

Anlage 3

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 618C

1. Änderung des Bebauungsplans 618A
"Waldheim-Süd, südlicher Teil "

Stand: 11.01.2010



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| VORBEMERKUNG | 3 |
| I RECHTSGRUNDLAGEN | 4 |
| II VERFAHREN | 5 |
| 1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 5 |
| III INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 6 |
| 1 Erfordernis und Ziel der Planänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB) | 6 |
| 2 Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3 Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 4 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand | 8 |
| 4.1 Gegenwärtige Nutzung..... | 8 |
| 4.2 Erschließung..... | 8 |
| 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr..... | 8 |
| 5 Emissionen – Immissionen | 9 |
| 5.1 Beurteilung der Gesamtverkehrslärmeinwirkungen..... | 9 |
| 5.2 Passiver Schallschutz..... | 10 |
| 6 Wasserwirtschaftliche Belange | 13 |
| 6.1 Wasserversorgung..... | 13 |
| 6.2 Wasserbedarfsdeckung..... | 13 |
| 6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz..... | 15 |
| 6.4 Bodenversiegelung..... | 15 |
| 6.5 Versickerung von Niederschlagswasser..... | 15 |
| 6.6 Abwasser..... | 15 |
| 6.7 Oberirdische Gewässer..... | 16 |
| 6.8 Altlasten..... | 16 |
| 7 Natur- und Artenschutzrechtliche Belange | 16 |
| 8 Städtebauliches Konzept | 20 |
| 8.1 Bebauungsdichte..... | 23 |
| 8.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept..... | 23 |
| 8.3 Mobilitätskonzept / "Car-Sharing"..... | 24 |
| 8.4 Nutzungs- und Bebauungskonzept / Stellplätze und Garagen..... | 24 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 8.5 | Grün- und Freiflächenkonzept | 25 |
| 9 | Infrastrukturelle Versorgung | 26 |
| 10 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen..... | 26 |
| 10.1 | Art der baulichen Nutzung | 26 |
| 10.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 26 |
| 10.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 28 |
| 10.4 | Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen | 29 |
| 10.5 | Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen | 29 |
| 10.6 | Nebenanlagen..... | 29 |
| 10.7 | Verkehrs- und Grünflächen..... | 29 |
| 10.8 | Fläche für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen..... | 30 |
| 10.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 30 |
| 10.10 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 30 |
| 10.11 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 30 |
| 10.12 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 31 |
| 11 | Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen..... | 31 |
| 11.1 | Dächer | 31 |
| 11.2 | Einfriedungen..... | 31 |
| 11.3 | Sichtschutzanlagen..... | 32 |
| 12 | Planungsstatistik | 32 |
| 12.1 | Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte | 32 |
| 12.2 | Flächenstatistik | 32 |



VORBEMERKUNG

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 618C stellt die 1. Änderung des mit Datum vom 9.8.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618A "Waldheim Süd, südlicher Teil" der Stadt Offenbach dar. Er ersetzt nur für seinen Geltungsbereich räumlich und sachlich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618A "Waldheim Süd, südlicher Teil".

Die Grenze des Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt räumlich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans; zusätzliche Flächen werden nicht einbezogen.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs mit der vorgesehenen Festsetzung von - wie bisher - allgemeinem Wohngebiet ohne wesentliche Änderung des Maßes der Nutzung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus ist festzustellen, dass:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird

und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 jeweils BauGB abgesehen. Nach derzeitigem Sachstand der vorgesehenen Planung ohne wesentliche Änderungen der Art und des Maßes der Nutzungen ergeben sich insgesamt keine Erkenntnisse dafür, dass mit der 1. Änderung eine Verschlechterung der ermittelten Umweltsituation verbunden ist. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum rechtskräftigen Bebauungsplan 618A gelten somit weiterhin. Sofern bezogen auf die Änderungssachverhalte ergänzende fachgutachtliche Aussagen erforderlich waren, wurden diese in den Bebauungsplan integriert. Dies betrifft die Umweltbereiche Artenschutz und Geräuschsituation.

Insbesondere werden bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen, über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Die diesbezügliche Inanspruchnahme von Flächen wurde für die Änderung überprüft. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aber gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich, da potenzielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 618A "Waldheim Süd, südlicher Teil" zulässig waren.



I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 11.8.2009 (BGBl. I S. 2723)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Hessisches Naturschutzgesetz** - HENatG) vom 4.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851, 854)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 205), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548, 560)
- **Regionalplan Südhessen 2000** vom 23.09.2004



II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am 3.12.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 618C 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" beschlossen. Der Beschluss wurde am in der Tageszeitung Offenbach-Post mit der Darstellung seines räumlichen Geltungsbereichs ortsüblich bekannt gemacht.

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)



III INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Erfordernis und Ziel der Planänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Aufgrund ihrer Lage im Rhein-Main-Gebiet ist die Stadt Offenbach ein bevorzugter Wohnstandort. Mit der Entwicklung des Wohngebietes "Waldheim-Süd" wurde dem damit verbundenen Wohnraumbedarf Rechnung getragen.

Die Planung des Wohngebietes "Waldheim-Süd" folgt dem raumordnerischen Ziel, an den Standorten neuer und bestehender Arbeitsstätten in verstärktem Maß Wohnungen zu errichten. Damit wird angestrebt, das Pendlervolumen zu verringern sowie Wohnen und Arbeiten in räumlichen Zusammenhang zu bringen. Zu diesem Zweck wurde der seit 9.8.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" aufgestellt.

Für ein Teilgebiet im Osten des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618A, zwischen der zentralen Grünfläche und der Kastanienstraße, wird nun eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besser gerecht werden zu können und eine zügige Umsetzung zu gewährleisten. Zwischen der Stadt Offenbach und der SOH - Stadtwerke Offenbach Holding GmbH als Eigentümerin besteht Einvernehmen über die Änderung des Bebauungsplanes auf Teilflächen für die partiell eine Erschließung bereits erfolgt ist.

Für ein Areal zwischen dem südlichen Kreisverkehrsplatz und der Straße "Ginsterweg" ist ein Konzept vorgesehen, das in Kooperation mit einer Planungsgemeinschaft erarbeitet worden ist. Dabei soll ein Bauherrengruppen-Modell umgesetzt werden, das mit Varianten eines Haustyps arbeitet und kostengünstig und einheitlich erstellt werden kann. Dieses Konzept verfolgt dabei als Ziele die Verbesserung der Vermarktungschancen und der Siedlungsidentität.

Innerhalb des herkömmlichen Marktangebotes für Neubauvorhaben ist das Modell der "Bauherrengruppen" durch seine hohe Qualität zu Marktpreisen eine wichtige Ergänzung. Die gemeinschaftliche Ausrichtung des Bauens mit Quartiersplatz und Gemeinschaftsraum ist ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal im Immobilienmarkt. Auch deshalb wird das Projekt "An den Eichen" über ein eigenständiges Vermarktungs- und Umsetzungskonzept realisiert, das die Sicherung einer hochwertigen, stadträumlich wirksamen Gesamtanlage gewährleisten kann. In das Konzept eingebunden sind Qualitätskriterien einer innovativen und nachhaltigen Architektur und ein Energiekonzept.

Die Einbindung von Bauherrengruppen kompensiert mögliche Standortnachteile, wie keine direkte Ortsanbindung und damit weitere Wege zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und kann am Grundstücksmarkt wie ein Gütesiegel wirken, da von solchen Vorhaben viele Positivsignale ausgehen, wie z.B. gemeinschaftliche, verkehrsberuhigte und nachbarschaftsfördernde Außenräume. Ein Siedlungskonzept, das die Möglichkeiten einer nachbarschaftlichen Binnenentwicklung zum Ziel hat, kann das Image des Stadtteils fördern.



Ziel ist es weiterhin mittels Änderung des Bebauungsplans Festsetzungen so flexibel zu gestalten, dass sowohl das neue Konzept des Bauherrengruppen-Modells realisierbar ist aber auch eine freie Vermarktung von freistehenden Einfamilienhäusern unter Beibehaltung des städtebaulichen Ansatzes des Modells grundsätzlich denkbar ist.

Für das unmittelbar nördlich angrenzende Gebiet zwischen den Straßen "Ginsterweg" und "An den Linden" hat sich im Zuge der Vermarktung der Grundstücke herausgestellt, dass eine erhöhte Nachfrage an freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücksgrößen zwischen 400 und 450 qm besteht, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht in diesem Umfang verwirklicht werden können. Daher wird auch hierfür die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes betrieben.

