ein gasbetriebenes BHKW zur Versorgung mit Strom und Wärme vorgesehen. Gegenüber einer konventionellen Versorgung wird in Verbindung mit der Wärmedämmung eine CO₂-Einsparung von ca. 50 % erzielt. Der Energieverbrauch der Gebäude wird bei ca. 30 % unter den Anforderungen der ab Oktober geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) liegen. Eine Ergänzung der Versorgung mit Solarthermie ist nicht sinnvoll, da die Abwärme des BHKW im Sommer bereits den Wärmebedarf des Gebiets abdeckt.

Das vorgestellte energetische Konzept bzw. die Errichtung des vorgestellten Nahwärmernetzes in Verbindung mit dem BHKW wurde von Seiten des Amtes für Umwelt, Energie und Mobilität ausdrücklich begrüßt. Eine detaillierte Beschreibung des geplanten Ver- und Entsorgungskonzeptes erfolgt in Kapitel 4.4 der Begründung.

Zu f) Die vorgetragenen Hinweise zum Thema Luftschadstoffe werden in Kapitel 3.4.3 „Immissionen – Luft“ ausgeführt.

4.7.5 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

[wird im weiteren Planverfahren ergänzt]

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von einer vorwiegend durch Wohn- und Mischnutzung entlang der Siemensstraße geprägten Umgebung (Westen und Süden) zu heterogen genutzten Gewerbebereichen (Osten und Norden). An der Siemensstraße im Süden des Gebietes befindet sich ein Grundstück mit Büronutzungen. Östlich davon liegt das Gelände der ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft (Entsorgungsbetriebe), die dort einen Betriebshof betreibt. Auf den nächstgelegenen gewerblichen Flächen östlich der Daimlerstraße befindet sich ein Autohaus mit Werkstätten und Verkaufsräumen.

Die unmittelbar östlich angrenzende Fläche ist derzeit unbebaut und weitgehend ungenutzt. Lediglich eine Teilfläche zwischen dem Plangebiet und der Daimlerstraße wird durch das Autohaus an der Daimlerstraße noch als Abstellplatz für Gebrauchtfahrzeuge genutzt. Im Zuge der Planung wird diese Fläche jedoch aufgegeben. Im Norden grenzen im wesentlichen Lagerflächen an das Plangebiet an.

Die ursprünglich vorhandene gewerbliche Bausubstanz wurde nach Durchführung mehrerer Abrissphasen bereits im Jahr 2004 abschließend beseitigt. Seither blieb das Plangebiet unbebaut.

Das gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann als relativ eben bezeichnet werden und liegt im Bereich zwischen 105,0 m ü. NN und von 106.7 m ü. NN.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen und bedarf durch die Realisierung der geplanten Bebauung keiner Erweiterung. Zudem bestehen fußläufige Verbindungen nach Süden, Westen und Norden.

5.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die gute Einbindung der Stadt Offenbach in das Bundesautobahn- und Bundesstraßennetz begünstigt auch die verkehrliche Anbindung des Plangebietes. Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Siemensstraße.

Diese stellt gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem her: sowohl Bieberer Straße (B 448) als auch Untere Grenzstraße (B 43) bieten ausreichende Kapazitätsreserven, um den mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes zusätzlich anfallenden Verkehr aufnehmen zu können.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung mit Verkehrsmitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt sowohl über die Stadtbuslinie der Offenbacher Verkehrsbetriebe GmbH als auch über die Regionalbus- und S-Bahn/Bahnverbindungen des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 120 m die nächstgelegenen Bushaltestellen der Stadt- und Regionalbuslinie (Rhönstraße, Untere Grenzstraße) der Offenbacher Verkehrsbetriebe sowie des Rhein-Main-Verkehrsverbundes, die die Anbindung an die Innenstadt, die benachbarten Stadtteile sowie in die Region ge-

währleisten. Der Bahnhof Offenbach-Ost liegt etwa 250 m, der Hauptbahnhof ca. 3,5 km vom Plangebiet entfernt.

5.2.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die Siemensstraße und die in nördlicher und südlicher Richtung angrenzenden Straßen an das Offenbacher Fußgänger- und Radverkehrsnetz angebunden. Eine Verbindung nach Osten existiert in direkter Nähe des Plangebiets nicht.

5.3 Infrastruktur

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser und Energie wird durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

5.4 Umweltbelange

5.4.1 Landschaftsraum¹

Die Stadt Offenbach bzw. das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unterrhainebene“ und ist Teil des Landschaftsraumes „Kern des Verdichtungsraumes Frankfurt-Offenbach“. Dieser Landschaftsraum wird von städtischen Strukturen wie Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsflächen dominiert. Freiraumstrukturen, wie Grünzüge, Parkanlagen und Kleingärten sowie der Main als gliederndes Element prägen den Landschaftsraum mit. Der Flughafen als städtebauliche Struktur, wie auch die Silhouette von Frankfurt, wirken auf die angrenzenden Landschaftsräume ein.

5.4.2 Klima & Lufthygiene²

Die mittlere Tagesmitteltemperatur liegt bei 10° - 11° Celsius, die mittlere Januar-temperatur bei 0,1° bis 1,0° Celsius und die mittlere Julitemperatur bei >19,1°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 501 bis 600 mm pro Jahr. Der meiste Niederschlag fällt im Juli mit durchschnittlich 63 mm, der geringste im Februar mit 38 mm im Mittel.

Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt im Plangebiet bei 2,3 bis 2,5 m/s. Die vorherrschende Windrichtung ist West.

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet insbesondere durch Aufheizungseffekte und Staubbelastungen. Die Luftschadstoffbelastungen in Offenbach sind flächendeckend und resultieren im Wesentlichen aus dem hohen Verkehrsaufkommen sowie Industrie- und Gewerbebetrieben.

Das bislang brachliegende Plangebiet kann in seinem heutigen Zustand aufgrund seiner Insellage innerhalb bebauter Gebiete sowie der umgebenden teilweise stark befahrenen Verkehrsstrassen und vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine klima- und lufthygienisch relevante Wirkung entfalten.

5.4.3 Immissionen – Luft

Es ist anzunehmen, dass sich die Luftbelastung im Bereich des betrachteten Plangebietes im Bereich des städtischen Hintergrundes bewegt, d.h. unterhalb des 2010 geltenden Grenz-

¹ <http://www.planungsverband.de>

² Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/index-ie.html>

wertes für Stickstoffdioxid von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Diese grundsätzliche Aussage bezieht sich auf den Ballungsraum Rhein-Main.

In der Unteren Grenzstraße fahren ca. 35.000 Kfz / Tag. Der Jahresmittelwert in 2008 lag bei $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Da bei weniger stark befahrenen Straßen die Belastungen eher unter dem Hintergrundwert liegen, ist anzunehmen, dass sich die Effekte der stark befahrenen Unteren Grenzstraße und der weniger befahrenen Straßen im Umfeld des Plangebietes wie Siemensstraße, Lämmerspieler Weg, Daimlerstraße, etc. so neutralisieren, dass allein daraus die Hintergrundbelastung von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für das Plangebiet als realistisch angesehen werden kann.

5.4.4 Immissionen – Lärm

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zu den vorhandenen Gewerbegebieten und der Lage im Einwirkungsbereich emittierender Straßen- und Schienenwege sind die Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Es ergeben sich unterschiedliche fachtechnische Aufgabenstellungen, die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung geprüft wurden.

Die Stadt Offenbach hat für die Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens die Vorgabe gemacht, dass die gewerblichen Flächen durch die geplante Wohnbebauung nicht in ihrer Betriebstätigkeit beschränkt werden, so dass aus schalltechnischer Sicht das derzeitige Maß an Rücksichtnahme im Rahmen der gewachsenen Gemengelage zu bestimmen und zu beachten ist. Die geplante Wohnbebauung muss sich vor den uneingeschränkten Geräuschemissionen der unter Bestandsschutz stehenden Gewerbebetriebe schützen und somit die gewerbliche Entwicklung in dem bisher gegebenen Rahmen dauerhaft ermöglichen.



Abbildung 5: Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen

5.4.4.1 Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich verschiedener verkehrlicher Schallquellen des Schienen- und des Straßenverkehrs. Hierzu zählen die Bahnstrecken 3661 Offenbach – Offenbach-Bieber und 3680 Offenbach – Mühlheim im Norden sowie die Hauptverkehrsstraßen im Westen und Süden. Deren schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet waren zu untersuchen.³ Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgte anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987.

Die Berechnungen des Fachgutachters haben ergeben, dass die für die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag an den Gebäudefassaden eingehalten werden. In der Nacht allerdings sind die meisten Fassaden von einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 45 dB(A) betroffen, die an einzelnen, der maßgeblichen Schallquelle zugewandten Fassaden im Bereich der Dachgeschosse bis zu ca. + 10 dB(A) betragen kann.



Abbildung 6: Verkehrslärm im Plangebiet: Beurteilungspegel an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude im DG nachts, mit aktivem Schallschutz⁴

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird angemerkt, dass sich die Orientierungswerte – insbesondere diejenigen für Allgemeine und Reine Wohngebiete – in manchen Fällen nicht einhalten lassen. Dies trifft auch für die vorliegende Situation zu, da das Plangebiet im Einwirkungsbereich stark frequentierter Schienenverkehrswege liegt und als vorbelastet gilt. Die Einhaltung oder gar Unterschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen

³ Modus Consult Speyer GmbH, Schalltechnisches Gutachten Baugebiet „Siemensstraße“, Speyer im Juli 2009

⁴ Ebenda, Plan-Nr. 19

Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, sind diese Werte keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte, sondern Zielwerte, die als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden können.

So ist anerkannt, dass es mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, neue Wohngebiete, die Lärmpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen, auch dann auszuweisen, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein angemessener Schallschutz gewährleistet wird. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (hier: in der Nacht) steht der Ausweisung einer Wohnnutzung mit dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische bereits lärmvorbelastete Brachfläche. Eine Einhaltung der geltenden Orientierungswerte an allen Fassaden ist nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand gewährleistet. Da in den Innenwohnbereichen die notwendige Wohnruhe durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann, ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in der vorbeschriebenen Größenordnung vertretbar. Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Überschreitung nur auf den Nachtzeitraum beziehen. Die Nutzung der ebenfalls schutzwürdigen Freibereiche im Tagzeitraum wird durch den vorherrschenden Verkehrslärm nicht beeinträchtigt: Im Außenbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag – mit einer Ausnahme - eingehalten und teilweise sogar deutlich unterschritten. Die Ausnahme bezieht sich auf einen der Siemensstraße zugewandten Teil des Außenwohnbereichs der Hausgruppe D. Hier liegt für eine untergeordnete Außenbereichsfläche in einer Größenordnung von etwa 50 m² eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von bis zu 2,5 dB(A) vor.

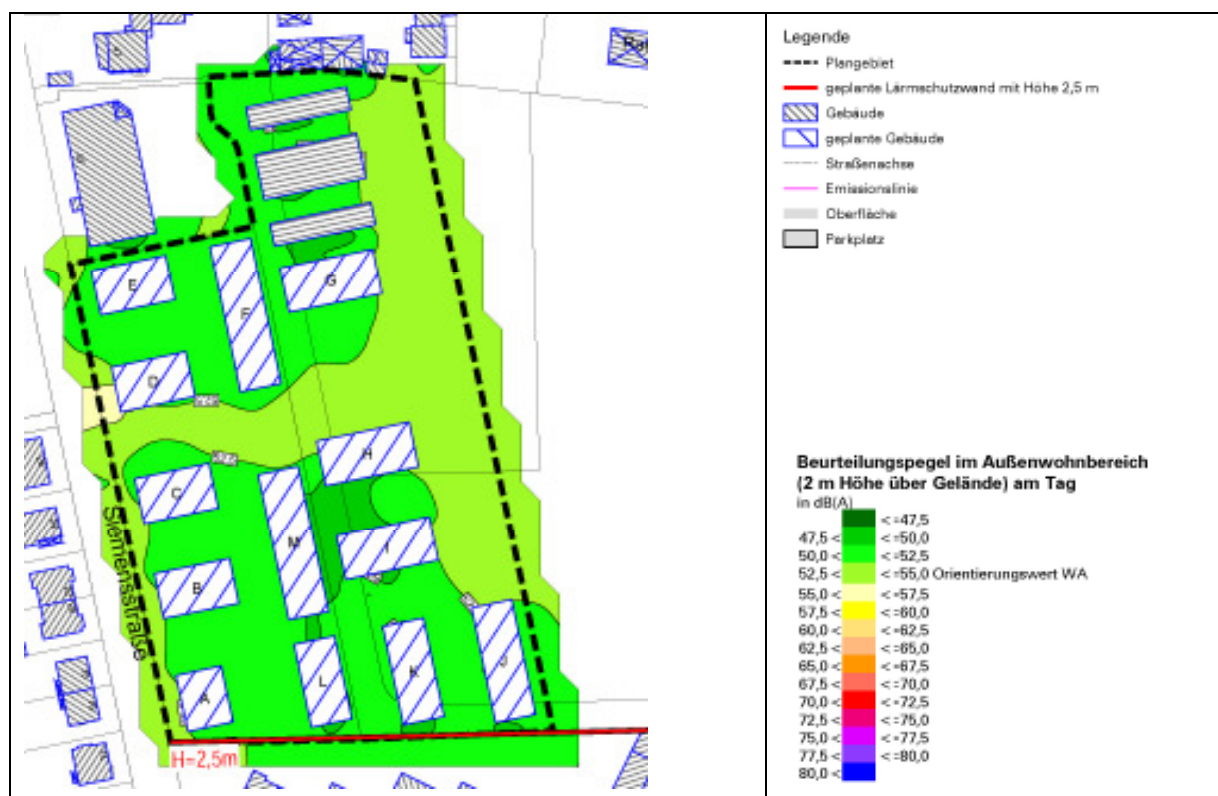


Abbildung 7: Verkehrslärm im Plangebiet: Beurteilungspegel flächenhaft in 2 m Höhe über Gelände mit aktivem Schallschutz⁵

⁵ Modus Consult Speyer GmbH, Schalltechnisches Gutachten Baugebiet „Siemensstraße“, Speyer im Juli 2009, Plan-Nr. 16

Aufgrund der ermittelten Überschreitung des maßgeblichen städtebaulichen Orientierungswertes im Nachtzeitraum werden ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Die detaillierte Beschreibung der zu treffenden Maßnahmen erfolgt in Kapitel 4.6 „Schallschutzkonzept“ sowie in Kapitel 5.1.9 „Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“.

