

Stadt Offenbach am Main

Anlage 3

zur Mag.-Vorl. Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 632 „Hospiz am Lichtenplattenweg“

Begründung zum Entwurf (§ 9 Abs. 8 BauGB)

15.04.2009

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

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

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.	Aufstellungsverfahren	3
3.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	4
5.	Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Rechtsgrundlagen	5
5.2	Planungsrechtliche Situation	5
5.2.1	Regionalplan	5
5.2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
5.2.3	Schutzgebietsausweisungen	6
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	6
7.	Naturräumliche Grundlagen	6
7.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes	6
7.2	Relief, Geologie und Boden	6
7.3	Grund- und Oberflächenwasser	6
7.4	Klima und Luft	7
7.5	Vegetation und Fauna.....	7
7.6	Landschaft, Freizeit und Erholung.....	7
8.	Immissionsschutz	8
9.	Belange der Wasserwirtschaft	8
9.1	Wasserversorgung.....	8
9.1.1	Löschwasserversorgung	8
9.1.2	Wasserqualität	8
9.2	Abwasserbeseitigung	8
9.3	Versickerung von Niederschlagswasser.....	8
9.4	Wassersparmaßnahmen.....	9
10.	Altlasten.....	9
11.	Bau- und Nutzungskonzept	9
12.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	10
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
12.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	10
12.3	Maß der baulichen Nutzung	10
12.3.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	10
12.3.2	Zahl der Vollgeschosse	11
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	11
12.5	Stellplätze, Garagen und Carports	11

12.6	Oberflächenbefestigung	11
12.7	Nutzung erneuerbarer Energien	11
12.8	Grundstücksbepflanzung und Begrünung der Vorgärten.....	11
13.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
13.1	Dacheindeckungen	12
13.2	Fassaden	12
13.3	Einfriedungen	12
13.4	Sichtschutz für Mülltonnenanlagen.....	12
14.	Begründung der wichtigsten Hinweise und Empfehlungen.....	12
14.1	Dachbegrünung	12
14.2	Regenwassersammelanlagen	12
15.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	12
16.	Umweltbericht.....	13
17.	Planstatistik	13

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Antragstellerin und Vorhabenträgerin, die Stiftung Heilig-Geist-Hospital Bensheim mit Sitz in Bensheim, beabsichtigt, am Lichtenplattenweg das stationäre Hospiz „Fanny-de-la-Roche“ mit acht Plätzen zu errichten. Dazu sollen ein bestehendes zweigeschossiges Wohnhaus am Lichtenplattenweg Nr. 83 umgebaut werden und eine nach Süden anschließende eingeschossige Erweiterung entstehen.

Das Hospiz wird von der Stiftung selbst betrieben werden. Die Errichtung dieses stationären Hospizes ist für die Gesundheitsinfrastruktur Offenbachs bedeutsam, da hier nach Kenntnis der Offenbacher Sozialplanung eine angemessene Begleitung Sterbender in stationärer Umgebung derzeit nicht vorhanden ist. Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Netzes von stationären und ambulanten Hospizeinrichtungen im Stadtgebiet. Das Hospiz soll damit integraler Bestandteil der Gesundheitsversorgung und Daseinsvorsorge in Offenbach werden.

Der konkrete Standort des Hospizes am Lichtenplattenweg bietet durch die direkte Nachbarschaft zum Ketteler-Krankenhaus die Möglichkeit für eine enge medizinische und betriebliche Verknüpfung, da das Krankenhaus dem Katholischen Klinikverbund Südhessen GmbH der o. g. Stiftung Heilig-Geist-Hospital Bensheim angehört. Das Hospiz fügt sich hinsichtlich seiner Nutzungsart in das benachbarte Wohngebiet ein. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der mit der Nutzungskonzeption des Hospizes verbundenen intensiveren Ausnutzung der Grundstücksfläche erforderlich – im Rahmen einer organischen Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die Stiftung Heilig-Geist-Hospital Bensheim ist Eigentümerin der Grundstücke Lichtenplattenweg Nr. 83 (Flurstücks-Nr. 431/1) und Julius-Leber-Straße Nr. 2 (433/1). Für den Erwerb des dritten Grundstücks, Lichtenplattenweg Nr. 81 (432/1) liegt eine notariell beurkundete Kaufoption vor. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ermöglicht dieses dritte Grundstück eine spätere Erweiterung oder funktionale Ergänzung des Hospizes über den heute geplanten baulichen Umfang hinaus.