Der Änderung liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der in Kapitel 8 näher erläutert wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung:

- Im Norden: Straße "An den Linden"
- Im Osten: Kastanienstraße
- Im Süden: Kastanienstraße/ Eichenallee
- Im Westen: östlicher Rand der öffentlichen Grünfläche des Baugebiets

3 Planungsrechtliche Situation

Die Aussagen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618A zu den Inhalten der Planwerke für den Geltungsbereich gelten weiterhin und werden hier zusammengefasst und für den Geltungsbereich der Änderung wieder gegeben.

- **Regionalplan** (RP Darmstadt 2000):
Darstellung: Siedlungsbereich – Bestand; Ziel: bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte ist eine Dichte von 45 bis 60 Wohneinheiten pro Hektar, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten.
- **Landschaftsrahmenplan** (RP Darmstadt 2000):
Ausweisung: bestehende Siedlungs-, Industrie- und Gewerbefläche.
- **Flächennutzungsplan** (Umlandverband Frankfurt):
Darstellung: i.W. Wohnbauflächen, Teilfläche an der Eichenallee als Grünfläche - Parkanlage, Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Schule und Gemeinbedarfseinrichtungen. Entlang der Kastanienstraße verlaufen Hauptversorgungsanlagen (Gasleitungen). Diese sind nachrichtlich übernommen. Das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach



Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 618C beachtet.

- **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan** (Planungsverband Frankfurt 2001):
Leitbild: An der westlichen Grenze des Plangebietes zieht ein Regionalparkkorridor entlang.
Entwicklungsziele: Die Entwicklungskarte sieht für den südlichen Teil des Gebietes eine Erhaltung bzw. Erhöhung der Durchgrünung in der bestehenden Siedlungsfläche vor. Der Regionalparkkorridor als wichtige Grünverbindung hat eine große Bedeutung für die naturorientierte Naherholung bzw. Biotopvernetzung. Ein Streifen an der westlichen Grenze des Gebietes ist als öffentliche bzw. private Grünanlage dargestellt.
- **Bebauungsplan** (Stadt Offenbach):
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 618A der Stadt Offenbach vom 9.08.2003. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 618C in Teilen ersetzt.
- **Schutzausweisungen:**
Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Mühlheim für die Brunnen A bis E, Zone III A. Die Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 618C sind in Kapitel 6 beschrieben. Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

4 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist ein neu erschlossenes und planungsrechtlich festgesetztes Wohngebiet. Die ersten Gebäude sind errichtet oder im Bau; 2 weitere sind projektiert bzw. genehmigt.

4.2 Erschließung

Folgende vorhandene Straßen und Wege im Plangebiet - neben weiteren Wohnwegen / Anwohnerstraßen - gewährleisten die Erschließung: Kastanienstraße, Eichenallee, An den Linden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV mittels Linienbusverkehr erschlossen. Im Rahmen der Planungen zum Nahverkehrsplan der Stadt Offenbach ist hier ggf. mit Änderungen der Linienführung und -bedienung zu rechnen; eine Busanbindung des Gebietes ist jedoch auch künftig sichergestellt. Eine zentrale Haltestelle soll im Bereich des Kreisverkehrs Eichenallee/An den Linden eingerichtet werden.

Eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV ist über die Stationen Offenbach-Ost und Mühlheim Bahnhof gegeben. Langfristig wird eine unmittelbare Anbindung des Gebietes über einen noch zu planenden neuen S-Bahn-Haltepunkt Ulmenstraße angestrebt. Über



Realisierungswahrscheinlichkeit und Realisierungszeithorizont können derzeit noch keine zuverlässigen Aussagen getroffen werden.

5 Emissionen – Immissionen

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Schienenverkehrsgeräusche der nördlich das Gesamtgebiet "Waldheim-Süd" tangierenden Eisenbahnlinie Offenbach - Hanau (Fern- und S-Bahnlinie) belastet. In eine Teilfläche wirken zusätzlich Straßenverkehrsgeräusche des Werksverkehrs zur Firma MAN-Roland sowie des gebietseigenen Erschließungsverkehrs ein. Ergänzend zu den untersuchten Lärmquellen ist das Plangebiet auch durch Fluglärm belastet.

Aufbauend auf den Ergebnissen aktueller schalltechnischer Untersuchungen und Beurteilungen wurde für den Bebauungsplan Nr. 618C ein angepasstes Konzept zum Verkehrslärmschutz entwickelt und abgestimmt. Die nach diesem Verkehrslärmschutzkonzept erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden fachgutachtlich ermittelt¹ und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die hieraus unterbreiteten Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen. Insgesamt ist festzuhalten:

5.1 Beurteilung der Gesamtverkehrslärmeinwirkungen

Am Tag ist sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 618C mit Gesamtverkehrslärmeinwirkungen zwischen 54 dB(A) am östlichen Plangebietsrand und 65 dB(A) an den östlich an die Eichenallee angrenzenden Baufenstern zu rechnen.

Entlang der Eichenallee werden die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen von dem Kfz-Verkehr auf der Eichenallee bestimmt. Im östlichen Teil des Plangebiets sind die Fluglärmeinwirkungen pegelbestimmend.

Für den überwiegenden östlichen Teil des Plangebiets werden Beurteilungspegel prognostiziert, welche den Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) einhalten oder nur geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschreiten.

Die im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen wirken sich auf die Gesamtverkehrslärmverhältnisse am Tag innerhalb des Plangebiets nur sehr marginal aus. Durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen reduzieren sich die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen im weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 618C um weniger als 1 dB(A). An keinem geplanten Baufenster innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 618C bewirken die im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Tagzeitraum eine im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung wesentliche Reduzierung der Gesamtverkehrslärmeinwirkungen um mehr als 2 dB(A).

¹ FIRU GfI: - Gesellschaft für Immissionsschutz: "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Waldheim Süd, Südlicher Teil in Offenbach", Kaiserslautern, Januar 2011



Zum Schutz der Bebauung entlang der Eichenallee vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind unabhängig davon, ob die im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht werden oder nicht, Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Im Nachtzeitraum ist mit Berücksichtigung der schallabschirmende Wirkung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet mit Gesamtverkehrslärmeinwirkungen zwischen 48 dB(A) am östlichen Plangebietsrand und 55 dB(A) an den östlich an die Eichenallee angrenzenden Baufenstern zu rechnen.

Entlang der Eichenallee werden die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen von dem Kfz-Verkehr auf der Eichenallee bestimmt. Im östlichen Teil des Plangebiets sind der Schienen- und der Flugverkehr pegelbestimmend.

Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten im Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um mehr als 3 dB(A) überschritten.

Da nach DIN 18005 Bbl. 1 bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sind - trotz der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen - zum Schutz vor den Gesamtverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 618C ergänzende Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist im Plangebiet im Nachtzeitraum mit Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 49 dB(A) an der südöstlichen Plangebietsgrenze und 55 dB(A) zu rechnen.

Die im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen bewirken südlich des Tulpenwegs eine Minderung des Gesamtverkehrslärmpegels bis zu 2 dB(A). Nur in den Teilen des Geltungsbereichs nördlich des Tulpenweges wird durch die im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit Minderungen der Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 2 dB(A) und bis zu 3,5 dB(A) erreicht.

5.2 Passiver Schallschutz

Wegen der im Nachtzeitraum im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmwirkungen, welche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 618C - auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen den Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 45 dB(A) überschreiten sind an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln.

In der nachfolgenden Abbildung 1 sind die gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618 A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt. Abbildung 2 zeigt die ohne Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Lärmpegelbereiche.

Abbildung 1: Gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Lärmpegelbereiche



Abbildung 2: Gemäß DIN 4109 ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Lärmpegelbereiche



In der DIN 4109 (dort Tabelle 8) werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen angegeben. Danach haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereiche I und II - das entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 60 dB(A) - ein resultierendes Gesamtschalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB(A) aufzuweisen. Im Lärmpegelbereich III - maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis zu 65 dB(A) - ist ein Gesamtschalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB(A) erforderlich, im Lärmpegelbereich IV - maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 bis zu 70 dB(A) - ein Gesamtschalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB(A).

Wie der Vergleich der Abbildung 1 - Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen - und Abbildung 2 - Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen - zeigt, befindet sich nur der Einwirkungsbereich der Eichenallee in den Lärmpegelbereichen III und IV. Der Verlauf der Grenzlinien der Lärmpegelbereiche II und III bzw. III und IV ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 618C in beiden Untersuchungsfällen identisch. Die im Bebauungsplan 618A festgesetzten aktiven



Lärmschutzmaßnahmen haben keinen Einfluss auf das Maß des innerhalb des Geltungsbe-
reichs 618C erforderlichen passiven Schallschutz gemäß DIN 4109.