5.4.4.2 Gewerbelärm im Plangebiet

Das Plangebiet liegt auch im Einwirkungsbereich von derzeit gewerblich genutzten Flächen im Norden, Osten und Süden.

Im Süden, angrenzend an die Siemensstraße, befindet sich ein Grundstück, das eine Büronutzung aufweist. Östlich angrenzend befindet sich der Betriebshof der ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft. Unmittelbar östlich grenzt ebenfalls eine brachliegende Gewerbefläche an das Plangebiet an. Östlich der Daimlerstraße befindet sich ein Autohaus mit zugehörigen Werkstätten und Verkaufsräumen. Eine Teilfläche der zwischen Plangebiet und Daimlerstraße liegenden Gewerbebrache wird durch dieses Autohaus zum Abstellen von Gebrauchtfahrzeugen genutzt. Im Zuge der Planaufstellung soll diese Nutzung aufgegeben werden. Im Norden grenzen Grundstücke an das Plangebiet an, die Büro- und Wohnnutzungen aufweisen, vornehmlich aber als Lagerflächen genutzt werden.

Das zentrale städtebauliche Planungsziel liegt in der Wiedernutzbarmachung einer jahrelangen innerstädtischen Brachfläche zu Wohnbauflächen, um dem anhaltenden Bedarf nach kostengünstigen Eigenheimen zu entsprechen.

Bei der Planung sind die umliegenden Gewerbenutzungen einschließlich Entwicklungsmöglichkeiten umfassend zu berücksichtigen.

Die Planung widerspricht zunächst dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Allerdings handelt es sich bei dem Planbereich um eine zentrale innerstädtische Fläche, die bereits als Gemengelage zu qualifizieren ist. Durch den neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die zulässigen Nutzungen definiert und die daraus resultierenden Konflikte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesteuert und gelöst werden.

Unter Zugrundelegung dieser Planungsziele und der angestrebten Konfliktlösung gilt die Maßgabe, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrer Betriebstätigkeit nicht weiter beschränkt werden, so dass aus schalltechnischer Sicht das heutige Maß an Rücksichtnahme im Rahmen der vorhandenen gewachsenen Gemengelage zu bestimmen und zu beachten ist. Die geplante Wohnbebauung muss sich also vor den uneingeschränkten Geräuschemissionen der unter Bestandsschutz stehenden Gewerbebetriebe schützen und somit die gewerbliche Entwicklung in dem bisher gegebenen Rahmen dauerhaft ermöglichen. Als Ausnahme hiervon ist die Fläche östlich angrenzend an das Plangebiet zu sehen, für die seitens der Stadt Offenbach planungsrechtlich bereits die Absicht besteht, diese als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) zu entwickeln. Dementsprechend wird der flächenbezogene Schalleistungspegel für diese Fläche um 5 dB(A) reduziert.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987.

Für von gewerblichen Nutzungen einwirkende Geräusche nennt die DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Darüber hinaus nennt die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26.08.1998 immissionsschutzrechtlich verbindlich für gewerbliche Anlagen die an schutz-

würdigen Nutzungen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Die Zahlenwerte der Immissionsrichtwerte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005.

Gemäß Abschnitt 6.7 wird in der TA Lärm auf gewachsene Gemengelagen – wie im vorliegenden Planungsfall - eingegangen. Dabei können die für Wohngebiete dienenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet sollen dabei nicht überschritten werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden für die im Umfeld des Plangebietes ansässigen Betriebe – mit Ausnahme der ESO-Entsorgungsanlage – keine detaillierten Angaben zu den Betriebs-tätigkeiten erfasst, sondern es wurde eine Abschätzung mit pauschalen flächenbezogenen Ansätzen für weitgehend uneingeschränkte Gewerbegebiete vorgenommen. Für diese nennt die DIN 18005 den Emissionskennwert von 60 dB(A)/m² - aus der TA Lärm lässt sich das Maximum von 65 dB(A)/m² ableiten. Dieser Emissionskennwert ist vorliegend als flächenbezogener Schalleistungspegel zu verstehen.

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen, die jeder Gewerbebetrieb durch seine Betriebstätigkeit einhalten muss.

Die Bestimmung der vorhandenen Gewerbeemissionen, die durch den Fachgutachter erfolgt ist, zeigt, dass die vorhandene Gemengelage durch das Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzung und Gewerbebetrieben bereits heute zur Rücksichtnahme bei einzelnen gewerblichen Flächen in der Weise führt, dass deren Schallemissionen begrenzt sind und nicht den Emissionskennwert der DIN 18005 erreicht.

Der Gutachter kommt auf Grundlage seiner Berechnungen zum Gewebelärm zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Kopffassaden von 4 Hausgruppen (F, G, H und I) geringfügig um ca. 1 dB(A) überschritten werden. Des Weiteren treten – trotz der geplanten Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze - an den südlich gelegenen Gebäuden Überschreitungen bis zu 5,4 dB(A) auf.

Diese Überschreitungen stammen überwiegend aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet. Eine Festlegung, dass östlich des Plangebietes entweder die Schallemission noch weiter eingeschränkt wird oder ein geeigneter aktiver Schallschutz realisiert werden muss, soll jedoch erst im Zusammenhang mit der Entwicklung dieser Fläche erfolgen. Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Bestand bzw. im Ist-Zustand der brachliegenden Fläche nicht zu erwarten.

Mit Ausnahme der genannten Giebelseiten liegen im Plangebiet keine Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte vor.

Auch die Außenwohnbereiche, die zum dauernden Aufenthalt im Freien dienen, weisen nur im nördlichen Teil des Plangebietes und an den östlichen Giebelseiten der Hausgruppen G, H und I Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag um ca. 2,5 dB(A) auf. Diese Überschreitungen können jedoch hingenommen werden, da im nördlichen Teil des Plangebietes lediglich Garagenhöfe und keine Wohnnutzungen geplant sind und sich die Überschreitungen der Orientierungswerte nur auf drei Giebelseiten der geplanten Hausgruppen auswirken.

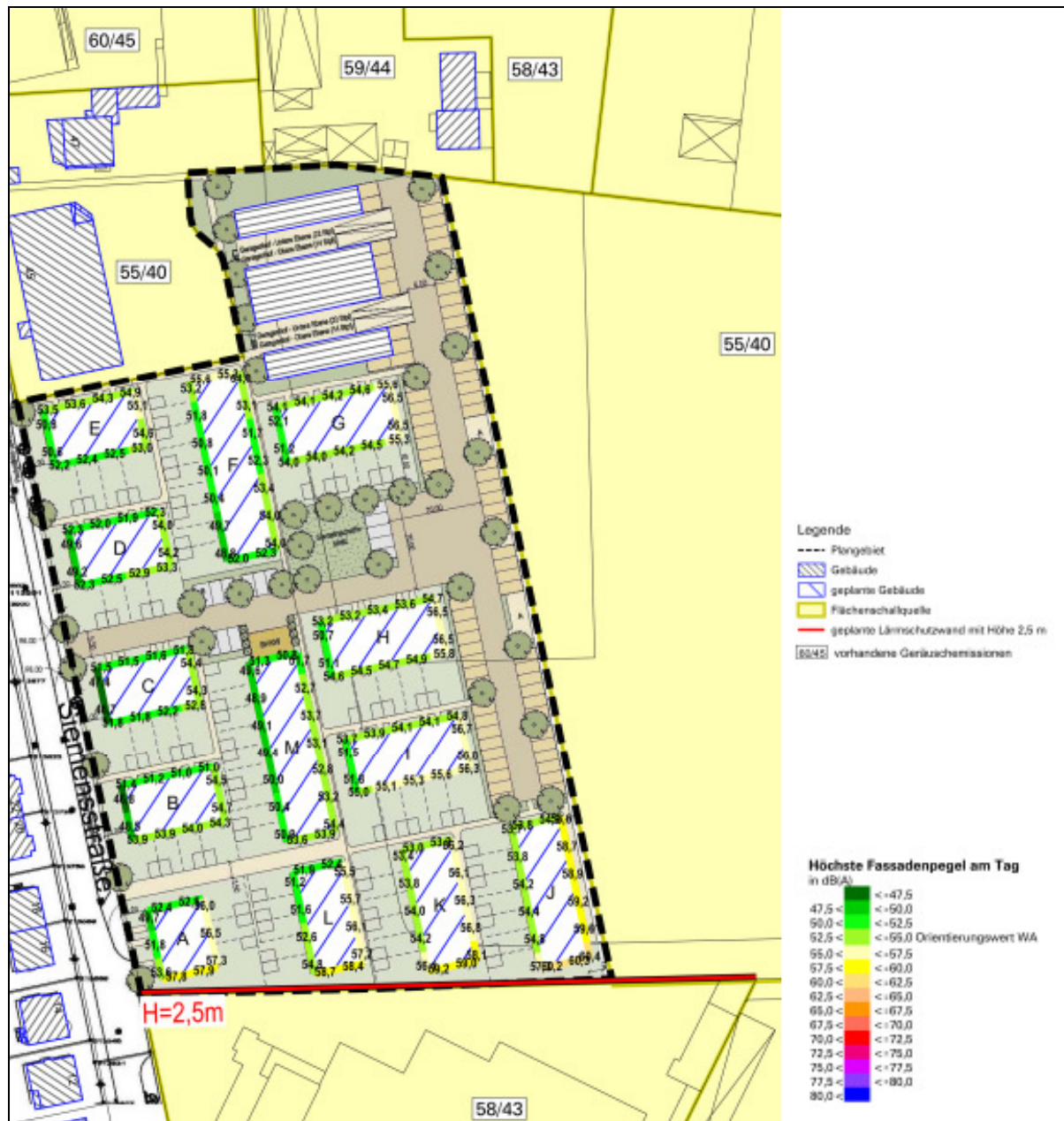


Abbildung 8: Gewerbelärm im Plangebiet: Höchste Beurteilungspegel an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude und aktivem Schallschutz⁶

5.4.4.3 Fluglärm im Plangebiet

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Einfugschneise des Flughafens Frankfurt/Main waren in dem Schallgutachten auch Aussagen zum Fluglärm im Plangebiet zu treffen. Diese stützen sich auf vorhandene und öffentlich zugängliche Daten und Plangrundlagen.

Als Beurteilungsgrundlage für den Fluglärm gilt das Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007, herausgegeben im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007 Teil I Nr. 24 am 06.06.2007.

⁶ Modus Consult Speyer GmbH, Schalltechnisches Gutachten Baugebiet „Siemensstraße“, Speyer im Juli 2009, Plan-Nr. 6

Der § 2 Abs. 2 des Gesetzes sieht die Ausweisung von Lärmschutzbereichen mit Schutzzonen vor.

Nach Auswertung der dem Schallgutachten zu Grunde liegenden Daten und veröffentlichten Fluglärmkarten beträgt der äquivalente Dauerschallpegel im Plangebiet ca. 55 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Demnach liegt das Plangebiet tagsüber innerhalb der im Fluglärmgesetz definierten Schutzzone 2, in der Nacht außerhalb der Schutzzone 2.

Hieraus ergibt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag eingehalten werden kann, im Nachtzeitraum dagegen treten Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) auf.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass der von den umliegenden Straßen- und vor allem Schienenwegen ausgehende und auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm vor allem im Nachtzeitraum pegelbestimmend ist. Aufgrund dessen werden bereits passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Maßnahmen gewährleisten insgesamt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

5.4.4.4 Konfliktbewältigung

Das Plangebiet ist aus schalltechnischer Sicht aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen (Straße, Schiene, Gewerbe) stark vorbelastet. Eine genaue Darstellung der bestehenden Lärmquellen, die heute im Plangebiet wirksam sind und die sich daraus ergebende Beurteilung der Lärmsituation, erfolgte bereits in Kapitel 3.5.4 Immissionen – Lärm.

Trennungsgrundsatz

§ 50 BImSchG enthält einen abwägungserheblichen Planungsgrundsatz, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG handelt es sich bei dem Trennungsgebot jedoch um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Baugebiete mit konfligierenden baulichen Nutzungen sollen nur möglichst nicht unmittelbar nebeneinander liegen. Dies bedeutet zugleich, dass Ausnahmen vom Trennungsgrundsatz möglich sind.

Eine solche Ausnahme vom Trennungsgrundsatz liegt im vorliegenden Planungsfall aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage vor.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer innerörtlichen Brachfläche. Dazu soll die vorhandene Wohnbebauung westlich der Siemensstraße in östliche Richtung weiterentwickelt werden. Eventuell hieraus resultierende Immissionskonflikte sind durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu lösen.

Um ein verträgliches Nebeneinander der störenden und stöempfindlichen Nutzungen in räumlicher Nähe sicherzustellen, ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme handlungsleitend. Das heißt, dass miteinander an sich unvereinbare Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe wechselseitig in dem Sinne Rücksicht zu nehmen haben, dass die emissionsempfindlichere Seite ein Mehr an Beeinträchtigungen hinzunehmen hat, als dem unverfälschten Gebietstypus nach an sich zulässig wäre, andererseits aber der Emittent auf diese empfindlichere Nutzung mehr Rücksicht nehmen muss.

Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu. Wie der Nutzungsbeschreibung des Schallgutachtens zu entnehmen ist, führt die bereits vorhandene Gemengelage zwischen gewerblichen Nutzungen und bestehender Wohnbebauung zur Rücksichtnahmepflicht bei gewerblichen

Flächen in der Hinsicht, dass deren Schallemission begrenzt ist und nicht den Emissionskennwert der DIN 18005 erreicht.

Durch die neu hinzutretende Wohnbebauung wird die Emissionssituation für die Betriebe nicht verändert.

Unter Zugrundelegung der Planungsziele und der angestrebten Konfliktlösung hat die Stadt Offenbach am Main zur Vorgabe gemacht, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrer Betriebstätigkeit nicht weiter beschränkt werden, so dass aus schalltechnischer Sicht das heutige Maß an Rücksichtnahme im Rahmen der vorhandenen gewachsenen Gemengelage zu bestimmen und zu beachten ist. Die geplante Wohnbebauung muss sich vor den uneingeschränkten Geräuschemissionen der unter Bestandsschutz stehenden Gewerbebetriebe schützen und somit die gewerbliche Entwicklung in dem bisher gegebenen Rahmen dauerhaft ermöglichen. Als Ausnahme hiervon ist die Fläche östlich angrenzend an das Plangebiet zu sehen, für die seitens der Stadt planungsrechtlich bereits die Absicht besteht, diese als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) zu entwickeln.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurde folgende Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft:

1. Maßnahmen an der Schallquelle,
2. Einhaltung von Mindestabständen,
3. Aktive Schallschutzmaßnahmen,
4. Optimierung der Gebäudestellung,
5. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Zu 1. Maßnahmen an der Schallquelle

Sowohl durch den Schienenverkehr als auch durch den Straßenverkehr werden im Plangebiet hohe Geräuscheinwirkungen verursacht. Lärminderungsmaßnahmen wie

- Maßnahmen unmittelbar an den Straßen- und Schienenfahrzeugen,
- der nachträgliche Einbau von lärmarmen Straßenoberflächen,
- die Reduzierung von Höchstgeschwindigkeiten auf den umliegenden Straßen

wurden im Rahmen des Schallgutachtens auf ihre Wirksamkeit geprüft.

Maßnahmen an den Straßen- und Schienenfahrzeugen kommen nicht in Betracht, da diese unmittelbar auf die Verbesserung der Fahrzeugtechnik abzielen und auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht umsetzbar sind.

Der nachträgliche Einbau von lärmarmen Straßenoberflächen stellt ebenfalls keine adäquate Minderungsmaßnahme dar, weil einerseits noch keine Erfahrungen über die Langzeitwirkungen zur Wirksamkeit solcher Straßenoberflächen vorliegen und andererseits der Aufwand des nachträglichen Einbaus im Hinblick auf die Herstellungs- und Unterhaltungskosten außer Verhältnis zur möglichen Minderungswirkung steht.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den Straßen im Umfeld des Plangebietes von 50 km/h auf 30 km/h würde laut Gutachten zwar zu einer Pegelminderung von ca. 2 dB(A) führen; dies ist jedoch auf den Hauptverkehrsstraßen nicht umsetzbar. Darüber hinaus reduziert sich die Minderungswirkung aufgrund der Überlagerung mit den Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs in der Nacht auf einen für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbaren Wert, so dass auch die mögliche Minderungsmaßnahme als nicht sinnvoll erachtet wird.

Zu 2. Einhaltung von Mindestabständen

Durch die Einhaltung von Mindestabständen zwischen den emittierenden und den schutzwürdigen Nutzungen können die Geräuscheinwirkungen deutlich reduziert werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Gemeinschaftsgaragen (Garagenhöfe) im Norden des Plangebietes positioniert, und fungieren als Abstandsfläche zwischen den schutzwürdigen Nutzungen und der emittierenden Lärmquelle.

Zu 3. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Da die zuvor genannten Maßnahmen zur Konfliktbewältigung nicht geeignet oder ausreichend sind, wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen auf ihre Eignung im Hinblick auf die wirksame Reduzierung der Geräuscheinwirkungen geprüft.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand einen angemessenen Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschosszonen der Wohn- und sonstigen schützenswerten Aufenthaltsbereiche bei gleichzeitiger städtebaulicher Akzeptanz der Anlage sicherstellen kann.

In Ergänzung dazu sind in dem südlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebietes, wo in den Ober- und Dachgeschossen die höchsten Lärmpegel auftreten, Haustypen geplant, bei denen in den Ober- und Dachgeschossen an den Giebelfassaden keine Fenster in Räumen vorgesehen werden, die zu Wohn- und Aufenthaltszwecken dienen. Diese Maßnahme gewährleistet einen angemessenen Schutz der Wohn- und sonstigen schützenswerten Aufenthaltsbereiche auch in den Ober- und Dachgeschossen.

Um angesichts der bestehenden Lärmvorbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum einhalten zu können, wäre eine Lärmschutzanlage mit einer Gesamthöhe von mindestens 6 m erforderlich. Eine derartige Höhenentwicklung ist jedoch unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten an diesem Standort nicht vertretbar. Zudem stehen die mit einer 6 m hohen Lärmschutzwand einhergehenden Kosten von durchschnittlich 350 € pro m² Wandfläche (d.h. auch unter Berücksichtigung der Baugrundeigenschaften und Gründungserfordernisse) in keinem angemessenen Verhältnis zu der erzielbaren Lärminderung.

Einer Optimierung des aktiven Lärmschutzes in Form einer mindestens 6 m hohen Wand stehen insofern die begrenzte Vorteilswirkung sowie die bereits erwähnten stadtgestalterischen und wirtschaftlichen Belange entgegen.

Die Möglichkeit, die vorhandene Lärmschutzwand zwischen dem Bahngelände und dem Lämmerspieler Weg zu verlängern und zu erhöhen, wurde ebenfalls auf ihre Wirksamkeit überprüft. Hier kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass diese Maßnahme nur eine geringe Minderung der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs auf die geplante Bebauung bewirke, die mit einer Minderungswirkung von 0,5 dB(A) für das menschliche Gehör nicht bzw. kaum wahrnehmbar ist. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur Einmündung Lämmerspieler Weg hält der Gutachter aus schalltechnischer Sicht für nicht zielführend. Die Möglichkeit der Verlängerung und Erhöhung dieser bestehenden Wand scheidet aus den genannten Gründen und auch deshalb aus, weil diese außerhalb des Plangeltungsbereichs liegt.

Zu 4. Optimierung der Gebäudestellung

Bereits im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde in Abstimmung mit dem Schallgutachter die Gebäudestellung derart optimiert, dass im südlichen Teil des Plangebietes die Giebelseiten der geplanten Hausgruppen der Schallquelle zugewandt wurden. Hierdurch liegen schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer an den der Schallquelle abgewandten Fassaden.

Zu 5. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Bezug nehmend auf die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Eine ausführliche Beschreibung der grundsätzlichen Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung, die auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit geprüft wurden, erfolgt in Kapitel 4.6 Schallschutzkonzept. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

5.4.5 Emissionen

5.4.5.1 Unfallrisiko durch Emissionen (Betroffenheit durch Seveso-II-Betriebe)

Entsprechend der europäischen Seveso-II-Richtlinie und § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf neue Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die hier zu berücksichtigenden nächstgelegenen Störfallanlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und der 12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (12. BImSchV, Störfallverordnung) sind

- AllessaChemie,
- Invista Resins & Fibers GmbH und Infraserb Logistics GmbH (ISL).

Die Stadt Offenbach am Main hat zur Klärung der Frage der Betroffenheit des Plangebietes durch Seveso-II-Betriebe eine Anfrage an das Regierungspräsidium Darmstadt gerichtet. In der darauffolgenden Stellungnahme vom 29. September 2008 hat das Regierungspräsidium, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, dargelegt, dass sich der Achtungsbereich der AllessaChemie durch die Veränderung der gehandhabten Stoffe auf etwa 200 m verringert und die Achtungsabstände der Invista Resins & Fibers GmbH und Infraserb Logistics GmbH (ISL) bei 200 m bzw. 500 m verbleiben.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände liegt und somit unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG nicht betroffen ist.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben weder die Rechte der Betriebe berührt werden noch mit besonderen Unfallrisiken oder einer zusätzlichen Gefährdung der Bevölkerung zu rechnen ist.

5.4.6 Grundwasser

Bereits im April 2008 wurde auf Veranlassung des Vorhabenträgers eine Geländeuntersuchung in Auftrag gegeben, die durch die Geotechnik BFW GmbH, 55129 Mainz, durchgeführt wurde. Zum Zeitpunkt dieser Geländeuntersuchung (Mai-Juni 2008) wurde in den Bohrungen Grund- bzw. Stauwasser ab einer Tiefe von etwa 2 – 3 m unter Gelände erbohrt. Im Bereich der Geländesenke (Nordwest-Ecke) wurde Grund- bzw. Stauwasser bereits ab einer Tiefe von ca. 1,0 – 1,5 m unter Gelände angetroffen. Da der Vorhabenträger die Reiheneigenheimen jedoch nicht unterkellert, werden unter Bezugnahme auf die schriftlichen Ausführungen des Gutachters keine umfangreichen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

5.4.7 Arten & Biotope

Das Plangebiet ist Teil einer von Gebäuden abgeräumten, weitgehend entsiegelten Industriebrache. Die Vegetation wird überwiegend von ausdauernder ruderaler Gras- und Krautflora sowie stellenweise von Pioniersträuchern und -gehölzen wie Brombeere und Birke geprägt.

Das Plangebiet ist in der Biotopkartierung der Stadt Offenbach am Main nicht erfasst.

Aufgrund den vorausgegangenen gewerblichen Nutzungen, der isolierten Insellage innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ Arten betroffen sein werden.

Allerdings befindet das Plangebiet nahe der nördlich gelegenen Bahntrasse. Da Zaun- und Mauereidechsen auf solchen Flächen häufig vorkommen, so beispielsweise auch im nahegelegenen Waldheim-Süd, und diese Tiere auf dem Bahndamm wandern und sich auf Brachflächen entlang der Bahn niederlassen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies auch im Bereich des Plangebietes der Fall ist. Vor diesem Hintergrund hat der Vorhabenträger bei einem anerkannten Gutachterbüro, der Beratungsgesellschaft Natur dbR, Taunusstraße 6, 56357 Oberwallmenach, eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Ziel der Untersuchung war die Bewertung des Plangebietes als mögliches Eidechsenhabitat (Zaun- und Mauereidechsen) und die gegebenenfalls daraus abzuleitende Beurteilung von zu erwartenden Beeinträchtigungen nach Artenschutzrecht.

Der Gutachter kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„Bei den beiden Kontrollgängen Anfang September 2009 wurden keine Eidechsen gesichtet. Auch der Verdacht, dass das Gelände von schützenswerten Wildbienen genutzt werden könnte, ließ sich dabei nicht bestätigen. Geeignete Strukturen für Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) – wie Bruchsteinmauern, Schotterdämme, Steinhaufen o. ä. – fehlen auf dem Gelände, so dass ein Vorkommen dieser Eidechsenart auszuschließen ist.

Für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) sind dagegen Habitatemente vorhanden (dammartig moduliertes Gelände mit grabfähigem, sandhaltigem Boden, Tiergänge als potenzielle Versteckplätze, mosaikartiger Wechsel von sonnenexponierten, vegetationsfreien Flächen und Deckung bietender Krautschicht, wie Grasflächen und Brombeergebüsch, reichhaltiges Nahrungsangebot in Form einer individuenreichen Insektenfauna [...].⁷

Ohne Nachweis einer tatsächlichen Nutzung durch besonders geschützte Tierarten ist dieser Naturraumverlust artenschutzrechtlich nicht ausgleichsbedürftig. Im Sinne einer präventiven Maßnahme ist aber durchaus eine funktionale Kompensation denkbar und wünschenswert [...].⁸

Die seitens des Gutachters vorgeschlagenen Präventivmaßnahmen hat der Vorhabenträger im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes aufgegriffen und in seine Vorhabensplanung integriert. Eine nähere Beschreibung der Einzelmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Zauneidechsenhabitatpotenzialflächen findet sich in Kapitel 5.1.10 „Private Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Des Weiteren wird die Empfehlung des Gutachters, das Gelände vor Baubeginn erneut zu begehen, in die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Bei positivem Nachweis von Individuen der Zauneidechse wäre dann gegebenenfalls eine naturschutzrechtliche Genehmigung auf Umsiedlung zu stellen und die Tiere wären zeitnah zum Baubeginn umzusiedeln. Zusätzlich sollte, wie seitens des Gutachters vorgeschlagen, das Baufeld mit einem Zaun abgetrennt werden, so dass keine Tiere vom Nachbargrundstück einwandern.

⁷ Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. M. Fuhrmann, 56357 Oberwallmenach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Eidechsen“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 „Wohngebiet östlich der Siemensstraße“, September 2009, Seite 7.

⁸ Ebenda, Seite 11.

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Offenbach wird bereits im Zuge des weiteren Planverfahrens ein geeignetes Umsiedlungsgebiet mit Anschluss an bekannte Vorkommen benennen.

5.4.8 Boden

Das Plangebiet ist nahezu eben und seit Jahren unbebaut bzw. ungenutzt.

Die Böden des Plangebietes wurden in der Vergangenheit durch Versiegelungen, Umlagerungen und Ablagerungen anthropogen verändert. Schadstoffeinträge aus vorausgegangenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Conrad Tack AG, sonstige gewerbliche Nutzungen) wurden durch entsprechende Gutachten abgeklärt (siehe nachfolgende Kapitel 3.4.9 sowie 3.4.10).

Zur Beschreibung der Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurden das Altlastenkataster der Stadt Offenbach sowie ergänzende Untersuchungen der Bodenverunreinigungen herangezogen.