Die von dem Bauvorhaben betroffenen Grundstücke liegen im Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch eine Bebauung in den vorderen, straßenseitigen Grundstücksteilen an der Julius-Leber-Straße bestimmt. Somit ist die geplante Bebauung in 2. Reihe nach § 34 BauGB nicht möglich. Das Bauvorhaben ist demnach ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke von der Eigentümerin ausgeht, der zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Realisierung des Vorhabens in allen Teilen wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Offenbach und der Vorhabenträgerin geregelt.

2. Aufstellungsverfahren

Die Stiftung Heilig-Geist-Hospital Bensheim hat am 02.03.2009 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 632 „Hospiz am Lichtenplattenweg“ gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.04.2009 gefasst und am 18.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde vom 21.04.2009 bis einschließlich 07.05.2009

Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 900 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Offenbach, südlich des Lichtenplattenwegs und hat eine Größe von 2.008 m². Es umfasst in der Gemarkung Offenbach, Flur 22 die Flurstücke Nr. 431/1, 432/1 und 433/1.

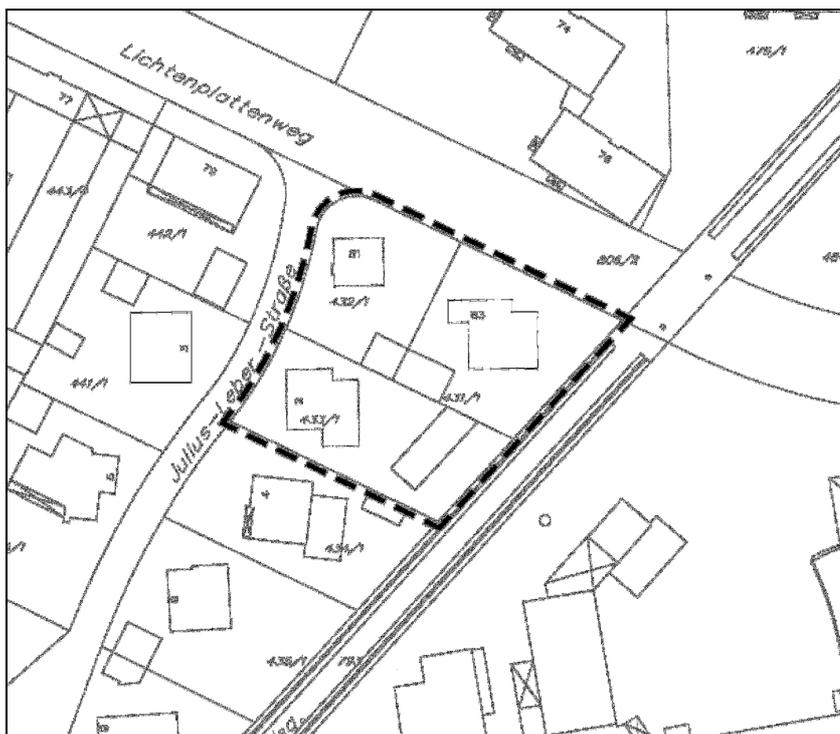


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 632 „Hospiz am Lichtenplattenweg“

5. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

5.2 Planungsrechtliche Situation

5.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand dargestellt.

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

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ des Frankfurter Flughafens. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf stehen dieser Darstellung jedoch nicht entgegen, da keine Neuausweisung eines Baugebietes erfolgt, sondern lediglich eine Nachverdichtung geplant ist.