Die getroffenen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan 618C zum passiven Schall-
schutz berücksichtigen dies.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Nach dem gemeinsamen Erlass vom 14. Mai 1997 des Hessischen Ministers für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung und vom 23. April 1997 des Hessischen Ministeriums Um-
welt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (St. Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange
der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgen-
den die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan Nr. 618A "Waldheim-Süd, süd-
licher Teil" [kursiv] dargestellt, die auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilände-
rung nicht negativ beeinträchtigt werden, da mit der aufgelockerteren Bebauung künftig eine
geringere Wohneinheit-/ Einwohnerdichte einher gehen wird.

6.1 Wasserversorgung

6.1.1 Derzeitige Versorgungssituation

*Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckver-
band Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des
Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig. Die Gesamtförderung des
ZWO sowie die Verteilung der geförderten Wassermenge auf die Verbandsgemeinden von
1987 bis 1993 ergibt sich aus einer Liste des ZWO, die in der Broschüre „Stadtplanung/ Bau-
leitplanung/ Wasserversorgung“ vom September 1996 aufgenommen ist. Die Broschüre liegt
den zuständigen Fachbehörden vor.*

6.1.2 Wasserbedarfsermittlung

*Der Wasserbedarf für das Plangebiet wird aus der prognostizierten Zahl der künftigen Be-
wohner ermittelt. Es wird ein allgemeiner Tagesdurchschnitt von 137,5 l /E*Tag angesetzt.
Unter diesen Voraussetzungen ist im Plangebiet mit folgendem Wassermehrverbrauch zu
rechnen:*

| Gesamtfläche (brutto) | Wohneinheiten 1 WE = 2,5 E (Einwohner) | Wasser- verbrauch (l/Jahr) (137,5 l/E*d) | Gesamt- verbrauch Jahr/m ³ |
|--------------------------|--|---|---|
| 889.612 m ² | 328 WE ≙ 820 E | 41.153.750 | ≙ 41.150 m ³ |

6.2 Wasserbedarfsdeckung

*Die Deckung des zusätzlichen Wasserbedarfs soll über Wassereinsparungen erfolgen. Hierzu
wurde ein Wassersparkonzept entwickelt, das der Magistrat in seiner Sitzung am 10.11.1993*



beschlossen hat. Nach diesem Wassersparkonzept führt der nach dem Regionalplan für das Jahr 2000 prognostizierte Einwohnerzuwachs durch Einsparpotenziale bei den privaten Haushalten nicht zu einem erhöhten Wasserverbrauch. Legt man die aktuellen Prognosewerte des Regionalplans 2000 bis zum Jahr 2010 zu Grunde, ist mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen dem 31.12.1998 und dem Jahr 2010 von 9.403 Einwohnern zu rechnen.

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

Da die Realisierungszeiträume der Bebauungspläne teilweise über das Jahr 2000 hinausreichen, wird auch für diesen Zeitraum der Nachweis einer gesicherten Wasserversorgung geführt. Dieser Nachweis basiert auf der Feststellung, dass die Einspareffekte bis zum Jahr 2000 nicht ausgeschöpft sind und dass der Mehrverbrauch nach 2000 durch diese zusätzlichen Einsparmöglichkeiten abgedeckt werden kann. Auch dieser erweiterte Nachweis liegt den Fachbehörden mit der unter Punkt 6.1.1 genannten Broschüre vor.

Die Trinkwasserversorgung ist somit technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen bzw. im Antrag befindlichen Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

6.2.1 Löschwasserversorgung

Für die Bereiche des Wohngebietes und des Mischgebietes ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min entsprechend 26,7 l/sec über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

6.2.2 Wasserqualität

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

6.2.3 Sparmaßnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, dass in zukünftigen Bebauungsplänen wassersparende Einrichtungen (z.B. Zisternen, Schluckbrunnen etc.) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne des Beschlusses setzt der Bebauungsplan eine Sammlung des Niederschlagswassers in Regenwassernutzungsanlagen und eine Nutzung als Brauchwasser wie folgt fest:

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an das Entwässerungssystem anzuschließen.

6.2.4 Anschluss an das bestehende Netz

Zur Wasserversorgung kann ein Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsleitungsnetz erfolgen.



6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Mühlheim für die Brunnen A bis E, Zone III A.

Dies wirkt sich auf das Bebauungsplangebiet Nr. 618A insofern aus, als eine Festsetzung der Oberflächenbefestigung der Anliegerstraßen in wasserdurchlässiger Form nicht möglich ist, da in der Schutzzone das Versickern des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Abwassers verboten ist.

6.4 Bodenversiegelung

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung sind mit der Festsetzung der Grundflächenzahl getroffen.

6.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten des Grundbauinstitutes Prof. Dr.-Ing. Sommer und Partner GmbH für das Gesamtgebiet „Waldheim-Süd“ ist auf Grund der festgestellten Durchlässigkeiten eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 618A zunächst möglich. Im Gutachten wird jedoch bereits darauf hingewiesen, dass es zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis ca. 1 m unter Geländeoberkante kommen kann.

Nach den bei den Versickerungsversuchen ermittelten Durchlässigkeiten ($5,3 \times 10^{-5}$ m/s bis $7,3 \times 10^{-5}$ m/s) ist die dezentrale flächenhafte Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwassers nicht möglich. Die Versickerung muss über Mulden, Rigolen oder ein Versickerungsbecken erfolgen. Berücksichtigt man, dass eine derartige Anlage ca. 30 bis 50 cm tief in das Gelände eingebunden werden muss, reduziert sich der Abstand zwischen dem Boden der Versickerungsanlage und dem maximalen Grundwasserspiegel auf etwa 50 cm.

Wegen des dann zu geringen Grundwasserflurabstandes und da das gesamte Plangebiet darüber hinaus in der Wasserschutzzone III A liegt, stimmt das Staatliche Umweltamt Hanau einer Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

Es wird jedoch toleriert, dass die befestigten Wege innerhalb der Grünflächen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern seitlich in die unbefestigten Flächen entwässern.

Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen werden aus diesem Grund nicht getroffen.

6.6 Abwasser

Das Ingenieurbüro Pecher trifft zur Abwasserableitung folgende Aussagen:

„Zur Zeit wird von dem insgesamt rd. 15 ha großen Planungsgebiet Waldheim Süd nur der südlich des Holunderwegs [Anm.: heute "An den Linden"] gelegene Teil über Mischwasserkanäle DN 250 bis DN 700 entwässert. Ab dem Holunderweg verläuft der weiterführende Kanal DN 800 bis zur Bahnlinie, knickt hier nach Westen ab und ist im Bereich der Bahnbrücke (Ulmenstraße) an den nach Norden die Bahnlinie kreuzenden und zur Mühlheimer Straße entwässernden Kanal DN 1100 angeschlossen.“

Zur Entwässerung des Gebietes ist folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen:



Das gesamte Abwasser wird über Mischwasserkanäle zu dem vorhandenen, die Bahnlinie im Bereich der Bahnbrücke an der Ulmenstraße kreuzenden Sammler DN 1100 abgeleitet. Dazu sollen südlich des Holunderwegs [Anm.: heute "An den Linden"] die vorhandenen Kanäle, die sich alle in gutem baulichem Zustand befinden, genutzt werden. Die Kanäle zur Erschließung des nördlichen Bereichs sind zu gegebener Zeit neu zu bauen.

6.7 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.8 Altlasten

Dem Umweltamt Offenbach liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor. Im Altstandortregister befinden sich zahlreiche Eintragungen für das Plangebiet. Dabei handelt es sich um Kleingewerbe, Heimarbeits- bzw. Wohnadressen, von denen nach bisherigen Erfahrungen keine relevanten Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Auf dem Gelände eines ehemaligen Kindergartens wurden bei Aushubarbeiten Altablagungsbestandteile (Metallschrott- und Lederreste) gefunden (UMWELTAMT OFFENBACH 2000).

Weitere Untersuchungen zu diesem Sachverhalt haben nicht stattgefunden. Konsequenzen für die Bebauung des Plangebietes ergeben sich hieraus nicht.