5.4.9 Bodenverunreinigungen

Auf Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main wurde dem Vorhabenträger die Auskunft erteilt, dass das Plangebiet auf keiner Altablagerungsfläche liegt. Allerdings erging in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass innerhalb der städtischen Altflächendatei eine Eintragung über abgemeldete gewerbliche Betriebe für das Plangebiet besteht, von denen in der Vergangenheit eine Umweltbeeinträchtigung ausgegangen sein könnte. Die Abmeldung dieser gelisteten Betriebe, die ihre gewerbliche Nutzung auf Teilflächen innerhalb des Plangebietes ausübten, erfolgte gemäß Eintrag in der städtischen Altflächendatei bereits im November des Jahres 2000 bzw. im Mai 2004.

Die damalige Grundstückseigentümerin hatte den Abriss und die daran anschließende Flächenanierung bis Ende 2004 vorgenommen. Die Abrissmaßnahme gliederte sich in drei Abrissphasen (Abriss von Gebäuden (Phase 1), Freilegen und Entfernen von unterirdischen Gebäudebereichen (ehemals Fa. Tack, Phase 2), Entkernung und Abriss des südlichen Bürogebäudes sowie Freilegung und Entfernung der drei unterirdischen Tanks der ehemaligen Betriebstankstelle, Phase 3). Die Abriss- Entsorgungs- und Untersuchungsmaßnahmen wurden fachtechnisch überwacht und dokumentiert.

Alle bei der Abriss- und Aushubmaßnahme angefallenen Materialien (Bauschutt, Schwarzdecken, etc.) wurden erfasst und gemäß ihrer abfalltechnischen Deklaration verwertet. Nach den heute vorliegenden Untersuchungsergebnissen gilt das Gelände seither als saniert und damit baureif.⁹

Im April 2008 wurde vom Vorhabenträger ein ergänzendes geotechnisches Gutachten bei der Geotechnik BFW GmbH, 55129 Mainz, in Auftrag gegeben. Zusätzlich wurde im Mai 2008 der Auftrag erteilt, die flächenhaft vorhandenen Auffüllungen stichprobenartig gemäß der geltenden LAGA-Richtlinie zur Sicherstellung noch einmal zu untersuchen und zu bewerten.¹⁰

Die Analyse der Mischproben aus den vorhandenen Auffüllungen ergab für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass der sog. Zuordnungswert Z 0 (unbelastet) bei den Parametern PAK und Schwermetallen (Quecksilber, Kupfer) vereinzelt überschritten wird, was eine Einstufung als Z 1.1 Material zur Folge hat. Nach LAGA-Boden in die

⁹ HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Kapellenstraße 45a, 65830 Kriftel/Taunus: Abriss und Entsorgung auf dem Gelände Siemensstraße 27 in Offenbach am Main, Abrissphase III, Dokumentation, 27.02.2004.

¹⁰ Geotechnik BFW GmbH, Geohaus, Nikolaus-Otto-Straße 6, 55129 Mainz: Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des geplanten BVH: Siemensstraße, Offenbach, 19.06.2008.

Zuordnungsklasse Z 1 eingestuftes Material ist eingeschränkt für den offenen Einbau geeignet.

5.4.10 Baugrund

Im Rahmen der Geländeuntersuchung der Geotechnik BFW GmbH, 55129 Mainz, wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt:¹¹

Folge	Bis Tiefe unter GOK	Beschreibung	Bodenklasse DIN 18300
1	0,4 – 1,9 m	Auffüllungen Schluffiger Sand und Kies, Bauschutt-Recycling, dunkelbraun bis graubraun	1 - 3
2	0,4 – ca. 4,0 m	Sand, schluffig, zur Tiefe schwach kiesig Mitteldicht gelagert, grau bis hellbraun	3 - 4
3	> 4,0 m	Ton, schluffig Meist steif, grau bis graubraun	5

Nach DIN 4149: 2005-04 gehört der untersuchte Bereich der Stadt Offenbach zur Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse S.

Aufgrund der durchgeführten Gelände- und Laboruntersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Gründung der Gebäude - vor dem Hintergrund des anstehenden Untergrundes sowie der geplanten Nichtunterkellerung der Wohngebäude - als Flachgründung auf Streifenfundamenten erfolgen kann.

Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen, welches dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

5.4.11 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 25. August 2009 hat das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt und vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Es werden weitere Untersuchungen für erforderlich gehalten.

6. WESENTLICHE ZIELE DER PLANUNG

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Geltungsbereich ist die Neunutzung als Wohngebiet. Dadurch soll eine Fortführung bzw. städtebaulich sinnvolle Ergänzung der benachbarten, westlich an die Siemensstraße angrenzenden Wohnnutzungen erfolgen. Diese Maßnahme der Innenentwicklung steht daher im Einklang mit dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

¹¹ ebenda, Seite 5.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept des Vorhabentragers (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Der Vorhabenträger plant eine Bebauung ausschließlich mit Reiheneigenheimen, wobei keine Realteilung einzelner Baugrundstücke, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen werden soll. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser werden demnach eine Eigentümergemeinschaft bilden. Aufgrund der WEG-Teilung wird die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Grundstück bilden.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert:

Für die im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft verbleibenden Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen, gemeinschaftliche Grünflächen sowie Privatstraßen und –wege kümmert sich im Auftrag der Eigentümergemeinschaft ein eigens für dieses Wohngebiet eingesetzter Verwalter. Damit einhergehend verbleiben Pflege und Instandhaltung in privater Verantwortung. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

6.1 Bebauungskonzept

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 70 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Die dreizehn geplanten Hausgruppen bestehen aus vier bis maximal neun Hauseinheiten und sind überwiegend nach Süden und Westen orientiert.

Es sollen zwei unterschiedliche Haustypen realisiert werden:

Haustyp 81: Wohnfläche 81 m²
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung 15°

Haustyp 141: Wohnfläche 141 m²
 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
 Dachneigung 35°

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach, Garagen mit Flachdach ausgeführt.

Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser hat der Vorhabenträger auf eine Unterkellerung verzichtet, was sich als kostensparender Vorteil erweist, ohne die Qualität zu mindern. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie die Möglichkeit, ein Gartenhaus aufzustellen werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

6.2 Erschließungskonzept

Fließender Verkehr

Das geplante Wohngebiet soll über eine T-förmige Stichstraße erschlossen werden, die mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage (20x20m) ausgestattet ist. Um die erforderlichen Rettungsweglängen für die Feuerwehr im Gesamtgebiet einhalten zu können, wird der Fußweg, der zur Erschließung der im Süden geplanten Hausgruppen/Wohneinheiten vorgesehen ist, nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Abteilung Vorbeugender Brandschutz der Feuerwehr Offenbach auf einer Länge von etwa 50 m in einer Breite von 4 m ausgeführt.

Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen werden überwiegend im nördlichen und östlichen Grundstücksteil entlang der Stichstraße konzentriert, um die Wohnanlage im Innern weitgehend autofrei halten zu können.

Das vorliegende Planungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach, wonach bei Einfamilienhäusern ohne Einliegerwohnung – wie dies vorliegend der Fall ist - ein Nachweis von zwei privaten Stellplätzen je Wohneinheit zu erbringen ist.

Zudem wird entsprechend dem Berechnungsschlüssel der Stadt Offenbach am Main für neue Wohngebiete pro 5 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz innerhalb des Wohngebietes angeordnet. Unter Zugrundelegung dieses Berechnungsschlüssels und der geplanten 70 Wohneinheiten werden insgesamt 14 Besucherstellplätze vorgesehen; von denen ein Stellplatz als Behindertenstellplatz ausgebildet wird. Die Besucherstellplätze werden an zwei Standorten im Wohngebiet angeordnet, so dass diese für Besucher gut erreichbar und erkennbar sind:

- in einem zentralen Bereich etwa 30 m nach Einfahrt in das Wohngebiet (9 Stellplätze, davon 1 Behindertenstellplatz in Senkrechtaufstellung);
- westlich angrenzend an die Wendeanlage (5 Stellplätze, ebenfalls in Senkrechtaufstellung).

Eigenständige Fahrradabstellplätze sind bei diesem Vorhaben nicht erforderlich.

Im Zuge der Konzeptabstimmung wurde angeregt, das Wohngebiet nach Norden und nach Osten fußläufig anzubinden. Auf diese Weise kann das geplante Wohngebiet - über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit - an die umliegenden bebauten Gebiete sowie an die zur baulichen Entwicklung vorgesehene, östlich angrenzende Fläche im Sinne einer integrierten Wohnlage angebunden werden. Über die Fortführung des Fußweges nach Osten kann langfristig eine durchgängige Verbindung zum Leonhard-Eißner-Park geschaffen werden.

6.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von etwa 1.120 m² vor, wovon der geplante zentral gelegene Gemeinschaftsplatz eine Fläche von etwa 310 m² einnimmt. Der Gemeinschaftsplatz soll begrünt und derart gestaltet werden, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist.

Im Zuge der Konzepterstellung und Freiraumplanung werden auch die Vorgaben der Stellplatzsatzung berücksichtigt, wonach Stellplätze durch geeignete Bepflanzungen zu begrünen sind. Darüber hinaus werden zur Aufwertung des Straßenraumes im Plangebiet entlang der Siemensstraße Bäume gepflanzt.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes werden sowohl Wege als auch Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflasterbelag ausgeführt.

6.4 Ver- und Entsorgungskonzept

6.4.1 Versorgung mit Energie, Wasser sowie Telekommunikation

Die Energieversorgung der gesamten Wohnanlage ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk (Energieträger Gas) geplant.

Die Wärmegrundlast (Wärmeverhaltung zur bedarfsgerechten Trinkwassererwärmung) der gesamten Wohnanlage in Abhängigkeit vom aktuellen Wärmebedarf wird durch den Einsatz eines oder mehrerer Blockheizkraftwerk-Module (BHKW) sichergestellt. Die Spitzenlastdeckung erfolgt durch die zusätzliche Installation eines oder mehrerer kaskadierbarer Gas-Brennwert-Kessel.

Die von den BHKW's produzierte elektrische Energie steht vornehmlich der Eigennutzung zur Verfügung. Produzierte Überschüsse werden ggf. in das öffentliche Stromnetz eingespeist und der nötige Zusatz- und Reservestrom wird aus dem öffentlichen Stromnetz zugekauft.

Die Wärmeverteilung erfolgt durch ein eigen konzipiertes Nahwärmenetz in jede Wohneinheit. Die dort installierte Wärmeübergabestation gibt warmes Heizungswasser an die Wohneinheit ab (Deckung der Heizlast) und erzeugt warmes Trinkwasser. Durch diese dezentrale Trinkwassererwärmung wird Warmwasser nur dort produziert, wo es auch benötigt wird.

Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt ebenfalls durch ein eigenes Verteilnetz von der Technikzentrale aus zu den Übergabestationen der Wohneinheiten. Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist über die örtlichen Systeme gewährleistet.

Analog hierzu wird ein Stromverteilnetz installiert, welches die vom BHKW erzeugte oder ggf. zugekaufte elektrische Energie den Wohneinheiten zur Verfügung stellt.

Die errichtete Wärme- und Stromversorgungseinrichtung (Technikzentrale inkl. aller Bestandteile) geht nach Fertigstellung des Wohnparks in den Besitz des sog. Contractors über, einem Dienstleister, der den Betrieb der Energieanlagen übernimmt und vertraglich über 20

Jahre sicherstellt. Er versorgt die Wohneinheiten mit Wärme und Strom, und ist gleichzeitig für Bedienung, Wartung, Notdienst und Instandhaltung verantwortlich.

Die Energieversorgung mittels zentraler Wärmeerzeugung und dem Nahwärmenetz ermöglicht es uns, auf einen Heizkessel bzw. eine Heiztherme in jeder einzelnen Wohneinheit zu verzichten, was neben der Kosten- und Energieeinsparung auch Gewinn von zusätzlichem Wohnraum bedeutet. Die Energieversorgung der Wohnanlage mittels einer gemeinsamen Technikzentrale ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jeder einzelnen Wohneinheit.

Beim gekoppelten Prozess der Strom- und Wärmeerzeugung durch den Einsatz eines Blockheizkraftwerkes wird die Effizienz der eingesetzten Primärenergie deutlich verbessert. Um die gleiche Menge an Strom und Wärme zu erzeugen, muss im Vergleich zur konventionellen Lösung (örtliche Heizwärmeerzeugung und Strombezug aus dem Netz) bis zu 36% weniger Primärenergie aufgewendet werden. Gleichzeitig fallen analog zur Einsparung der Primärenergie deutlich weniger Klima schädigende Treibhausgase an. Diese Anlagentechnik mit kombinierter Strom- und Wärmeerzeugung ermöglicht die nach heutigem Stand der Technik maximal mögliche CO₂-Einsparung.

Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. hocheffizienter Wärmedämmung oder Wärmeschutzverglasung trägt der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes wesentlich zur Einhaltung und Unterschreitung der Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) bei.

Im Vergleich zu der bislang geltenden Fassung sind die Anforderungen der EnEV 2009 deutlich verschärft worden: Die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung ist nun um ca. 30 % im Durchschnitt gesunken.

Die an der Siemensstraße geplanten Reihenhäuser des Vorhabenträgers unterschreiten die Anforderungen der ab 1. Oktober 2009 geltenden EnEV 2009 um mindestens weitere 30 %.

Analog zur sternförmigen Wärme- und Stromverteilung, ausgehend von der gemeinsamen Technikzentrale, wird auch das Versorgungsnetz für Fernmeldeleitungen und Satellitenfernsehen errichtet. Durch die Installation ist digitaler Satellitenempfang in jedem Aufenthaltsraum jeder Wohneinheit ohne Folgekosten möglich. Als positiver Nebeneffekt der gemeinschaftlichen Satellitenempfangsanlage auf dem Dach der Technikzentrale ist die optische Aufwertung der Wohnanlage durch Vermeidung von Satellitenantennen an dem Dach jeder Wohneinheit zu sehen.

6.4.2 Versorgung mit Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz aus dem öffentlichen Netz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sichergestellt.