5.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der vom Umlandverband Frankfurt (UVF, heute: Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main) erstellte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Bei der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der Wohnbaufläche wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, da diese lediglich 1.071 m² große Gemeinbedarfsfläche sich konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der Umgebung einordnet. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes (2001) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Als Maßnahme ist die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vorgesehen.

5.2.3 Schutzgebietsausweisungen

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

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Die Grundstücke sind mit 3 Wohngebäuden (II-Geschossig, Satteldach und Flachdach) bebaut. Zwischen den Häusern befinden sich Grundstückszufahrten, die in Garagenhöfen enden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lichtenplattenweg und die Julius-Leber-Straße. Die Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt zusätzlich über eine zentrale Fuß- und Radwegeverbindung, den Industriebahnweg.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung und grenzt an das Gelände des Ketteler-Krankenhauses.

7. Naturräumliche Grundlagen

7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Innenstadt von Offenbach, südlich des Lichtenplattenweges und westlich des Ketteler-Krankenhauses.

Es ist dem Landschaftsraum „Kern des Verdichtungsraumes Frankfurt-Offenbach“ zuzuordnen. Dieser charakterisiert, unabhängig von der naturräumlichen Gliederung, den städtisch geprägten und stark versiegelten Bereich des Ballungsraumes Frankfurt-Offenbach. (Landschaftsplan UVF 2001)

7.2 Relief, Geologie und Boden

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Für besiedelte Gebiete sind in der Bodenkarte keine Bodentypen ausgewiesen. Böden in diesen Bereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen stark anthropogen überformt.

Zusammengefasst kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine natürlichen bzw. naturnahen Bodenbereiche vorhanden sind und das Bodenpotenzial als vorbelastet einzustufen ist. Zudem sind durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials zu erwarten.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

7.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Tertiär und Quartär des Unterraingebietes“. Die grundwasserleitenden Gesteine sind verkarstungsanfällige Sande des Tertiär. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird gewonnen, Fremdbezug ist im Ballungsraum Unterraum seit langem erforderlich. Die Grundwasserbeschaffenheit im Plangebiet ist hart bis ziemlich hart. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist groß. Der gut durchlässige Grundwasserleiter weist keine bzw. unbedeutende Deckschichten auf (Hessisches Landesamt für Bodenforschung HLB 1991).

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

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Wasserpotenzials zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

7.4 Klima und Luft

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

Der Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht als hoch vorbelastet einzustufen. Dieses resultiert aus dem hohen Verkehrsaufkommen und der dichten Bebauung, verbunden mit der räumlich bedingten hohen Inversionshäufigkeit. Der Anteil an Kaltluftproduzierenden Flächen ist gering (Landschaftsplan UVF 2001).

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Die im Plangebiet vorhandenen Gartenflächen sowie der bestehende Gehölzbestand tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

7.5 Vegetation und Fauna

Im März 2009 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen.

Das Plangebiet umfasst drei bebaute Grundstücke im Stadtgebiet von Offenbach. Der Gebäudebestand besteht aus Einfamilienhäusern und Garagenhöfen. Die Gartenflächen sind als strukturarme Hausgärten mit einem hohen Anteil an Nadelgehölzen ausgeprägt. Auf dem Grundstück Lichtenplattenweg 83 befindet sich ein größerer Nadelbaum. Die Grundstücke Lichtenplattenweg 81 und 83 sind von etwa 2,50 m hohen Schmitthecken aus Thuja eingefasst.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung und grenzt an das Gelände des Ketteler-Krankenhauses.

Infolge der vorhandenen Bebauung mit den angrenzenden Gartenflächen ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

Das Plangebiet besitzt durch den hohen Versiegelungsgrad und die strukturarme Ausprägung der Gartenflächen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch das Vorhaben kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation und Fauna.