7 Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 618C sind bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild insgesamt keine wesentlichen, über das bisherige Maß auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618A hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Für den zur Änderung anstehenden Teil des Gesamtgebietes ist festzuhalten, dass die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in ihrer Lage und Dimension beibehalten werden. Die vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind gemäß der Festsetzungen wasserdurchlässig auszuführen, so dass mit Ausnahme von bis zu 50 m² für das Gemeinschaftshaus im Bereich des Bauherrengruppen-Modells keine neuen Versiegelungen damit einhergehen. Auch die für eine Bebauung vorgesehen Flächen werden in ihrer Dimension nicht verändert. Das zulässige Maß an baulicher Nutzung wird durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs weitgehend unverändert bestimmt.

Lediglich für das Teilgebiet Nr. 4 für insgesamt ein Gebäude wird eine geringfügig höhere GRZ von bis zu 0,5 zugelassen. Hier soll in Weiterführung des städtebaulichen Konzepts entlang des Grünzuges eine akzentuierte, höhere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus verwirklicht werden. Bedingt durch die hier im Bereich des Bauherrengruppen-Modells vorgesehene Wohndichte durch kleinteiligere Bebauung und kleinere Grundstücksflächen ist diese geringfügige Erhöhung der GRZ notwendig.



Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aber darüber hinaus gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich, da potenzielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 618A "Waldheim Süd, südlicher Teil" zulässig waren.

Daneben erfolgen aktualisierte Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Sachverhalten im Geltungsbereich der Änderung.² Diese wurden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Dabei sind folgende wesentliche Ergebnisse festzuhalten (Zitate sind *kursiv* dargestellt; Seitenangaben beziehen sich auf den Fachbeitrag):

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den tierökologischen Untersuchungen des Jahres 2008, deren Ergebnisse wegen der funktional einheitlichen Struktur der Gebiete 618A und 618B auch für den südlichen Teil Relevanz besitzen. Nach Abstimmung mit der UNB vom Oktober 2009 ist im Frühjahr 2010 jedoch noch eine Verifizierung möglicher Haubenlerchen-Vorkommen im Gebiet durchzuführen. Vorliegend werden diese bis auf Weiteres als rezent betrachtet. [S. 2]

(...)

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 42 BNatSchG betroffen, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ergibt. [S. 4]

(...)

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft den östlichen, als Allgemeines Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Teil des Geltungsbereichs. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen nur die zulässige Bauweise und sind artenschutzrechtlich nicht von Belang. Zu prüfen sind letztlich allein mögliche Verbotverletzungen im Zuge der Plandurchführung und wegen der Klausel des § 42 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG ausschließlich bezogen auf diejenigen Arten, die nicht allein durch die BartSchV geschützt sind (vorliegend Kleiner Heufalter, Hauhechelbläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke). [S. 5]

Folgende Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplan wurden festgestellt:

Fledermäuse

Das Spektrum der im Gebiet „Waldheim Süd“ nachgewiesenen Fledermäuse umfasst vier in Hessen noch recht weit verbreitete Arten [Zwergfledermaus Großer Abendsegler Bartfledermaus Wasserfledermaus], die ausschließlich jagend im Gebiet beobachtet werden konnten. Die Tagesquartiere und Wochenstuben der Tiere sind durchweg außerhalb des Untersuchungsgebiets zu suchen, je nach Art im benachbarten Wald oder im Siedlungsraum bzw. dem Kleingartengebiet.

Das Plangebiet dient den nachgewiesenen Fledermäusen lediglich als Jagdhabitat, das nicht als Lebensstätte im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gilt. Alle vier Arten sind in der Auswahl ihrer Reviere recht flexibel und jagen auch inmitten der Siedlungsgebiete. Eine Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder gar einzel-

² IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt Offenbach Nr. 618 A „Waldheim-Süd; südlicher Teil“, Staufenberg, 5.11.2009



ner Individuen aufgrund des Wegfallens unersetzbarer Nahrungshabitate kann deshalb ausgeschlossen werden, die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG werden hinsichtlich der Fledermäuse nicht erfüllt. [S. 6]

Vögel

Die Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten besitzt ihren Lebensschwerpunkt im angrenzenden Kleingartengebiet oder auf dem nahen Friedhof. Das Spektrum entspricht aus diesem Grund auf den ersten Blick noch weitgehend dem im Jahr 2001 erfassten, doch sind mit wenigen Ausnahmen alle im Gebiet beobachteten Vögel nur noch als Nahrungsgäste anzutreffen. Als Brutvögel hingegen finden sich mit Bachstelze, Goldammer, Feldlerche und Haubenlerche vier Bodenbrüter des gehölzarmen Offenlandes, die den zwischenzeitlichen Wechsel der Landschaftsstruktur offenkundig widerspiegeln.

Artenschutzrechtlich wären alle nachgewiesenen Vogelarten betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung gefährdet würden. Dies ist für die Gastvögel aber durchweg auszuschließen, zumal sie im von der Planung erfassten Gebiet keine Mangelfaktoren vorfinden, an die sie funktional eng gebunden wären. Die sieben Brutvogelarten [Anm.: Feldlerche, Haubenlerche, Bachstelze, Heckenbraunelle, Amsel, Buchfink, Goldammer] sind – mit Ausnahme von Feldlerche und Haubenlerche - häufig bis sehr häufig, durchweg ungefährdet und besitzen von Natur aus eine eher hohe Siedlungsdichte. Sie finden also in der Umgebung, selbst im Siedlungsbereich von Offenbach, in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume, und Verdrängungseffekte können ausgeschlossen werden. Die meisten der Brutvogelarten im Gebiet fallen somit unter die Legalausnahme des § 42 Abs. 5 BNatSchG.

Die Feldlerche konnte 2008 im Plangebiet als Brutvogel nachgewiesen werden. Dass dennoch hinsichtlich der Feldlerche die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegend nicht erfüllt werden, begründet sich in der grundsätzlich gegebenen Eignung des vom aktuellen Planvorhaben unberührten Gebiets zwischen der geplanten Grünzone, Bahnlinie und Kirschenallee [Anm.: heute Eichenallee], dessen Größe von rd. 10 ha für mehrere Brutpaare ausreichend ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 42 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötung und Störung) kann vermieden werden, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Die in Hessen vom Aussterben bedrohte Haubenlerche besiedelte nach dem 2. Weltkrieg in großer Zahl die zerstörten Innenstädte, doch sind ihre eigentliche Heimat großflächige Heiden, Steppen und Geröllfluren. Vegetationsarme Offenlandbereiche, wie das geräumte Kleingartengebiet, stellen für die Haubenlerche adäquate Ersatzbiotope dar – ebenso wie Industriebrachen oder ungenutztes Bahngelände. Auch bei der Haubenlerche ist grundsätzlich zu beachten, dass das Artenschutzrecht nicht die Lebensräume der Tiere schützt, sondern trotz des Populationsbezugs in § 42 Abs. 1 Nr. 2 und § 21a Abs. 4 BNatSchG eindeutig auf den individuellen Schutz abhebt und hierfür lediglich den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Wohn- und Zufluchtstätten einfordert⁴. Bruthabitate von Vogelarten, deren Brutplatz wie bei den Lerchen jährlich neu angelegt werden muss, unterliegen nach Abschluss der Brutsaison nicht mehr dem Schutz des § 42 BNatSchG. Dass das Vorkommen geschützter Singvögel den Einfluss des Artenschutzrechts dennoch nicht allein darauf beschränkt, Eingriffe auf einen Zeitpunkt nach Abschluss der Jungenaufzucht zu verschieben, begründet sich in der (fachlich nicht immer richtigen) Annahme, dass das engere Umfeld eines Bruthabitats auch als individuelle Ruhestätte adulter Individuen fungiert. [S. 7 f.]



Reptilien

Der qualitative Nachweis der Zauneidechse gelang bereits bei der Ausbringung der Reptilienbleche im April 2008. Das Gebiet ist mehr oder weniger flächendeckend besiedelt, die Population dürfte kaum weniger als 100 Tiere umfassen. Im August 2008 wurde zudem die Mauereidechse mit einigen wenigen Individuen im Umfeld der Bahnanlagen erfasst. (...) Ob die Mauereidechse auch den südöstlichen Teil des Offenlandbereichs besiedelt, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ist aber wahrscheinlich. Beide Arten finden nach Auffüllung des Gesamtgebiets in der Umgebung keine geeigneten Ersatz- oder Anschlusshabitats, sodass im Zuge der Planung nicht mit der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen in der Umgebung gerechnet werden kann.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 618A im Bereich „An den Eichen“ gilt hingegen, dass bei Umsiedlung der Tiere auf benachbarte Freiflächen artenschutzrechtliche Verbote nicht berührt werden, da hier die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Maßgeblich für diese Einschätzung ist das Flächenverhältnis beider Bereiche, also der Umstand, dass (bei homogener Populationsdichte) nur rd. 20 % der Gesamtpopulation umzusiedeln sind. Verdrängungseffekte auf den verbleibenden Freiflächen sind angesichts deren guter Habitateignung unwahrscheinlich. Zu beachten ist aber, dass das Eingriffsgebiet bei Umsiedlung im Frühjahr bis zum Abschluss der Bauarbeiten vor Rückwanderungen zu sichern ist.