6.4.3 Entsorgung von Schmutzwasser

Nach erfolgter Abstimmung mit ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH sind die Kapazitäten der in der Siemensstraße liegenden öffentlichen Mischwasserkanalisation ausreichend bemessen, um das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

6.4.4 Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers

Gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

In dem vorliegenden Gutachten der Geotechnik BFW GmbH ist nachgewiesen worden, dass Grund- bzw. Stauwasser ab einer Tiefe von etwa 2-3 m unter Gelände, im Bereich der Geländesenke, in dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes bereits ab einer Tiefe von ca. 1,0 – 1,5 m unter Gelände erbohrt wurde. Die Durchlässigkeit bzw. die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde mit kf-Werten von 1×10^{-5} bis 1×10^{-6} bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante und ab einer Tiefe von > 4 m mit 1×10^{-8} bis 1×10^{-8} ermittelt.

Zur Entsorgung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers werden nach erfolgter Abstimmung mit ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft mbH innerhalb des Plangebietes Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von 20 l/m² befestigte, abflusswirksame Fläche sowie eine Nutzung/Verwertung für Gartenbewässerungszwecke im Sinne einer wassersparenden Maßnahme vorgesehen. Die Zisternen sollen dabei wasserundurchlässig hergestellt werden. Der Überlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Ziel soll sein, Niederschlagswasser soweit wie möglich dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

6.4.5 Entsorgung von Abfällen

Die gebietsinterne Erschließungsstraße ist so dimensioniert und mit einer Wendeanlage versehen, dass sie problemlos von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von zwei Abfallsammelstellen im unmittelbaren Umfeld der Wendeanlage. Bei diesen Sammelstellen handelt es sich um Flächen, die im Besitz der privaten Eigentümergeinschaft (WEG) stehen. Hier wird der innerhalb des Wohngebietes anfallende Abfall zentral gesammelt und kann von dort durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb abgefahren werden.

6.5 Schallschutzkonzept

Folgende geräuschemindernde Maßnahmen werden auf Basis der gutachterlichen Berechnungen in das Schallschutzkonzept integriert:

1. Errichtung einer aktiven Schallschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze.
2. Grundrissorientierung für alle zu der in der Planzeichnung eingetragenen Bezugslinie A – A' nächstgelegenen Hausgruppen in der Art, dass in den Obergeschossen der Giebelfassaden, die zu der Bezugslinie A – A' gerichtet sind, keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gelegen sind.
3. Dimensionierung der Außenbauteile der Hausgruppen, die innerhalb in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, mit Fenstern und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich II auszubilden.
4. Dimensionierung der Außenbauteile der Hausgruppe, die innerhalb in der Planzeichnung mit L3 gekennzeichneten Baugrenze errichtet wird, mit Fenstern und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III auszubilden.
5. Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlafräumen und Kinderzimmern aller geplanten Hausgruppen.

Durch die gewählte Schallschutzkonzeption werden die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet insgesamt deutlich gemindert, so dass ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Immissionen im Sinne des

BlmSchG bei gleichzeitiger Akzeptanz der Lärmschutzeinrichtung aus städtebaulicher Sicht gewährleistet werden kann.

Die detaillierten Berechnungsergebnisse können dem schalltechnischen Gutachten der Modus Consult Speyer GmbH (Schalltechnisches Gutachten Baugebiet „Siemensstraße“, Juli 2009) entnommen werden.

7. PLANINHALTE

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption sieht vor, die westlich und südwestlich sowie zum Teil nördlich angrenzenden Wohnnutzungen im Plangebiet fortzuführen. Damit werden zusätzliche innenstadtnahe Wohnbauflächen geschaffen.

Ebenso wie in der näheren Umgebung sollen über die reine Wohnnutzung hinaus kleinere Ladeneinheiten und sonstige Betriebe, die mit dem Wohnen verträglich sind, ermöglicht werden. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier geschaffen, das in untergeordnetem Umfang ergänzende Betriebe und Einrichtungen beherbergen kann. Dieser gewünschten Gebietstypik entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Begründung

Die zulässigen Nutzungen entsprechen überwiegend dem in der BauNVO vorgesehenen Katalog. Abweichend davon sind die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies geschieht aus den nachfolgend genannten Gründen:

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Das WA ist an drei Seiten überwiegend umgeben von Wohn- und Büronutzungen, die östlich angrenzende Fläche ist bislang unbebaut und soll im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das ohnehin durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen vorbelastete Plangebiet würde durch einen Tankstellenbetrieb weiter beeinträchtigt. Zudem erfolgt der Anschluss des Wohngebiets unmittelbar über die Siemensstraße, eine untergeordnete Stadtstraße, die vor allem das dort vorhandene Wohngebiet erschließt. Auch entlang dieser Straße käme es zu weiteren Lärmbelastungen sowie sonstigen Beeinträchtigungen in Folge eines deutlich größeren Verkehrsaufkommens. Um solche räumlich weitreichenden Beeinträchtigungen auszuschließen werden Tankstellen ausgeschlossen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das Ziel zu Grunde, ein Wohngebiet zu entwickeln, das aufgrund seiner Innenstadtnähe und dem sehr guten ÖPNV-Anschluss einen Beitrag zur Verwirklichung des Leitbilds von der kompakten Stadt liefert. Das Plangebiet bietet dazu sehr günstige Voraussetzungen. Diese Zielsetzung würde durch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs konterkariert. Ein solcher Betrieb kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zur Innenstadt und zu zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Vor diesem Hintergrund werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Des Weiteren werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da diese mit dem angestrebten kleinteiligen Gebietscharakter innerhalb des Baugebietes nicht vereinbar sind.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Festsetzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Planeintrag mit 0,4 festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. und darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengitter) um weitere bis zu 5 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,65 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

Begründung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird auf Basis des städtebaulichen Konzeptes gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Hierdurch kann auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50% durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringem Umfang zugelassen werden. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebrauch gemacht, in dem die GRZ auf einen Wert von bis zu 0,65 überschritten werden darf. Diese Überschreitung wird jedoch nur für teilversiegelte Flächen der Stellplätze sowie der privaten Zufahrten und Zuwegungen zu den Reiheneigenheimen zugelassen.

Die Festsetzung dieser erweiterten Überschreitungsmöglichkeit ist erforderlich, um die seitens des Vorhabenträgers geplante Bebauung zu realisieren, die dem Leitgedanken des flächensparenden Bauens bzw. dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung trägt. Dabei wird eine Ausgewogenheit zwischen dem Ziel der Wohnraumbereitstellung einschließlich der erforderlichen Erschließung und den Belangen

von Natur und Landschaft (wie z.B. Begrünung der privaten Freiflächen sowie der Gemeinschaftsflächen, Teilversiegelung) angestrebt.

Durch die Überschreitung werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Bebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und die Stellung der Gebäude gewährleistet.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Flächen nur dann zu einer Überschreitung der GRZ bis 0,65 führen dürfen, wenn sie wasser-durchlässig ausgeführt werden.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Gemäß Planeintrag werden innerhalb des Baugebietes zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Hier werden in Anlehnung an die in der näheren Umgebung bestehende Bebauung entlang der Siemensstraße und entsprechend der Konzeption des Vorhabenträgers zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Ergänzend erfolgt eine Feinsteuerung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes über die Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Tauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden durch Planeinschrieb, die minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen in Text und Plan festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohe gelten.

Für Nebenanlagen in Form von Kellerersatzräumen, Garten- und Gerätehäuschen wird festgesetzt, dass diese nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig sind. Als unterer Maßbezugspunkt gilt jeweils die baufensterbezogen festgesetzte OKFFB der zugehörigen Reihenhaushgruppe.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt jeweils die baufensterbezogen festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden (OKFFB).

Als unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen wird der in der Planzeichnung markierte Punkt P1 (106,60 ü. NN) festgesetzt.

Begründung

Da die Geschosshöhen stark differieren können, kann mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse allein die Höhe der geplanten Wohngebäude nicht wirksam begrenzt werden. Zur Umsetzung des Planungsziels und zur Wahrung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes der baulichen Strukturen im Planungsgebiet wird deshalb eine ergänzende Feinsteuerung über die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet gewählt. Hierdurch kann eine städtebaulich unerwünschte, maßstabsfremde Baukörperausdehnung verhindert werden.

Die Festsetzungen zur minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgen vor folgendem Hintergrund:

Der Vorhabenträger plant in dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes Gemeinschaftsgaragen. Hier sollen insgesamt 56 Stellplätze bzw. Garagen in zwei übereinanderliegenden Parkebenen sowie 16 weitere ebenerdige Stellplätze nachgewiesen werden.

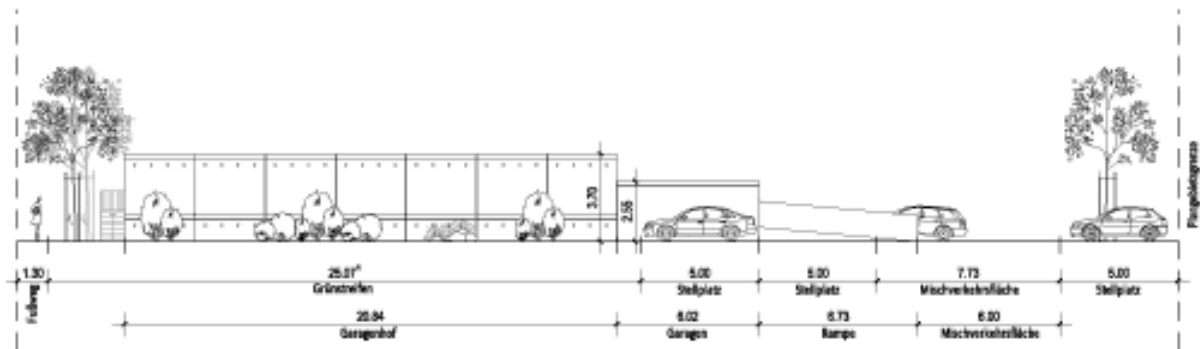


Abbildung 10: Planung des Vorhabenträgers: Gemeinschaftsgaragen in zwei Parkebenen

Da die untere Parkebene etwa 1,40 m unter Geländeoberkante zum Liegen kommt, wird die Gesamthöhe des geplanten Garagenhofes eine Höhe von insgesamt 4,00 m über dem festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (106,60 ü. NN) nicht überschreiten. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit und des Erscheinungsbildes des Wohngebietes wird die Höhenentwicklung dieser baulichen Anlage unter Zugrundelegung der Planung des Vorhabenträgers begrenzt.

Da der Garagenhof auch in der Funktion eines Schallschirmes dazu dient, eine Lärmminde- rung für die geplanten Wohngebäude – und hier insbesondere für die südlich an den Gara- genhof angrenzenden Erdgeschossbereiche der Hausgruppe – zu erzielen, wird eine erforderliche Mindesthöhe der baulichen Anlage von 3,20 m über dem festgesetzten Maßbezugs- punkt P1 festgelegt.

Des Weiteren wird die zulässige Höhe von Kellerersatzräumen, Garten- und Gerätehäu- schen auf 2,50 m sowie des geplanten Blockheizkraftwerkes auf 3 m begrenzt, um zu ge- währleisten, dass sich diese Nebenanlagen vor dem Hintergrund der insgesamt geplanten Höhenentwicklung städtebaulich verträglich in das Wohnumfeld einfügen.

Mit der Festsetzung, dass die definierten Höhen baulicher Anlagen nicht für technische Auf- bauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre gelten, kann betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen ist die jeweils die baufensterbe- zogen festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden (OKFFB). Für die Bestimmung der minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der gemäß Festset- zung definierte untere Bezugspunkt P1 (106,60 ü. NN) maßgebend.

Fußbodenhöhe

Festsetzung

Die erforderliche Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Gebäu- den (OKFFB) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB jeweils baufensterbezogen durch Planein- schieb in Meter über NN festgesetzt.

Begründung

Basierend auf der Detailplanung des Vorhabenträgers werden Festsetzungen zu einer Höchstgrenze für den Fertigfußboden aufgenommen, um eine städtebaulich einheitliche Er- scheinung des Wohngebietes zu gewährleisten. Mit der Festsetzung soll sichergestellt wer- den, dass das Erdgeschossniveau der geplanten Reihenhausgruppen nicht übermäßig vom Niveau bzw. der geplanten Höhenlage der Privatstraße abweichen soll.

7.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO werden Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Begründung

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt sowohl unter Zugrundelegung der seitens des Vorhabenträgers geplanten Wohnbebauung mit Gebäudelängen bis maximal 41 Metern als auch in Anlehnung an die vorherrschende Bauweise der näheren Umgebung.

Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind im Bereich des allgemeinen Wohngebiets so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Da die Dimensionierung der Baufenster unmittelbar auf die im Bebauungskonzept dargestellten Hauptbaukörper Bezug nimmt, wurde ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m zulässig ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Ausrichtung der Hauptbaukörper wird so gewählt, dass bei dem überwiegenden Teil der geplanten Reihenhäuser eine Südausrichtung ermöglicht wird.

7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung

Pro Reiheneinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Begründung

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes entspricht sowohl der konkreten Planung des Vorhabenträgers von 70 Reiheneigenheimen bzw. Wohneinheiten innerhalb des geplanten Wohngebietes als auch dem kommunalpolitischen Planungswillen, die Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Durch die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten soll dieser Gebietscharakter gewährleistet werden.

Durch die Aufnahme dieser Festsetzung wird darüber hinaus auch ein über das geplante Maß des Vorhabenträgers hinausgehender Anstieg der Verkehrsbelastung sowohl im Gebiet selbst, als auch auf den umliegenden Straßen, besonders der angrenzenden Siemensstraße, verhindert.

7.1.5 Private Verkehrsflächen „Planstraße A“

Festsetzung

Gemäß Planeinschrieb wird die gebietsinterne Erschließungsstraße Planstraße A als private Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt.