7.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet wird durch die bestehende Einfamilienhausbebauung aus zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Die Grundstücksfreiflächen werden teilweise durch Garagenhöfe sowie durch Hausgartenflächen charakterisiert.

Prägend sind vor allem die etwa 2,50 m hohen Heckeneinfassungen der Grundstücke sowie ein größerer Nadelbaum auf dem Grundstück Lichtenplattenweg 83. Durch die Hecken sind die Freibereiche der Grundstücke überwiegend nicht einsehbar.

Die vorhandenen Gartenflächen im Plangebiet haben eine Bedeutung als hausnahe Frei- und Erholungsflächen. Da der Bereich nicht öffentlich zugänglich ist, beschränkt sich die Erholungsfunktion auf die Anwohner.

Östlich des Plangebietes verläuft der Industriebahnweg, eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung im Stadtgebiet von Offenbach.

8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Rhönstraße. Die Rhönstraße ist Bundesstraße (B 43) und hat eine überörtliche Funktion. Die geplanten Wohngebäude liegen ca. 70 m von der Straße entfernt.

Das Plangebiet ist bereits mit Wohngebäuden bebaut, sodass durch die geplante Nutzung die Empfindlichkeit gegenüber Lärm nicht erhöht wird. Das Plangebiet wird auch künftig wie bereits heute einer Lärmbelastung durch die Straßen der Umgebung ausgesetzt sein. Durch die Neubebauung wird mit einer sehr geringen Zunahme des Verkehrslärms gerechnet, da erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führen würde. Somit sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“ des Frankfurter Flughafens gemäß dem geltenden Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) und ist durch Fluglärm belastet. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf stehen dieser Darstellung jedoch nicht entgegen, da keine Neuausweisung eines Baugebietes erfolgt, sondern lediglich eine Nachverdichtung geplant ist.

Schallschutzmaßnahmen

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

9. Belange der Wasserwirtschaft

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig. Die Wasserversorgung ist gesichert.

9.1.1 Löschwasserversorgung

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

9.1.2 Wasserqualität

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

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

9.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Da das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung bereits in die vorhandene leistungsfähige Kanalisation abgeleitet wird und die zur Versickerung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu klein sind, sowie die notwendigen Abstandsflächen für entsprechende Anlagen (z.B. Versickerungsmulden) zu Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden könnten, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Versickerung von auf den privaten Baugrundstücken anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen.

9.4 Wassersparmaßnahmen

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

Wegen der besonderen hygienischen Anforderungen des Hospizes, wird keine verbindliche Festsetzung zur Brauchwasserrückhaltung und -nutzung getroffen.

10. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

11. Bau- und Nutzungskonzept

Zweck und Nutzung

Die Stiftung Heilig-Geist-Hospital Bensheim plant in Offenbach die Errichtung eines Hospizes für 8 Gäste. Die Errichtung des stationären Hospizes ist für Offenbach von erheblicher Bedeutung, da eine angemessene Begleitung Sterbender in stationärer Umgebung derzeit nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist. Sie steht im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Netzes im Stadtgebiet von stationären und ambulanten Hospizeinrichtungen. Das Hospiz soll integraler Bestandteil der Gesundheitsversorgung und Daseinsvorsorge in Offenbach werden.

Der Standort wird für die beabsichtigte Nutzung als besonders günstig eingeschätzt. Er ist Teil eines typischen Wohngebietes und bietet durch die Nachbarschaft zum Ketteler-Krankenhaus die Möglichkeit für eine medizinische und betriebliche Unterstützung, die in gewöhnlichen Wohngebieten nicht zur Verfügung steht. Durch die Randlage an einer Sammelstraße ist der Standort außerdem für Störungen weniger empfindlich.

Die Konzeption erfordert die Zusammenlegung der beiden Grundstücke Lichtenplattenweg 83 und Julius-Leber-Straße 2 und die Aufhebung der ehemaligen Grenze zwischen beiden Grundstücken.