Zusammenfassung

Durch die Räumung und mehrjährige Brache des Plangebietes „Waldheim Süd“ hat sich auf den sandigen, klimatisch begünstigten Böden ein für wärmeliebende Arten bzw. Artengruppen interessanter Lebensraum entwickelt, dessen Biotopwert höher einzustufen ist als der des früheren Kleingartengebiets. Vor allem das Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse sowie der Brutnachweis der in Hessen sehr seltenen Haubenlerche bestätigen diese Einschätzung.

Artenschutzrechtliche Relevanz erwächst aus dem Nachweis der Haubenlerche und der beiden gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Eidechsenarten. Die „nur“ national geschützten Tagfalter- und Heuschreckenarten fallen hingegen unter die Legalausnahme des § 42 Abs. 5 BNatSchG. Ähnliches gilt für die nur jagend angetroffenen Fledermäuse sowie die mit der genannten Ausnahme durchweg häufigen Brutvogelarten im Gebiet, für die davon ausgegangen werden kann, dass „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann“.

Erforderlich wird eine artenschutzrechtliche Ausnahme auf Ebene der Bauleitplanung für die Haubenlerche sowie die beiden Eidechsenarten, wobei letztere bei Umsetzung des Planungsabschnitts „Waldheim Süd; südlicher Teil, An den Eichen – nördliches Baufeld“ zunächst auf benachbarte, verbleibende Freiflächen umgesiedelt werden können, die die Wahrung der ökologischen Funktion erwarten lassen. Eine Ausnahme ist hier genau genommen erst zu erwirken, wenn bei weiter fortschreitender Auffüllung des Gesamtgebiets der verbleibende Eidechsen-Lebensraum zu klein wird, um die Population stabil zu halten und eine Umsiedlung auf externe Kompensationsflächen zwingend wird. Wegen der unsaubereren Formulierung des § 42 Abs. 5 BNatSchG empfiehlt sich aber, die Ausnahme für die Mauer- und Zauneidechse zeitgleich mit der für die Haubenlerche (und gemeinsam mit der Ausnahmegenehmigung zum Fang und zur Umsiedlung der Tiere) bereits zur anstehenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 618A zu beantragen.



Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Umweltamt der Stadt Offenbach erstellt. Die erforderlichen Ausnahmen gemäß Bundes-Naturschutzgesetz werden im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, beantragt und durchgeführt.

8 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet "Waldheim-Süd" wurde für den gesamten Planungsbereich entwickelt. Es ist beabsichtigt dieses Gebiet in zwei Teilen zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 618A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" entwickelt davon zunächst den südlichen Teil des Gesamtgebietes. Für Teile dessen stellt der vorliegende Bebauungsplan 618C die 1. Änderung dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung wird zwischen dem südlichen Kreisverkehrsplatz und dem "Ginsterweg" ein Konzept vorgesehen, das in einem Bauherrengruppen-Modell umgesetzt werden soll (s. Abbildung 4, Seite 21). Dabei sind Varianten eines Haustyps vorgesehen (s. Abbildung 3), der kostengünstig und einheitlich erstellt werden kann aber dennoch variabel auf unterschiedliche Ansprüche an die Nutzung reagieren kann.

Abbildung 3: Beispiel Grundstücksnutzung / Bebauung Bauherrengruppen-Modell

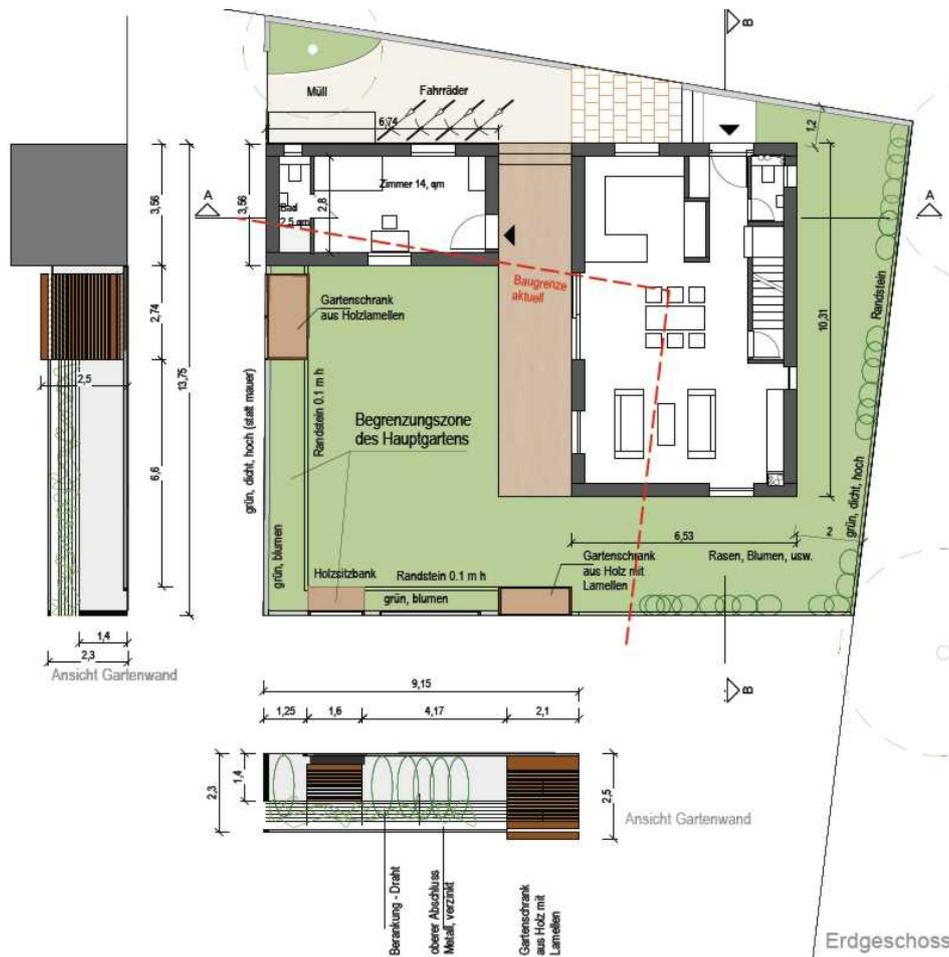


Abbildung 4: vorgesehene Bebauung Bauherrengruppen-Modell





Das dargestellte, unverbindliche Städtebauliche Konzept verdeutlicht die mit der Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Ziele.

Die Lage des Bauherrengruppen-Modells im Gesamtgebiet macht die Anpassung der bestehenden Planung notwendig. Hierfür wird eine passende Siedlungs-, Bau- und Gemeinschaftsform entwickelt. Das städtebauliche Konzept hierzu beinhaltet im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Die bereits fertiggestellte Erschließung wird aufgenommen. Das Quartier wird durch die Anordnung der Stellplätze verkehrsberuhigt; Wohnstraßen sind bei Notwendigkeit befahrbar. Angestrebt wird eine möglichst zweiseitige Erschließung der Grundstücke. Neben den Straßen entsteht so ein zusätzliches Fußwegenetz mit räumlichen Ausweitungen, z.B. für Spielplätze, Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Die Qualitäten des Außenraums werden durch ein Gestaltungskonzept festgesetzt, das einen öffentlichen Quartiersplatz vorsieht und die privaten Gärten räumlich strukturiert und vernetzt.
- Es erfolgt die Differenzierung des baulichen Angebots und ein verändertes Dichtekonzept. Für das Projekt des Bauherrengruppen-Modells wird ein Basishaus entwickelt, das durch die Stellung auf dem Grundstück, die Größe oder Lage des Anbaus konfiguriert werden kann. So entstehen unterschiedlichste Hausgruppen, zumeist freistehend, als Doppelhaus oder Haus mit Einliegerwohnung auch als Sonderform. Bestandteil des Bauungskonzepts ist dabei auch die teilweise Unterschreitung der Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung.
- Dieses Konzept trägt gleichzeitig der angestrebten Entdichtung des Gesamtgebiets Rechnung, die vom westlichen Bereich des Grünzugs und der Punkthäuser zur östlichen Gebietsgrenze tendenziell abnimmt.