Begründung

Der Vorhabenträger plant, das Wohngebiet über eine T-förmige Stichstraße zu erschließen, die mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage (20x20m) ausgestattet ist. Die Trägerschaft dieser Stichstraße möchte die Stadt Offenbach der künftigen Eigentümergeinschaft der geplanten Reihenhausanlage überlassen, so dass hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche (Privatstraße) gewählt wurde. Da diese ausschließlich der unmittelbaren Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen muss und soll, sind die Voraussetzungen dafür im vorliegenden Fall gegeben.

Die Privatstraße wird ausgehend vom Einmündungsbereich Siemensstraße in das Plangebiet über eine Länge von ca. 73 m in einer Breite von 5,50 m festgesetzt; sie mündet im Anschluss in eine Wendeanlage, deren Dimensionierung bereits im Zuge der Konzepterstellung mit der ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft grundsätzlich abgestimmt wurde. Ausgehend von dieser Wendeanlage zweigt jeweils eine 6 m breite Stichstraße nach Norden und nach Süden zur Erschließung der hier geplanten Hausgruppen.

Darüber hinaus hat dies den Vorteil, dass alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft die Verantwortung für die Privatstraße (das Gemeinschaftseigentum insgesamt) tragen, um deren Pflege und Instandhaltung sich ein eigens für die Reihenhauswohnanlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergeinschaft.

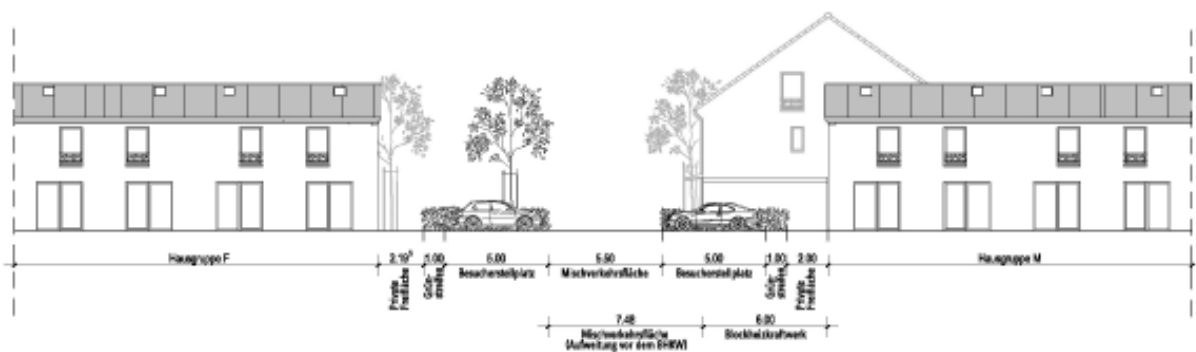


Abbildung 11: Planung des Vorhabenträgers: Straßenquerschnitt Zufahrtsstraße Plangebiet

Um dem öffentlichen Belang der Sicherung einer fußläufigen Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit den umliegenden Quartieren Rechnung zu tragen, wird die festgesetzte private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit belegt.

Die in einer Breite von 5,50 m bzw. 6,00 m und mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage ausgestattete Privatstraße gewährleistet die Befahrbarkeit mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen.

Es besteht somit keine Erforderlichkeit für die Ausweisung einer öffentlichen Erschließungsstraße, da trotz der Überlagerung der Privatstraße mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit die vornehmliche Privatnützigkeit erhalten bleibt.

7.1.6 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des allgemeinen Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit „NV“ bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Begründung

Bei den Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen, handelt es sich um Einrichtungen, die dem gesamten Gebiet und nicht nur Einzelnutzern dienen. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, dass solche Anlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig sind. Das Festsetzen eines konkreten Standorts erfolgt in Bezugnahme auf die konkrete Planung des Vorhabenträgers sowie um eine Konzentration der Nutzungen zu erzielen. Damit können die Emissionen, die üblicherweise mit solchen Anlagen einher gehen (Abgase, Geräusche) gebündelt werden. Eine diffuse Belastung des gesamten Plangebiets bleibt aus.

Flächen für Nebenanlagen „Kellerersatzräume, Garten- bzw. Gerätehäuschen“

Festsetzung

Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Grundfläche der einzelnen Anlage ist dabei auf 6 m² pro Reiheneinheit beschränkt.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von Kellerersatzräumen, Gartenhäusern und Geräteschuppen dahingehend beschränkt, als diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen (NG) zulässig sind. Die maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Anlage wird dabei auf 6 m² beschränkt, um insbesondere bei der verdichteten Bauweise mit Reihenhäusern noch ausreichend große Freiflächen bzw. private Hausgärten gewährleisten zu können.

Neben der Größe spielt auch die Anordnung der Nebenanlagen auf dem Grundstück eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung des Gesamterscheinungsbildes des geplanten Wohngebietes. Durch die Dezentralisierung werden großflächige Sammelanlagen vermieden; jedem Wohngebäude ist ein Garten- oder Gerätehäuschen (bzw. Kellerersatzraum) unmittelbar zugeordnet, das jeweils im (rückwärtigen) Bereich der privaten Freiflächen errichtet werden kann.

7.1.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Festsetzung

Die in der Planzeichnung mit GF1 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GF2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr zu belasten.

Begründung

Die Privatstraße soll vornehmlich nur für die künftigen Bewohner des Wohngebietes und deren Besucher mit Kraftfahrzeugen befahrbar sein, jedoch durch Fußgänger und Radfahrer ohne Einschränkung öffentlich nutzbar sein. Vor diesem Hintergrund wird die Privatstraße mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit (GF1) belastet. Als ein planerisches Ziel wurde des Weiteren die Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit den umliegenden Quartieren formuliert. So ist im städtebaulichen Konzept ein Fuß- (und Rad-)weg in Verlängerung der geplanten Privatstraße im Bereich der Wendeanlage mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit belastet, um eine Anbindung an die im Osten angrenzende potenzielle Baufläche zu ermöglichen. Hierzu soll ein 2,50 m breiter, allgemein zugänglicher Weg angelegt werden.

Um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wurden die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes auf ein Mindestmaß reduziert, wodurch größere zusammenhängende Bereiche autofrei gehalten und die Wohnqualität entsprechend erhöht werden können. Um die erforderlichen Rettungsweglängen für die Feuerwehr im Gesamtgebiet einhalten zu können, wird der Fußweg, der zur Erschließung der im Süden geplanten Hausgruppen/Wohneinheiten vorgesehen ist, nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Abteilung Vorbeugender Brandschutz der Feuerwehr Offenbach auf einer Länge von etwa 50 m in einer Breite von 4 m ausgeführt. Diese Fläche wird entsprechend mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr (GF2) belastet.

7.1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Besucherstellplätze (BSt) sowie „Gemeinschaftsplatz“ (GP) und Abfallsammelplatz (GA)

Festsetzung

Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der mit „GGa“ gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit zwei übereinanderliegenden Parkebenen zulässig. Auf die Festsetzungen gem. Ziffer 1.1 wird verwiesen.

Gemeinschaftsstellplätze sind nur in den mit dem Zusatz „GSt“ und „BSt“ (Besucherstellplätze) gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die Errichtung von Abfallsammelplätzen ist nur auf den durch Planeinschrieb mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung und mit dem Zusatz „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Einrichtung von Abfallbehältnissen (mit Ausnahme von Kompostierbehältnissen in den rückwärtigen Hausgärten) außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "GP" gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung eines begrüneten Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spieleinrichtungen für die künftigen Bewohner des Gebietes zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Begründung

Die Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze gehören als private Anlagen der künftigen Eigentümergemeinschaft (Zweckgemeinschaft). Hierzu zählen auch die Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Besucherstellplätze, die ebenfalls einem eingeschränkten Nutzerkreis dienen, nämlich den Besuchern der künftigen Bewohner des Gebietes. Die Zuordnung zur Eigentümergemeinschaft erfolgt sowohl durch textliche Festsetzung als auch durch Planeinschrieb. Ein unmittelbares öffentliches Interesse an diesen Flächen besteht nicht. Daher ist die Festset-

zung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des allgemeinen Wohngebietes die adäquate Festsetzung.

Die Inanspruchnahme der Flächen, die als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden richtet sich nach dem erforderlichen Maß, das zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Stellplatznachweises innerhalb des Wohngebietes erforderlich ist.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das sowohl im Norden als auch entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine räumliche Konzentration der erforderlichen Stellplätze vorsieht. Hierdurch wird gewährleistet, dass motorisierte Fahrzeuge tatsächlich an den Rändern des Plangebiets abgestellt werden und größere zusammenhängende Teile des Wohngebietes gemäß der planerischen Zielsetzung weitgehend autofrei bleiben. Dies dient der Sicherung einer weitgehenden Entlastung vom Autoverkehr und dadurch der besonderen Aufenthaltsqualität der Freiflächen.

Des Weiteren sind im städtebaulichen Konzept im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze zwei gemeinschaftlich genutzte Abfallsammelplätze geplant, deren Dimensionierung aus der zu erwartenden künftigen Bewohnerzahl der Wohnanlage und den Regelungen (Abfuhrhythmen etc.) der Abfallsatzung der Stadt Offenbach am Main resultiert.

Da diese Abfallsammelplätze zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes erforderlich sind, werden sie als Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallsammelplatz festgesetzt. So können Abfälle und Wertstoffe zentral gesammelt und von dort durch Entsorgungsbetriebe abgefahren werden. Die Zuordnung zur Eigentümergeinschaft des Wohngebietes erfolgt sowohl durch textliche Festsetzung als auch durch Planeinschrieb.

Durch die Anlage gemeinschaftlich genutzter Abfallplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Dies trägt im Zusammenhang mit der planerischen Zielsetzung der räumlichen Konzentration der Abfallsammelplätze im Randbereich des Plangebietes zur Steigerung der Attraktivität und des äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes bei.

Ergänzend ist vom Vorhabenträger auch die Herstellung eines zentral gelegenen Aufenthaltsbereichs für die künftigen Bewohner geplant, der als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsplatz“ festgesetzt wird. Der Platz soll begrünt und mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet werden derart gestaltet werden, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist.

Da der Vorhabenträger die gesamte Bebauung inklusive der Außenanlagen und Gemeinschaftsanlagen herstellt und die zugehörigen Flächen anteilig veräußert, lässt sich die Umsetzung der Festsetzungen problemlos gestalten. Die nachfolgende Pflege, Instand- und Unterhaltung wird vertraglich an die künftige Eigentümergeinschaft gebunden bzw. obliegt im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter der Wohnanlage.

7.1.9 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme L 1

Festsetzung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung L1 ist parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die in der Planzeichnung markierten Bezugspunkte P2 (105,87 m ü. NN) und P3 (106,19 m ü. NN).

Begründung

Das Plangebiet grenzt im Süden an gewerblich genutzte Grundstücke an: das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück weist eine Büronutzung auf. Östlich davon befindet sich das Gelände der ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft (Entsorgungsbetriebe), die hier einen Betriebshof eingerichtet hat. Bezug nehmend auf die Empfehlungen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wird zum Schutz der Freibereiche gegen die durch diese Nutzungsausübungen verursachten Immissionen die Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer wirksamen Lärminderungswirkung muss die Lärmschutzwand nicht nur entlang der südlichen Plangebietsgrenze, sondern darüber hinaus in östlicher Richtung über eine Länge von ca. 31 m errichtet werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wurde bereits zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche getroffen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der Lärmschutzwand sowie zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Unterhaltung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages sein, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Offenbach geschlossen wird und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Festsetzung von baulichen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen L2, L3 und L4

Festsetzung

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung **L2** sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs II** nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' auszubilden (siehe Tabelle 1).

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung **L3** sind die Außenbauteile der West- und Südfassaden entsprechend den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs III** nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' auszubilden (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Für die mit **L4** bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im WA ist für alle zu der in der Planzeichnung eingetragenen Bezugslinie A – A' nächstgelegenen Gebäude eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass in den Obergeschossen der Giebelfassaden, die zu der Bezugslinie A – A' gerichtet sind, **keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen** gelegen sind.

Für das gesamte Plangebiet wird zudem für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume der **Einbau von schalldämmten Lüftern** erforderlich.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung andere (z.B. geringere) Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Begründung

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vor allem im Nachtzeitraum maßgeblich bzw. pegelbestimmend.

Zur Absicherung des mit einer Lage in einem Wohngebiet verbundenen Schutzanspruches und Wohnkomforts und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden zusätzlich zu der Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Um ausreichend niedrige Innenschallpegel innerhalb der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten, wird für die geplanten Reihenhausergruppen innerhalb des Plangebietes Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Lediglich für eine Hausgruppe im Südwesten des Plangebietes ist die Festsetzung „Lärmpegelbereich III“ erforderlich. Diese bezieht sich jedoch nur auf schutzbedürftige Räume oberhalb des Erdgeschosses.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn diese geschlossen sind, muss die Lüftung von Aufenthaltsräumen bei Überschreitung der Orientierungswerte durch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erfolgen. Dabei können z.B. die jeweiligen baulichen Verhältnisse (Fenstergrößen, Abschirmung durch Gebäudestellungen, Schutzwürdigkeit des Raumes) berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der künftigen Baustrukturen im Plangebiet können sich durch die (Eigen-) Abschirmung der Gebäude insbesondere an den schallabgewandten Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile ergeben. Vor diesem Hintergrund wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die auch ein geringeres Schalldämmmaß als das festgesetzte zulässt, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

7.1.10 Private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenhabitatpotenzialen M1 und M2

Festsetzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit den Kennzeichnungen M1 und M2 sind zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange folgende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenhabitatpotenzialen zu ergreifen:

Anlage einer artenreichen Blumenwiese (Magerrasenansaat) auf einem Bodensubstrat aus Erde-Sand-Gemisch im Verhältnis 2:1 mit extensiver Pflege (Mahd 1x jährlich im Zeitraum Oktober bis März).