Konzeption

Der Grundriss der Planung ist eng aus dem Zuschnitt des Grundstücks entwickelt und nutzt die vorhandenen Flächen intensiv unter Beachtung der Mindestabstände und Baugrenzen aus. Es bestehen an drei Seiten Bezüge zum Außenraum, einmal für die Gästezimmer über eine große vorgelagerte Terrasse nach Süden und Osten, zum anderen für den Wohn- und Wintergartenbereich zu einem kleinen nach Süden und Westen orientierten Garten zwischen der neuen Bebauung und dem Gebäude Julius-Leber-Straße 2 und schließlich im Eingangsbereich zum Lichtenplattenweg hin.

Es ist vorrangiges Ziel der Nutzungskonzeption, alle für den Gästebereich notwendigen Räume barrierefrei im Erdgeschoss des Gebäudes unterzubringen. Alle Gästezimmer werden nach Süden und Osten orientiert. 5 Gästezimmer finden in der Erweiterung Platz, 3 Gästezimmer werden im Altbau untergebracht, der hierfür um einen Anbau erweitert wird. Erschlossen wird das Erdgeschoss über den zentralen Gemeinschaftsbereich, der direkt über den Zugang erreicht wird. Hier sind ein Essbereich, eine offene Küche sowie der offen gestaltete Dienstbereich untergebracht. Ebenfalls zugänglich ist von hier aus ein abgeschlossenes Wohnzimmer mit Blick nach Süden in einen kleinen Garten.

Im Obergeschoss sind Räume für die Verwaltung, ehrenamtliche Mitarbeiter und Besprechung vorgesehen. Außerdem wird hier ein Zimmer zur Übernachtung begleitender Angehöriger vorgesehen. Im Anbau des Obergeschosses wird der Raum der Stille untergebracht.

Das Untergeschoss enthält einen Wäschestützpunkt, einen Umkleidebereich für die Mitarbeiter, mehrere Lagerräume sowie den Technik- und Anschlussraum.

Die Gestaltung der Außenanlagen konzentriert sich bei den verbleibenden engen Grundstücksflächen auf die unmittelbar durch die Gäste und Besucher zu nutzenden Bereiche. Die Südostterrasse für die Gäste wird hierbei von einer vorhandenen ca. 2,50 m hohen Hecke begrenzt, die auf eine Breite von 1,00 m zurück geschnitten wird.

Der Eingangsbereich erhält neben den baulichen Anlagen für die Erschließung die erforderlichen Fahrradständer sowie Boxen für Müll und Schmutzwäsche, die unmittelbar vom Eingang aus erreichbar sind. Insgesamt wird eine angemessene Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen angestrebt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den Lichtenplattenweg und die Julius-Leber-Straße. Die Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt zusätzlich wie bisher über den Industriebahnweg.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach sind 8 Stellplätze notwendig. 7 Stellplätze werden östlich des Industriebahnweges auf dem Gelände des Ketteler-Krankenhauses und 1 Stellplatz, eine betriebsbedingte Andienungsfläche und die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Vorgartenbereich des Hospizes nachgewiesen. Die betriebsbedingte Andienungsfläche ist als Behindertenparkplatz mit 3,50 m vorgesehen und kann somit auch als Kurzzeitparkplatz für Krankenwagen genutzt werden. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden 7 Stellplätze auf dem Gelände des Ketteler-Krankenhauses werden durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Die Verpflichtung zur dinglichen Herstellung und zur Eintragung der Baulast wird im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine fußläufig erreichbare Haltestelle an der Rhönstraße (Station Ketteler-Krankenhaus) sichergestellt.

12. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich unmittelbar an der Julius-Leber-Straße wird, entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Nicht zulässig sind die im Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen widersprechen der geplanten Kleinteiligkeit und der Ruhe des Plangebietes und seiner Umgebung.

12.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist ein Hospiz vorgesehen. Zur Konkretisierung dieser Nutzung werden die geplanten Funktionsbereiche im Einzelnen aufgeführt.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

12.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Die Höchstgrenzen des § 17 BauN-VO werden dadurch nicht überschritten.