Mit dem Bauherrenmodell wird ein nachhaltiges, innovatives Energiekonzept verfolgt, das im Wesentlichen folgende Elemente umfasst:

- Wärmedämmung: Der Dämmstandard der Häuser erreicht Passivhausniveau (Heizenergieverbrauch ca. 10 kWh /m²a); der Keller ist als voll benutzbarer Raumteil in die Wärmehülle mit einbezogen.
- Heizung: Die verbleibende Heizenergie wird über eine sog. elektrische Nachheizpatrone in der Lüftungsanlage der Häuser sowie über eine elektrische Fußbodenheizung in den Nassräumen bereit gestellt; entscheidende Wärmequelle ist dabei die maximale Südverglasung der Häuser mit positivem Einstrahlungsgewinn (mit Fenster U=0,61 W/m²K sowie Gesamtenergiedurchlassgrad von über 55%);
- Lüftung: Die Häuser sind mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Anlage saugt in den Nassräumen sowie in der Küche des Hauses ab und bläst in jeden Raum mit einer Weitwurfdüse ein; im Rahmen der Heizung/Lüftung fallen nicht unerhebliche elektrische Hilfsenergiebedarfe an, die in einer Energiebedarfsrechnung aber bereits berücksichtigt sind;



- Warmwasser: Der gesamte Warmwasserverbrauch wird über den in der PV-Anlage erzeugten Strom gedeckt; dabei sind direkt an den Verbrauchern Durchlauferhitzer installiert, so dass keine Energie für das Vorhalten des Warmwassers sowie für die Zirkulation aufgewendet werden muss.
- Haushaltsstrom: Durch intensive Beratung sowie Vorauswahl der elektrischen Geräte ist ein Zielverbrauch von 10 kWh/m²a (1800 kWh/a, 5 kWh/d für ein 4-6 Personen-Haus) angestrebt.

Für den Bereich zwischen "Ginsterweg" und "An den Linden" sind im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan weniger Hausgruppen (Reihenhäuser) zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Ein städtebauliche Betonung der Struktur erfolgt durch einzelne Punkthäuser mit mehreren Wohneinheiten.

Das Ziel auch der vorliegenden Planung ist es weiterhin, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das einen Beitrag zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs der Stadt Offenbach darstellt und darüber hinaus Wohnungen für Neubürger zur Verfügung stellt. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Kinderspielplätze vervollständigen das Gebiet und sind im Rahmen der Gesamtplanung im Nordteil vorgesehen.

8.1 Bebauungsdichte

Der Regionalplan Südhessen 2000 fordert eine Dichte von 45 bis 60 Wohneinheiten pro Hektar. Von dieser Forderung wird aus den bereits im Bebauungsplan Nr. 618A benannten Gründen weiterhin abgewichen.

Eine Dichte von 45 bis 60 WE/ha ist nur mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau erreichbar. Dies kann für das Plangebiet nicht realisiert werden. Für das mit den Bebauungsplan vorgesehene neue Wohngebiet "An den Eichen" ist es zwingend notwendig, ein starkes, neues und vor allem positives Image aufzubauen. Das Plangebiet ist in Offenbach bekannt als "Lohwaldsiedlung". Vorwiegend Geschosswohnungsbau für sozialschwache Familien prägte früher das Image des Gebietes. Die "Lohwaldsiedlung" war ein sozialer Brennpunkt in Offenbach, der immer auch mit der Bauform "Geschosswohnungsbau" in Verbindung gebracht wird.

Um eine Neubesiedlung mit einer gemischten Bewohnerstruktur zu ermöglichen, muss der Anteil des Geschosswohnungsbau deutlich hinter anderen Bebauungsformen zurücktreten und das Gebiet eine neue, der Wald- und Stadtrandlage entsprechende Ausprägung erhalten. Mit der im Bebauungskonzept gewählten Mischung der Baustrukturen kann bei einer zu erwartenden Anzahl von 78 Wohneinheiten eine Dichte von ca. 26,8 WE/ha erreicht werden. Bei dieser Berechnung wird von einer Fläche von 2,9 ha für den Änderungsbereich ausgegangen.

8.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 618A entwickelte, festgesetzte und in Teilen bereits verwirklichte Erschließungs- und Verkehrswegekonzept (Straßen, Fuß- und Radwege,



Parkierung, Müllentsorgung und Anlieferung etc.) wird im Rahmen der Änderung weitgehend beibehalten. Allerdings wird für den Bereich des Bauherrengruppen-Modells eine Vermeidung von motorisiertem, insbesondere gebietsfremden Verkehr angestrebt. So erfolgt z.B. die Einrichtung von Müllbehälter-Sammelstellen, so dass die Abfahren von der Kastanienstraße aus erfolgen können.

Für den Änderungsbereich sind darüber hinaus private Wegeverbindungen innerhalb der einzelnen Baufenster vorgesehen, die neben der Verbindungsfunktion auch zur Gliederung der Bebauung beitragen und Kommunikation- und Aktionsräume für die Anwohner bieten.

8.3 Mobilitätskonzept / "Car-Sharing"

Als sinnvolle Ergänzung zu dem ambitionierten Energie- und Nachhaltigkeitsansatz der Siedlung (plus-energie-siedlung) steht ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

Der Verkehrsträger-Mix in der Siedlung soll, neben Fuß- und Radverkehr, motorisierter Individualverkehr und ÖPNV (Bus) auch neuartige Fortbewegungsmittel mit Elektroantrieb (z.B. Elektro-Scooter, E-Smart und Elektrobus) umfassen.

Die Siedlung soll 2 Carsharing-Fahrzeuge erhalten, die zwar dem gesamten Stadtteil offen stehen, durch ihre Stellplätze direkt vor der Mitte der plus-siedlung aber bevorzugt den Mobilitätsbedürfnissen der dort zukünftig Wohnenden zur Verfügung stehen. Damit werden neben der Nutzung der ÖPNV-Anbindung Anreize geschaffen, auf Fahrten mit privaten PKW zu verzichten und / oder nur *ein* eigenes KfZ pro Familie zu unterhalten. Dies stellt einen effektiven Beitrag zum Umweltschutzaspekt dar. Vertragliche Regelungen hierzu werden mit der Stadt Offenbach getroffen.

Nach Möglichkeit ist zukünftig ein S-Bahnanschluss zu verwirklichen. Bis dahin werden mit dem Busverkehr jedoch im dichten Wechseltakt die Stationen Offenbach-Ost sowie Offenbach Marktplatz erreicht.

8.4 Nutzungs- und Bauungskonzept / Stellplätze und Garagen

Für die Wohnbauflächen sind überwiegend Einfamilienhaus-Bebauungen in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, ergänzt durch Reihenhauszeilen geplant. Entlang des zentralen öffentlichen Grünbereichs sind einzelne Geschosswohnungsbauten angeordnet. Insgesamt wird eine Durchmischung dieser Wohnformen angestrebt. Als Besonderheit wird im südlichen Teil des Änderungsgebietes durch das geplante Bauherrengruppen-Modell ein Einfamilienhaus in modularer Bauweise basierend auf dem gleichen Grundtyp vorgesehen, das räumliche Nachbarschaften durch die Baukörperstellung ausbildet.

Die Gärten sind überwiegend nach Süden, Südwesten orientiert, so dass die Wohnungen eine optimale Besonnung erhalten und eine passive Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken oder in Gemeinschaftsanlagen an den Erschließungsstraßen untergebracht. Ein temporärer Parkplatzbedarf (z. B. für Besucher) wird über Stellplätze im öffentlichen Straßenraum abgedeckt.



Für die 28 Wohneinheiten im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Bauherrengruppen-Modell/plus-energie-siedlung) stehen 52 Stellplätze, zentriert auf Gemeinschaftsanlagen, auf privatem Grund zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Festsetzung, dass für Wohnhäuser mit weniger als 65 m² Wohnfläche nur 1 Stellplatz erforderlich wird, werden damit die Anforderungen der Stellplatzsatzung Offenbach erfüllt, da hiernach 51 Stellplätze erforderlich wären. Somit könnten im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses auch 4 statt 3 Wohnungen umgesetzt werden.