Begründung

Die Untersuchungsergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens belegen, dass bei einem möglichst zügigem Baubeginn im Frühjahr des kommenden Jahres nicht mit einer populationswirksamen Beeinträchtigung von Individuen schützenswerter Tiere zu rechnen ist.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner Eigenschaften jedoch als potenzieller Lebensraum für Zauneidechsen eignet, kann eine künftige Besiedlung des Plangebietes in den kommenden Vegetationsperioden im Vorfeld der Planrealisierung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Vorhabenträger entschieden, die seitens des Gutachters vorgeschlagenen präventiven Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenpotenzialen - im Sinne einer freiwilligen Maßnahme des vorbeugenden Artenschutzes – in sein Planungskonzept zu integrieren. Hierzu sind am nördlichen Plangebietsrand zwei artenreiche Blumenwiesen (Magerrasenansaat) anzulegen auf einem Bodensubstrat aus Erde-Sand-Gemisch, um einheimische Insekten als Nahrungsangebot zu fördern.

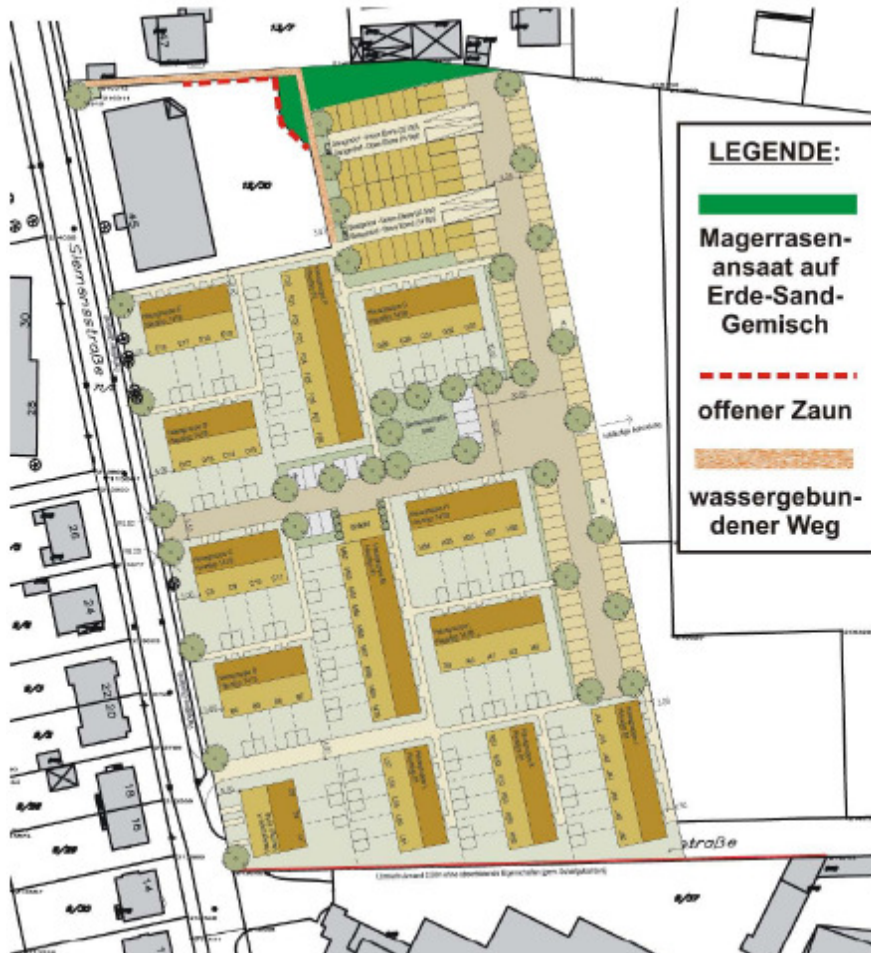


Abbildung 12: Präventivmaßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenhabitatpotenzialen¹²

Oberflächengestaltung

Festsetzung

Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.). Das Pflastermaterial soll dabei einen Fugenanteil von mindestens 25 % aufweisen.

Begründung

Durch die Festsetzung wird der Versiegelungsgrad von Grund und Boden beschränkt. Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach a.M. hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Norm.

¹² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Eidechsen“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 „Wohngebiet östlich der Siemensstraße“ in Offenbach

7.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen

Für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten, vorzugsweise aus der beigefügten Vorschlagsliste (s. Ziffer V 1) zu wählen. Gleiches gilt für die vorgeschlagenen Pflanzqualitäten, insofern in den textlichen Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ①

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung ① ein mittelgroßer bis großer Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ②

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung ② sind insgesamt mindestens vier mittelgroße standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ③

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung ③ sind insgesamt mindestens sechs mittelgroße standortgerechte Sträucher sowie zwei Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ④

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung ④ sind insgesamt mindestens zwei mittelgroße bis große Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen, die nicht für Freizeit- und Spieleinrichtungen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumstandorte können, sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen, um bis zu 5,00 m vom festgesetzten Standort verschoben werden.

Begründung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen auf privaten und/oder gemeinschaftlichen Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Diese Festsetzungen sollen eine Mindestbegründung des Baugebietes bestehend aus einheimischen standortgerechten Gehölzen gewährleisten.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach HBO

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr.1 und 4 HBO)

Festsetzung

Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° - 40° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind zudem Flachdächer zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Je Hausgruppe sind einheitliche Geschosshöhen sowie eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe vorzusehen. Die Hauptgebäude sind mit Fassadenputz zu versehen und die Gebäude der jeweiligen Hausgruppe sind in der Farbgebung von Fassade und Dach aufeinander abzustimmen.

Grundstücksfreiflächen

Vorgartenbereiche sind zu mind. 50% gärtnerisch zu gestalten. Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

Standflächen für Abfallbehältnisse

Die zulässigen Standflächen für Abfallbehältnisse (Gemeinschaftsanlagen mit dem Zusatz „GA“) sind durch Einhausung der Sicht zu entziehen und zu begrünen.

Gestaltung der Stellplatzanlagen

Die innerhalb der mit dem Zusatz „GSt“ und „BSt“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Bäume sind mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauernd zu unterhalten. Stellplätze sind gegenüber den Wohnhäusern durch geeignete Bepflanzungen (Hecken und Sträucher) abzuschirmen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Gestaltung der Lärmschutzwand

Die Nordseite der Lärmschutzwand ist zu begrünen oder mit vorgepflanzter Begrünung zu versehen.

Begründung

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden durch § 81 HBO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die Festsetzung zu den zulässigen Dachformen und –neigungen trägt zum Einen den realisierten Dachformen der gebauten Umgebung Rechnung und ist zum Anderen darauf zurückzuführen, dass die Reiheneigenheime des Vorhabenträgers mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 15° und 40° ausgeführt werden sollen. Um auch künftig das geplante einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten, wird zusätzlich zu der zulässigen Dachform und –neigung festgesetzt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte im gesamten Wohngebiet nicht zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden ebenfalls aus Gründen eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Wohngebietes getroffen.

Da die Gestaltung der Vorgartenbereiche zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes beitragen und zudem Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken

sind, sollen die Vorgärten zu mindestens 50% begrünt und die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche gärtnerisch gestaltet werden.

Da sich die Gestaltung der Abfallsammelstellen optisch in das direkte Wohnumfeld bzw. Ortsbild einfügen soll, wird festgesetzt, dass Mülltonnen und Müllbehälter in Form von Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht entzogen und begrünt werden sollen.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzanlagen basiert auf den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach a.M. und wird zur Klarstellung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren wird die Gestaltung der entlang der südlichen Plangebietsgrenze geplanten Lärmschutzwand geregelt: die Nordseite soll begrünt oder mit vorgepflanzter Begrünung versehen werden, um zu erreichen, dass das eigentliche technische Bauwerk auf der den privaten Hausgärten zugewandten Seite optisch nicht zu sehr in Erscheinung tritt. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Unterhaltung der Lärmschutzwand getroffen.

7.3 Wasserrechtliche Satzung gemäß (§ 42 Abs. 3 HWG)

Festsetzung

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Zisternen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Begründung

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

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen ist eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange zu prüfen und darzustellen.

Bei Realisierung der Planung wird eine Siedlungsbrache zukünftig mit einer Wohnnutzung belegt, so dass eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers erfolgt.

8.1.1 Mensch / Bevölkerung

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ ist im Bezug auf das geplante Vorhaben in erster Linie die Immissionssituation durch Schall, Gerüche und Stäube zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben selbst werden, wie in den voran stehenden Kapiteln dargelegt, keine negativen Betroffenheiten für den Menschen ausgelöst.

8.1.1.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diesbezügliche Festsetzungen werden, basierend auf der fachgutachterlichen Untersuchung, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Aus dem Neubaugebiet selbst sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung bzw. die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes nur Nutzungen entstehen, die innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind und darüber hinaus die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, verkehrsintensiven Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen explizit ausgeschlossen wurden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage von Straßen- und Schienenwegen einer Immissionsbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Auf Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens werden entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zu den vorhandenen Gewerbegebieten und der Lage im Einwirkungsbereich emittierender Straßen- und Schienenwege sind die Wechselwirkungen zwischen diesen Nutzungsansprüchen und den bestehenden sowie geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Es ergeben sich unterschiedliche fachtechnische Aufgabenstellungen, die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung geprüft wurden.

Eine detaillierte Beschreibung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie der zum Schutz vor diesen Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen und Vorkehrungen erfolgt in den Kapiteln 3.5.4 Immissionen – Lärm sowie 4.6 Schallschutzkonzept.

8.1.1.2 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung

Die städtebauliche Entwicklung soll unter anderem auch zu einer Stabilisierung von Bewohnerstrukturen führen. Aus diesem Grund ist es erforderlich durch die Stadtplanung die Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Dadurch wird einer einseitigen Bevorzugung oder Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungskreise entgegen gewirkt.

Mit der vorliegenden Planung wird innenstadtnaher Wohnraum geschaffen.

Durch Festsetzungen zu einer verdichteten Bauweise wird gewährleistet, dass eine kompakte und damit eher preisgünstige Bebauung entsteht. Damit wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt. Die weitgehend vom Autoverkehr entlastete Konzeption des neuen Wohngebiets hat außerdem besondere Vorzüge für junge Familien, da die Außenbereiche für Kinder geringere Gefahrenpotentiale aufweisen. Die gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen begünstigen außerdem den Aufenthalt außerhalb der Gebäude sowie die soziale Interaktion.

Die Neunutzung des Plangebiets als Wohngebiet stellt eine Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung westlich der Siemensstraße dar. Eine Siedlungserweiterung auf bisher nicht bebauten Flächen wird vermieden bzw. reduziert. Außerdem können sich bisher in Innenstadtlage ansässige Bewohner in dem neuen Gebiet niederlassen, ohne ihr soziales und städtisches Umfeld verlassen zu müssen. Auch dies dient neben anderem dem Erhalt stabiler Sozialstrukturen.

8.1.1.3 Sonstige Auswirkungen auf den Menschen

Über die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Auswirkungen auf den Menschen werden keine weiteren erwartet.

8.1.2 Arten und Biotope

In Bezugnahme auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und auf Grundlage des § 34 BauGB wurde bislang das Entstehen einer gewerblichen Nutzung ermöglicht. Demnach war ein vergleichbarer oder gar größerer Eingriff in Natur und Landschaft durch die potentielle gewerbliche Nutzung bereits als zulässig zu bewerten als dies nun durch die geplante Wohnbebauung der Fall ist.

Ein vollständiger ökologischer Ausgleich ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, da gemäß den Regelungen des § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Das Plangebiet hat eine nur eingeschränkte Bedeutung für den Naturhaushalt und ist in der Biotopkartierung nicht erfasst. Für die Fauna ist demnach, auch aufgrund der Innerortslage und den Vorbelastungen durch die umliegenden Straßen- und Schienenwege, nicht mit einer wesentlichen Veränderung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Der Verlust von Lebensraum im Plangebiet kann im Rahmen der privaten Freiflächen (Hausgärten) sowie der geplanten gemeinschaftlichen Grünflächen und durch die dort erfolgenden Pflanzmaßnahmen zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Aus Gründen der Planungssicherheit hat der Vorhabenträger eine Ermittlung und Bewertung des Artenspektrums vor allem im Hinblick auf das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen, das auf brachliegenden Flächen generell nicht ausgeschlossen werden kann, in Auftrag gegeben.

Ziel der Untersuchung war die Bewertung des Plangebietes als mögliches Eidechsenhabitat (Zaun- und Mauereidechsen) und die gegebenenfalls daraus abzuleitende Beurteilung von zu erwartenden Beeinträchtigungen nach Artenschutzrecht.

Bei den Kontrollgängen Anfang September 2009 wurden keine Eidechsen gesichtet. Auch der Verdacht, dass das Gelände von schützenswerten Wildbienen genutzt werden könnte, ließ sich dabei nicht bestätigen. Geeignete Strukturen für Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) – wie Bruchsteinmauern, Schotterdämme, Steinhäufen o. ä. – fehlen auf dem Gelände, so dass ein Vorkommen dieser Eidechsenart aus zu schließen ist. Für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) sind dagegen Habitatslemente vorhanden. Ohne Nachweis einer tatsächlichen Nutzung durch besonders geschützte Tierarten ist dieser Naturraumverlust artenschutzrechtlich nicht ausgleichsbedürftig.

Im Sinne einer präventiven Maßnahme hat sich der Vorhabenträger für eine funktionale Kompensation entschieden und die seitens des Gutachters vorgeschlagenen Präventivmaßnahmen im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes aufgegriffen und in seine Vorhabensplanung integriert.

8.1.3 Boden

Zu Beeinträchtigungen des Bodens kommt es grundsätzlich in den Bereichen, die überbaut oder versiegelt werden, da die Funktionen als mechanischer und chemisch-biologischer Filter, Puffer und Transformator verloren gehen.