In der Fläche für Gemeinbedarf werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Damit werden hier gebiets- und nutzungsverträgliche Dichten gewährleistet.

12.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung der Geschosshöhen auf maximal zwei Vollgeschosse bzw. ein Geschoss entspricht der vorhandenen und geplanten Baustruktur. Das Bauvorhaben fügt sich dadurch in die umgebende Wohnbebauung ein.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch Baugrenzen festgesetzt.

Weiterhin werden zwei abweichende Bauweisen festgesetzt. Diese ermöglichen auf dem Grundstück Nr. 81, dass Gebäude an die östliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche angebaut werden dürfen und auf dem Grundstück Nr. 83, dass Gebäude an die westliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche angebaut werden müssen. Auf dem Grundstück Nr. 81 wird durch diese Festsetzungen die Flexibilität der Bebaubarkeit erhöht, und auf dem Grundstück Nr. 83 wird die Realisierung des Hospizes erleichtert. Nachbarliche Belange werden damit einem sinnvollen städtebaulichen Ausgleich zugeführt.

12.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Durch die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet wird sichergestellt, dass notwendige Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche, unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen nach der hessischen Bauordnung zulässig sind.

Durch die Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird sichergestellt, dass die Gartenflächen - mit Ausnahme der Vorgärten - von Stellplätzen, Garagen und Carports freigehalten werden.

Garagen und Carports haben im gesamten Plangebiet einen Mindestabstand von 5,00 m zu der Erschließungsstraße (straßenseitige Grundstücksgrenze) einzuhalten.

12.6 Oberflächenbefestigung

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

12.7 Nutzung erneuerbarer Energien

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

12.8 Grundstücksbepflanzung und Begrünung der Vorgärten

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung und die Begrünung der Vorgärten gewährleisten die Durchgrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der geplanten intensiveren baulichen Grundstücksnutzung. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Die Festsetzungen ermöglichen zum einen die Errichtung von Stellplätzen in den Vorgärten und zum anderen belassen sie den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

13. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

13.1 Dacheindeckungen

Mit dem Ausschluss von hellen, glänzenden und/oder reflektierenden Materialien, wird eine relativ einheitliche Dachlandschaft sichergestellt. Um ökologischen Zielsetzungen gerecht zu werden, sind Anlagen zur solaren Energieversorgung zulässig.

13.2 Fassaden

Mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung werden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt.

13.3 Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen gewährleistet zum einen die Offenheit und fördert damit die Sicherheit, zum anderen wird gleichzeitig die Privatsphäre sichergestellt.

13.4 Sichtschutz für Mülltonnenanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

14. Begründung der wichtigsten Hinweise und Empfehlungen

14.1 Dachbegrünung

Die Empfehlung soll die konsequente Durchgrünung des geplanten Wohngebietes begünstigen und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen.

14.2 Regenwassersammelanlagen

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

15. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 632 „Hospiz am Lichtenplattenweg“ soll der Bau eines stationären Hospizes sowie einer späteren Erweiterungsfläche ermöglicht werden. Dazu soll ein bestehendes Einfamilienhaus umgebaut und ein Anbau errichtet werden. Das Vorhaben wird in einem bestehenden Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zum Ketteler-Krankenhaus umgesetzt.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Stadtbild. Durch den Bau des Hospizes wird die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ermöglicht. Aufgrund der Vorbelastung der Flächen und der Kleinflächigkeit des Vorhabens kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

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

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen.
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Grundstücksbepflanzung und Begrünung der Stellplätze
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplatzflächen und deren Zufahrten

Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

16. Umweltbericht

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

Bei Bauleitplänen für die Innenstadtentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

17. Planstatistik

Geltungsbereich	2.008 m²	= 100 %
Allgemeines Wohngebiet	937 m ²	= 47%
Fläche für Gemeinbedarf	1.071 m ²	= 53%