Daneben ist anzumerken:

- Durch die starke Entdichtung der Anlage gegenüber dem Planungsstand bei Herstellung der Infrastrukturen steht entlang der Kastanienstraße ein Überangebot an Längsparkern zur Verfügung.
- Durch das Angebot von Carsharing-Stellplätzen direkt an der Siedlung entfällt für viele Familien die zwingende Notwendigkeit der Anschaffung eines Zweitfahrzeugs. Es kann deswegen davon ausgegangen werden, dass für einige der Häuser nur 1 Stellplatz/EFH nachgefragt ist.
- Insgesamt findet im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618A eine, oben bereits angesprochene, Entdichtung in der Form statt, dass zwar die Zahl der Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern relativ konstant bleibt, diese aber teilweise eine deutlich verringerte Wohnfläche aufweisen. Das geplante Angebot an Hausgrößen richtet sich deshalb z.B. auch an Paare, deren Kinder bereits das Haus verlassen haben und die jetzt nach kleineren Wohnflächen suchen. Die Lebenswirklichkeit zeigt, dass in kleineren Häusern in der Regel auch eine geringere Anzahl Fahrzeuge benötigt wird. Deshalb entfällt auch das Erfordernis des Nachweises von 2 Stellplätzen für eine kleine Anzahl sehr kleine Wohnhäuser.

8.5 Grün- und Freiflächenkonzept

Dazu wird in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan 618A wie folgt und hier weiterhin gültig ausgeführt:

"Die städtebaulichen Ziele für das neue Wohngebiet „Waldheim-Süd“ sollen durch eine geeignete Grünplanung unterstützt werden. Das Grünkonzept trägt dazu bei, dem neuen Stadtteil eine Gestaltung zu geben, die das neu zu schaffende, positive Image des Baugebietes fördert. Durch das Grünkonzept wird ökologische Qualität gesichert und eine Identität für die zukünftigen Bewohner geschaffen.

Die öffentlichen und privaten Grünstrukturen sind überwiegend so konzipiert, dass sie durchgängige Grünbänder bilden, die das Gebiet von Ost nach West bzw. von Nord nach Süd durchziehen. Dadurch wird eine Anbindung an die umliegenden Grünflächen hergestellt und eine Vernetzung zwischen diesen Flächen geschaffen. Die genaue Lage sowie die Ausprägung der unterschiedlichen Grünstrukturen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen."

8.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 618A entwickelten, festgesetzten und in Teilen bereits verwirklichten Grünflächen sowie die straßenbegleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen werden im Rahmen der Änderung beibehalten.



8.5.2 Private Grünflächen

Die Gestaltung der privaten Grünflächen bildet einen wesentlichen Bestandteil des Grünkonzeptes. Um dem Gartenstadtcharakter des neuen Wohngebietes zu unterstreichen, wird auf den privaten Freiflächen ein möglichst hoher Grad von Begrünung angestrebt.

9 Infrastrukturelle Versorgung

Soziale Infrastruktur

Zuständiger Grundschulstandort für das Wohngebiet "An den Eichen" ist die Friedrich-Ebert-Schule. Die vorhandenen Kapazitäten reichen - bei Verwirklichung des Nord- und des Südteils des geplanten Wohngebietes - jedoch nicht aus, so dass Erweiterungen zu schaffen sind. Nach Aussagen des Stadtschulamtes wird voraussichtlich eine Erweiterung der Grundschule um eine Jahrgangsstufe notwendig werden. Nach vorsichtiger Einschätzung wird ein Schulerweiterungsbau von 7-8 Unterrichtsräumen - zuzüglich notwendiger Nebenräume - als notwendig erachtet.

Im Nordteil des Plangebietes Waldheim-Süd ist eine Gemeinbedarfsfläche geplant, die z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte, Jugend- und Alteneinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen aufnehmen kann. Bis zur Realisierung dieser Einrichtungen muss die Nachfrage nach solchen Einrichtungen im Bestand gedeckt werden.

Energieversorgung

Zur Sicherung der Gasversorgung des geplanten neuen Stadtteils Waldheim-Süd ist die Errichtung einer Gasdruckregelungsanlage im Bereich des nördlichen Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vereinbart. Zur Versorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes 618C reichen die derzeitigen Kapazitäten aus.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung weiterhin als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden wegen der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen erfolgt unter Ausschöpfung bzw. für ein kleines Plangebiet (Nr. 4) unter geringfügiger Überschreitung der Obergrenzen



des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dies dient im Zusammenwirken mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Regelungen zu Stellplatzflächen sowohl der Verwirklichung der unterschiedlichen Bauherrenwünsche als auch dem sachgerechten Schutz vor übermäßiger Versiegelung.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen für den Plangebietsteil 4 erforderlich bzw. grundsätzlich zu ermöglichen. Nur die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von bis zu 1,0 ermöglicht hier die Umsetzung von baulichen Anlagen - es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss - mit hervorgehobener städtebaulicher Bedeutung für das Gesamtkonzept der angestrebten Bebauung. Insgesamt wird mit dem Bauherrengruppen-Modell beabsichtigt, auf kleinen Grundstücksflächen adäquate zeitgemäße Wohnformen in kompakter Bauweise mit dem Charakter einer einheitlichen Siedlung zu verwirklichen. Dabei soll, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, eine akzentuierende Punkthausbebauung entlang des zentralen Grünzugs mit Geschosswohnungsbau erfolgen. Gegenüber der zum Gebietsrand hin aufgelockerten, niedrigeren Bebauung mit Einfamilienhäusern nimmt diese auch in der Höhenentwicklung eine herausgehobene Stellung ein. Hierdurch sollen städtebauliche Merkmale geschaffen werden. Unmittelbar angrenzend an den Plangebietsteil 4, auf dem 3-4 Wohnungen entstehen werden, soll auch ein Gemeinschaftshaus, z.B. für Anwohnerversammlungen, im Zusammenwirken mit einem Quartiersplatz ermöglicht werden. Hierbei steht aufgrund der zentralen Lage zwischen dem Grünzug, dem Platzbereich selbst sowie den anbindenden Fußwegen allerdings nur eine geringe Grundfläche bereit. Bedingt durch die hier im Bereich des Bauherrengruppen-Modells vorgesehene Wohndichte durch kleinteiligere Bebauung und kleinere Grundstücksflächen ist diese geringfügige Erhöhung der GRZ erforderlich und vertretbar.

Aufgrund der räumlich begrenzten und nur geringfügigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Zusammenwirken mit den weiteren festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes (Geschossigkeit, Bauhöhen), den Abständen zur umgebenden Bebauung, der offenen Bauweise sowie der Ausgestaltung und Umsetzung des Freiraumkonzeptes für die Bauflächen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Gleichfalls sind mit Blick auf den rechtskräftigen, zu ändernden Bebauungsplan und die vorausgegangene Nutzung und Überbauung der Flächen keine nachteiligen oder erheblich abweichenden Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Insbesondere werden durch die zulässige geringfügige Überschreitung höhere Wohndichten, z.B. durch ein Mehrfamilienhaus, ermöglicht und somit die Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle verringert.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorgesehene Erschließung basierend auf dem vorhandenen, leistungsfähigen Straßensystem befriedigt. Auch stehen sonstige öffentliche Belange erkennbar nicht entgegen.



10.2.2 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Im Baugebiet gibt es die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht außer auf dem eigenen Grundstück auch innerhalb einer Gemeinschaftsanlage außerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen. Mit der Festsetzung, die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen dem Baugrundstück zuzurechnen, werden die Stellplätze faktisch Teil des Baugrundstückes. Dieses kann sich auf die Grundstücksausnutzung des Bauplatzes i.e.S. positiv auswirken.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption wird für unterschiedliche Bereiche die Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich festgesetzt. Die Beschränkung der Geschoszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den Großteil der Bebauung entspricht der angestrebten Baustruktur, überwiegend ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet entstehen zu lassen. Der Dachausbau wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Für den Geschosswohnungsbau entlang des Grünzugs werden zu deren Akzentuierung und zur Sicherung ausreichender Wohndichten zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe können die Gebäude dreigeschossig ausgebildet werden, sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Auch für zulässige Doppelhäuser und Hausgruppen in den Plangebietsteilen 6 bis 8 werden zur Sicherung ausreichender Wohndichten zwingend zwei Vollgeschosse vorgesehen.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der Außenwandhöhen und Gebäudehöhe ist festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Höhenbegrenzungen sind erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der Bauform in Reihenhaushausgruppen (Plangebietsteile 8) wird diese durch Baugrenzen und zwingend Hausgruppen festgesetzt.