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in das Schutzgut Boden wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Versiegelungsgrad für den Ausbau der Straßen durch Reduzierung der Querschnitte auf das erforderliche Maß reduziert. Zudem werden Wege sowie Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen wasserdurchlässig hergestellt, so dass der Anteil der Flächenversiegelung weiter verringert wird. Die zulässige Versiegelung wird über die Festsetzungen zur max. zulässigen Grundflächenzahl sowie durch ergänzende Festsetzungen z.B. zur Ausführung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise begrenzt.

Eine vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene ergänzende Untersuchung der Böden innerhalb des Plangebietes ergab, dass auf umweltrechtlicher Grundlage aus der stofflichen Zusammensetzung der Bodenproben keine Gefahren für die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch zu erwarten sind und damit kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten ist.

8.1.4 Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, was auch zur Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Um die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser, die mit Umsetzung der Planung einhergehend, möglichst gering zu halten, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Mindestmaße bei den Erschließungsflächen,
- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Sammlung und Wiederverwertung sowie Versickerung des Dachflächenwassers,
- innergebietliche Durchgrünung und randliche Eingrünung,
- Baumanpflanzungen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

8.1.5 Klima / Luft

Die gewerbliche Brachfläche kann aufgrund ihrer geringen Größe, ihrer Insellage sowie der umgebenden stark befahrenen Verkehrsstraßen (Straße, Schiene) keine klima- und lufthygienisch relevante Wirkung entfalten.

Der Vorhabenträger plant für das Gebiet eine Nahwärmeversorgung mittels gemeinsamer Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk (Energieträger Gas). Dies ist ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung verringert sich der CO₂-Ausstoß erheblich.

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Verkehrsstraßen, Untere Grenzstraße, Bieberer Straße etc. stark vorbelastet. Zudem befinden sich im Umfeld einige gewerbliche Nutzungen. In der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erfolgt die Festlegung konkreter Grenzwerte sowie Alarmschwellen für relevante Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀).

Vor allem aufgrund der Tatsache, dass im Nahbereich kein Straßenschluchtcharakter vorliegt, der zu einer Akkumulation von Luftschadstoffen führen könnte, ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass die in der 22. BImSchV festgelegten Grenzwerte überschritten werden. Von den bereits frühzeitig im Verfahren beteiligten Fachbehörden wurden keine diesbezüglichen Hinweise vorgetragen.

8.1.6 Kultur & Sachgüter

Da für den Plangebietsbereich bislang keine systematische Erfassung von Bodendenkmälern durchgeführt wurde, liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern bzw. zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut vor. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG Hessen) wird hingewiesen.

8.1.7 Verkehr

Im Folgenden werden die zu erwartende Verkehrsbelastung, die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und Verkehrsknoten, die Andienung, die Stellplatzkapazitäten und die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) dargestellt.

8.1.7.1 Verkehrsmengen

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen.

In dem geplanten Neubaugebiet ist die Entstehung von insgesamt 70 Reiheneigenheimen bzw. Wohneinheiten vorgesehen. Bei einem angenommenen Wert von durchschnittlich 2,75 Einwohnern je Wohneinheit ist von insgesamt 193 zusätzlichen Einwohnern auszugehen. Unter Annahme eines Mittelwertes der spezifischen Wegehäufigkeit (werktags) von 3,8 Wegen/Werktag sowie eines Anteils des motorisierten Individualverkehrs von 70% und eines durchschnittlichen Pkw-Besatzes von 1,2 Personen/Pkw ist insgesamt betrachtet von rund 427 zusätzlichen Pkw-Fahrten je Werktag auszugehen.

Aufgrund der gemischten Baustruktur mit 81 m²-Häusern für Singles und junge Paare sowie die größeren Haustypen mit bis zu zwei Kinderzimmern und 141m² Wohnfläche konnte im Zuge der durchgeführten Berechnungen von dem, für neuere Wohngebiete in Städten allgemein geltenden Mittelwert der spezifischen Wegehäufigkeit (werktags) abgewichen und weniger als 4,0 Wege/Werktag angesetzt werden.

Der Ansatz von 70% für den Anteil des motorisierten Individualverkehrs der täglichen Wege liegt demgegenüber an der obersten Grenze. Aufgrund der günstigen ÖPNV-Anbindung des Gebietes könnte auch hier gegebenenfalls mit einem geringeren Anteil gerechnet werden. Insgesamt betrachtet ist aufgrund der vorliegenden Untersuchungen in den morgen- und abendlichen Spitzenstunden mit etwa 43 zusätzlichen Pkw-Fahrten zu rechnen, so dass auf den angrenzenden Verkehrsstraßen keine über das bisherige Maß hinausgehenden wesentlichen Belastungen auftreten werden.

Gemäß dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass diese geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden können.

Bei ca. 40 bis 45 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde wird sich die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schwache Belastung in der Ausfahrt „Siemensstraße“ lediglich geringfügig erhöhen. Der Ausfahrtsbereich „Siemensstraße/Bieberer Straße“ kann durch die zusätzlichen geringen Fahrzeugbewegungen, die durch die geplante Nutzung „Wohnen“ entstehen werden, ordnungsgemäß und ohne die heutigen Verkehrsabläufe zu beeinträchtigen abgewickelt werden.

8.1.7.2 Stellplatzkapazitäten

Durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des Plangebiets ein Angebot an privaten Eigentum- und Besucherstellplätzen geschaffen wird. Das Ziel ist dabei die Erfüllung eines Stellplatznachweises je Reiheneinheit im Verhältnis von 2:1 entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach. Kapazitätsprobleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden aufgrund der geplanten Zahl an Stellplätzen und Garagen sowie des vorgesehenen Anteils an Besucherparkplätzen (20% der geplanten Wohneinheiten) nicht erwartet.

8.1.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es ist davon auszugehen, dass es in Folge der Planrealisierung zu einer relevanten höheren Auslastung des ÖPNV kommen wird. Insbesondere die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsträger lässt einen nicht unerheblichen Rückgriff auf dieses Verkehrsmedium erwarten.

8.1.8 Wirtschaft

Mit dem Wohngebiet kommen neue Bewohner in das Quartier, welche zu einer Steigerung der Kaufkraft vor allem in der Innenstadt führen. Dies trägt zur Stabilisierung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen bei.

8.1.9 Orts- & Landschaftsbild

Durch die mit der Planung vorbereitete Realisierung des Wohngebietes kann eine seit Jahren brachliegende, innerstädtische Entwicklungsfläche reaktiviert und so dem fortwährenden Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die geplante Bebauung fügt sich im Hinblick auf ihre Gestaltung in die vorhandene Bebauung an der Siemensstraße ein. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ein Höchstmaß beschränkt, um einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sicherstellen zu können. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden demnach nicht erwartet.

8.1.9.1 Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Tief- und Hochbaumaßnahmen kommt es temporär zu Geräusch- und Staubentwicklungen sowie zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch Schwerverkehr.

8.1.9.2 Nutzungsbedingte Auswirkungen

Die Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes zu einem Wohngebiet bringt wesentliche Verbesserungen hinsichtlich des Stadtbildes mit sich. Negative Betroffenheiten werden durch das Wohnbauvorhaben selbst nicht ausgelöst, da dieses einerseits die Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Siemensstraße darstellt und andererseits die vorhandenen umliegenden Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.

8.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die durch die Planung besonders beeinträchtigt werden könnten und vorstehend noch nicht aufgeführt wurden, sind nicht erkennbar.

8.2 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin wurden als Fachplanungen zur Beurteilung der Umweltsituation die Ergebnisse einer schalltechnischen und einer artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie eines Baugrund- bzw. Bodengutachtens herangezogen.

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Umweltbelange von vermutbarer oder erkennbarer Relevanz wurden intensiv untersucht (z.B. Geräuschimmissionen, Artenschutz), während Angaben zu Umweltbelangen von erkennbar geringerer Bedeutung auf grundsätzlichen und allgemeinen Angaben beruhen (z.B. potenzielle Beeinträchtigungen durch lokalklimatische Verhältnisse).

8.3 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 633 eingestellt.

8.3.1 Argumente für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des dringend benötigten innenstadtnahen Wohnraumbedarfs im kostengünstigen Preissegment geschaffen.
- Das Plangebiet stellt aufgrund seiner innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Lage einen attraktiven Wohnstandort dar, der die westlich an der Siemensstraße bereits vorhandene Wohnbebauung in östlicher Richtung sinnvoll arrondieren kann.
- Einer Abwanderung aus der Innenstadt in die umliegenden Stadtteile bzw. Städte kann durch die Möglichkeit der innenstadtnahen Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung entgegengewirkt werden.
- Durch die Reaktivierung einer seit Jahren brachliegenden innenstadtnahen Fläche kann dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Durch die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang ungenutzter bzw. unbebauter Flächen am Stadt- bzw. Siedlungsrand wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umgesetzt.
- Darüber hinaus erfüllt die geplante verdichtete Reihenhausbauweise des Vorhabenträgers die Anforderungen des kosten- und energieeffizienten Bauens.
- Aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrs- sowie das Ver- und Entsorgungsnetz kann der Erschließungsaufwand insgesamt relativ gering gehalten werden. Vorhandene Infrastrukturen (ÖPNV, soziale Einrichtungen, etc.) können mitgenutzt und ggf. besser ausgelastet werden.
- Der Vorhabenträger plant keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser werden demnach eine Eigentümergemeinschaft bilden. Aufgrund der WEG-Teilung wird die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Grundstück umfassen. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert: Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Flächen verbleiben in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.
- Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass keine umfangreichen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden. Die Realisierung des Vorhabens kann umgehend nach Abschluss der Bauleitplanung beginnen.
- Der Vorhabenträger wird als Bau- und Erschließungsträger agieren, so dass eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Vermarktung der Reihenhäuser einschließlich der geplanten Stellplätze und Garagen garantiert sind.

8.3.2 Argumente gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf dem Brachgelände haben sich nach erfolgtem Abriss Gras- bzw. Ruderalflächen entwickelt, die nun durch die geplante Wohnbebauung zerstört und versiegelt werden. Dies allerdings in sehr geringem Ausmaß und in zentraler Innenstadtlage. Zudem handelt es sich um ehemals gewerbliche Nutz- und Abrissflächen, die bis vor etwa fünf bis sechs Jahren noch vollständig versiegelt waren. Somit ist dieser Belang eher nachrangig. Bei der Realisierung

des Vorhabens in einer Ortsrandlage wären die Umweltmedien in wesentlich größerem Ausmaß betroffen als im vorliegenden Fall.

Weiterhin wird die Verkehrsbelastung der Siemensstraße sowie der angrenzenden Straßen durch den entstehenden Ziel- und Quellverkehr aus dem geplanten Wohngebiet sowie durch Besucherverkehr leicht erhöht. Die hierdurch entstehende zusätzliche Belastung der bestehenden Wohnbebauung wird jedoch vor dem Hintergrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten und der prognostizierten zusätzlichen Fahrbewegungen als geringfügig eingestuft. Durch die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen werden keine zusätzlichen, unzumutbaren Belastungen für angrenzende Anwohner erwartet.

Das geplante Wohngebiet liegt in einer klassischen Gemengelage und ist demnach durch das Vorhandensein stark frequentierter Straßen- und Schienenverkehrswege sowie dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt bzw. stark vorbelastet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird einerseits die vorhandene Wohnbebauung westlich der Siemensstraße sinnvoll ergänzt, andererseits verringert sich hierdurch aber auch der Abstand zu vorhandenen Gewerbebetrieben, deren Entwicklungsfähigkeit durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden könnte. Um dies zu vermeiden, wurde seitens der Stadt Offenbach die Maßgabe vorgegeben, dass die umliegenden bestehenden Gewerbebetriebe in ihrer Nutzungsausübung nicht eingeschränkt werden dürfen und sich die heranrückende Wohnbebauung entsprechend vor den gewerblichen Immissionen ausreichend schützen muss. Unter Berücksichtigung dieser städtischen Vorgabe wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens vom Vorhabenträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Aus den Berechnungsergebnissen des Fachgutachters wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung und damit zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse einerseits als auch der Sicherstellung der gewerblichen Nutzungsausübung und Entwicklungsfähigkeit andererseits abgeleitet. Diese wurden dann in einem Schallschutzkonzept zusammengeführt bzw. auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Vor dem dargestellten Hintergrund sind keine Argumente bekannt, die der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen.

8.4 Schlussbetrachtung

In der Abwägung überwiegen die Argumente für die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig die Gegenargumente.

Die Ausführungen können nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächenbezeichnung/Nutzung	m ²	%
Fläche des Geltungsbereichs	15.485	100
Wohnbaufläche gesamt	13.625	88
<i>Davon überbaubare Baufläche (durch Hauptgebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zuwegungen)</i>	8.835	65
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	4.758	35
Private Verkehrsflächen	1.588	10
Private Grünflächen / Flächen gem. § 9 Abs 1. Nr. 20 BauGB	273	2

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Offenbach am Main entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

11. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen, im Sinne einer amtlichen Umlegung sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

12. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet bzw. verwendet:

- a) Geotechnik GmbH, Geohaus, Nikolaus-Otto-Straße 6, 55129 Mainz: Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des geplanten BVH: Siemensstraße, Offenbach, 20.08.2009.
 - b) HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Kapellenstraße 45a, 65830 Kriftel/Taunus: Abriss und Entsorgung auf dem Gelände Siemensstraße 27 in Offenbach am Main, Abrissphase III, Dokumentation, 27.02.2004.
 - c) MODUS Consult Speyer GmbH, Landauer Straße 56, 67346 Speyer: Schalltechnisches Gutachten, Baugebiet „Siemensstraße“, Juli 2009.
 - d) Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. M. Fuhrmann, 56357 Oberwallmenach: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Eidechsen“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 „Wohngebiet östlich der Siemensstraße“, September 2009.
-