Für die Plangebietsteile 6 und 7 werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit aufgelockerter Bebauung zum Siedlungsrand hin ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und um einheitliche Strukturen in bestimmten Bereichen des Plangebietes zu erreichen, werden insbesondere dort, wo Geschosswohnungsbauten entstehen sollen, einzelne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wird für den Bereich des konzipierten Bauherrengruppen-Modells auf die seitlichen, in Teilen zusätzlich auf die vorderen bzw. rückwärtigen Abstandsflächen verzichtet. Nach § 6 Abs. 13 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang. Dem Bauwilligen wird durch diese Regelung eine größere überbaubare Fläche gesichert. Teil des Konzepts in den Plangebietsteilen 1 bis 4 sind daneben Einfriedungselemente bis zu 2,3 Me-



tern Höhe, welche die Freibereiche der Grundstücke gliedern und abschirmen. Die sonstigen in der HBO genannten für eine Bebauung der geplanten Art notwendigen Bedingungen (ausreichende Belichtung und Belüftung, Brandschutz) sind einzuhalten.

10.4 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Um ein energiesparendes Bauen zu fördern, wird zu diesem Zwecke die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen an einer Gebäudeseite u.a. für die Errichtung von Wintergärten oder Anlagen regenerativer Energieversorgungssysteme ausnahmsweise zugelassen.

Damit soll erreicht werden, dass die Wohngebäude mit diesen baulichen Teilen zur Steigerung der Wohnqualität und zur Ausnutzung der Solarenergie versehen werden können.

Diese Regelung gilt auch für Carports und Garagen, um die erforderlichen Anlagen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

10.5 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zu den Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen und -carports sowie Garagen getroffen. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass in Anbetracht der Wohndichten und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf Stellplätze auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass zusammenhängende stellplatzfreie Gartenflächen entstehen, die Versiegelungsrate durch Zufahrten zu Stellplätzen minimiert und Belästigungen der Gartennutzung durch benachbarte Stellplätze vermieden werden.

10.6 Nebenanlagen

Die zulässigen Nebenanlagen können z.B. als Kellerersatzräume oder Gartenhäuser genutzt werden. Zulässig sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 7 m² sowie einem umbauten Raum von 18 m³. Dies unterschreitet zwar die Obergrenzen für baugenehmigungsfreie Anlagen nach der Hessischen Bauordnung, allerdings wird hierdurch die möglichen Versiegelung der Grundstücke bezogen auf ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil angemessen begrenzt. Die Regelung entspricht hinsichtlich der Größenordnung den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Bereich des Bauherrengruppen-Modells im Süden des Geltungsbereichs wird auch in Bezug auf die Gestaltung der Freianlagen und Hausgärten ein gemeinschaftliches Gestaltungskonzept umgesetzt (s. Abb. S. 20). Deshalb und aufgrund der geringeren Abstände werden hier weitergehende Festsetzungen zu den Nebenanlagen getroffen, die in die Einfriedung zu integrieren sind und eine Tiefe von 1,5 m gemessen ab Grundstücksgrenze nicht überschreiten dürfen.

10.7 Verkehrs- und Grünflächen

Zur Sicherung der Erschließung werden die Haupterschließungsstraßen mit Gehwegen und die Fuß- und Radwege entsprechend dem Erschließungs- und Verkehrskonzept als öffentli-



che Verkehrsflächen festgesetzt. Hier ist geplant, innerhalb der verkehrsbegleitenden Grünstreifen auch öffentliche Stellplätze unterzubringen.

Die Anliegerstraßen und der Platzbereich im Süden werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Mit den hier vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen soll eine Verlangsamung des Fahrverkehrs und so die Erhöhung der Wohnqualität erzielt werden.

Zwischen den einzelnen geplanten Grundstücken und Gebäuden verbindet ein Wegenetz auf privaten Verkehrsflächen die einzelnen Bereiche. Gleichzeitig wird damit die Aufenthaltsqualität im Baugebiet gefördert.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt weiterhin gemäß dem Grün- und Freiflächenkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans.

10.8 Fläche für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen

Die Gasfernleitung der Gasunion entlang der Kastanienstraße wird nachrichtlich in die Planfassung übernommen.

10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Regenwassersammlung und -nutzung wurde aufgrund eines entsprechenden Stadtverordnetenbeschlusses getroffen. Durch die Nutzung von Niederschlagswasser z.B. zur Gartenbewässerung werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert.

10.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die privaten Verkehrsflächen müssen in Teilen für Erschließungsanlagen für Hausanschlüsse herangezogen werden. Gleichzeitig soll die Nutzung der Wege für Jedermann ermöglicht werden.

Im Bereich von geplanten Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Kastanienstraße verlaufen Leitungen der Stromversorgung und der Straßenbeleuchtung. Sofern diese zukünftig nicht in den Bereich des Fußweges verlegt werden, sind die Leitungsrechte hierfür zu sichern.

10.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß schalltechnischer Überprüfung sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die getroffene Festsetzung folgt den Empfehlungen der Untersuchung (s. Kap. 5). Die Maßnahmen differieren je nach Lage innerhalb des Plangebietes und jeweiligem dort ermittelten Lärmpegelbereich sowie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" konkretisierten Anforderungen an die Schalldämmung.



10.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet ein Minimum an Durchgrünung der Privatgrundstücke und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die Planrealisierung verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzte Quantität der Durchgrünung und die vorgeschlagene Auswahl an anzupflanzenden heimischen Gehölzen, belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum. Die Festsetzung bestimmter Baumgrößen dient dem Ziel einer ausreichenden Besonnung der Grundstücke. Die Regelungen erfolgen analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618A. Die genauen Baumstandorte der in der Planzeichnung festgelegten Bäume sind vor Ort unter Berücksichtigung von Leitungsverläufen sowie der Lage von Ein- und Ausfahrten und von baulichen Anlagen abzustimmen.

11 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Dächer

Durch die geforderte einheitliche Firstrichtung, Dachform und -neigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden, um bei nebeneinander stehenden Gebäuden in Reihenhauszeilen und Hausgruppen die Entstehung inhomogener Dachlandschaften mit großen Unterschieden auszuschließen. Dabei sind für die Gebäudetypen im Bereich des Bauherrengruppen-Modells mit seinen einheitlichen Bautypen Flachdächer bis maximal 7 Grad Neigung vorgesehen.

11.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen dem Ziel der Vernetzung der Grünstrukturen.

Die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen an Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre der Gebietsanwohner.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen dient der Vermeidung einer "Schlauchwirkung", d.h. optischen Einengung und Verdunkelung der Fußwege, erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

Für den Bereich des Bauherrengruppen-Modells wird abweichend eine Regelung zu den Einfriedungen, insbesondere zu deren Höhe, getroffen, da die zur Umsetzung vorgesehenen Einfriedungselemente integraler Bestandteil des vorgesehenen Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sind und dabei zudem geringere Abständen zwischen den Gebäuden verwirklicht werden.

Der Verzicht auf Einfriedungen bei Vorgärten dient der Gestaltung des Straßenraumes.



11.3 Sichtschutzanlagen

Die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen dienen der Förderung des Ortsbildes im Plangebiet.

12 Planungsstatistik

12.1 Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

| | Anzahl der Gebäude | WE pro Haus bzw. GF pro WE | Anzahl der WE (max.) |
|------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| Einzel- und Doppelhäuser | 42 | 1 oder 2 | 50 |
| Reihenhäuser | 9 | 1 oder 2 | 18 |
| Geschosswohnungsbau | 3 | 60 bis 100 m ² | 10 |
| Summe Geltungsbereich | | | 78 |

Für die Berechnung der Wohneinheiten der Geschosswohnungsbauten am Grünzug wurde eine Geschossfläche von 90 m² zu Grunde gelegt. Aufgrund der geplanten Baugebietsstruktur und der Nachfragesituation am Markt wurden bei der Berechnung der Wohneinheiten der Einzel- und Doppelhäuser ein Anteil von 20% Doppelhäuser zu Grunde gelegt. Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 2,9 ha wird damit ein Wert von max. 26,8 WE pro Hektar erreicht.

12.2 Flächenstatistik

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 618C (gesamt) | 2,87 ha | = 100% |
| a) Nettobauland | | |
| - Wohngebiet | 1,97. ha | |
| <u>davon Geschosswohnungsbau</u> | <u>0,19 ha</u> | |
| Summe Nettobauland | 1,97 ha | ≈ 68,6 % |
| b) Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün | | |
| - öffentlich (Straßen, Wege, Grünflächen etc.) | 0,76 ha | |
| <u>- privat (Wege)</u> | <u>0,14 ha</u> | |
| Summe Verkehrsflächen | 0,89 ha | ≈ 31,4 % |

Auswirkungen auf den übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618A ergeben sich nicht; insbesondere geht mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Änderung des zentralen Grünzuges und sonstiger Grünflächen einher.