

Stadt Offenbach am Main

Anlage 3

zur Mag.-Vorl. Nr.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 637 „Anni-Emmerling-Haus (Biebernsee)“

Begründung zum Entwurf (§ 9 Abs. 8 BauGB)

19.05.2011

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Annemarie Peter
Dipl.-Ing. Christiane Winter

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 2. | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 3. | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB | 5 |
| 4. | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes | 6 |
| 5. | Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 5.2 | Planungsrechtliche Situation..... | 8 |
| 5.2.1 | Regionalplan 2000 | 8 |
| 5.2.2 | Flächennutzungsplan und Landschaftsplan..... | 8 |
| 5.2.3 | Regionaler Flächennutzungsplan | 9 |
| 5.2.4 | Bebauungsplan und Satzungen | 9 |
| 6. | Schutzgebietsausweisungen | 9 |
| 7. | Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation | 10 |
| 8. | Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen | 11 |
| 8.1 | Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes | 11 |
| 8.2 | Relief, Geologie und Boden | 11 |
| 8.3 | Grund- und Oberflächenwasser | 12 |
| 8.4 | Klima und Luft | 12 |
| 8.5 | Vegetation..... | 13 |
| 8.6 | Fauna..... | 15 |
| 8.7 | Landschaft, Freizeit und Erholung | 16 |
| 9. | Immissionsschutz | 17 |
| 10. | Belange der Wasserwirtschaft | 20 |
| 10.1 | Wasserversorgung | 20 |
| 10.1.1 | Löschwasserversorgung | 20 |
| 10.1.2 | Wasserqualität | 20 |
| 10.2 | Abwasserbeseitigung | 20 |
| 10.3 | Niederschlagswasser | 20 |
| 10.4 | Wassersparmaßnahmen..... | 21 |
| 11. | Altlasten | 21 |
| 12. | Bau- und Nutzungskonzept | 21 |
| 13. | Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen | 24 |
| 13.1 | Flächen für den Gemeinbedarf | 24 |
| 13.2 | Maß der baulichen Nutzung | 24 |
| 13.3 | Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise..... | 25 |
| 13.4 | Stellplätze, Garagen und Carports..... | 26 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 13.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 26 |
| 13.6 | Nutzung erneuerbarer Energien..... | 27 |
| 13.7 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 27 |
| 13.8 | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 27 |
| 14. | Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen..... | 28 |
| 14.1 | Dachformen und -neigungen..... | 28 |
| 14.2 | Ausbildung von Staffelgeschossen | 28 |
| 14.3 | Einfriedungen | 28 |
| 14.4 | Sichtschutz für Mülltonnenanlagen | 28 |
| 15. | Begründung der wichtigsten Hinweise und Empfehlungen | 28 |
| 15.1 | Dachbegrünung | 28 |
| 15.2 | Artenschutz | 29 |
| 16. | Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung..... | 29 |
| 16.1 | Verbal-argumentative Einordnung | 29 |
| 16.2 | Ausgleich | 29 |
| 17. | Umweltbericht | 30 |
| 18. | Planstatistik..... | 30 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes (o.M.)..... | 7 |
| Abbildung 2: | Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o.M.)..... | 7 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2000 (o.M.)..... | 8 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus der Fassung zur Vorlage des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Genehmigung 2010 (o.M.)..... | 9 |
| Abbildung 5: | Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (o.M.)..... | 14 |
| Abbildung 6: | Eichenstumpf und Eiche mit Höhlung | 16 |
| Abbildung 7: | Konfliktpegel tagsüber durch Straßenverkehr (o.M.),..... | 17 |
| Abbildung 8: | Konfliktpegel nachts durch Straßenverkehr (o.M.), | 17 |
| Abbildung 9: | Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung Ost am Tag (o.M.) | 18 |
| Abbildung 10: | Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung Ost in der Nacht (o.M.) | 19 |
| Abbildung 11: | Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung West am Tag (o.M.)..... | 19 |
| Abbildung 12: | Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung West in der Nacht (o.M.)..... | 20 |
| Abbildung 13: | Lageplan der vorgesehenen Bebauung (o.M.)..... | 22 |
| Abbildung 14: | Perspektive Punkthaus von Süden (o.M.) | 23 |

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Antragsteller und Vorhabenträger, der Evangelische Kirchengemeindeverband Offenbach, beabsichtigt, die Bausubstanz der im Geltungsbereich bestehenden Einrichtung des „Service-Wohnens“ zu erneuern.

Dazu ist der teilweise Abriss und zugleich Neubau des Anni-Emmerling-Hauses am Bischofsheimer Weg in Biebernsee mit 60 Wohneinheiten vorgesehen. Die bestehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, daher wird ein Neubau aus wirtschaftlichen und baukonstruktiven Gründen einer Sanierung vorgezogen.

Im Zuge der Erstellung des Neubaus werden die erforderlichen internen Erschließungswege sowie ein zentral gelegener Gemeinschaftsplatz zwischen dem Neubau und dem unverändert belassenen Altenpflegeheim optimiert.

Auf dem östlichen Teil des Grundstückes des Anni-Emmerling-Hauses muss zur Organisation in der Bauphase ein Modulbaukörper mit acht Wohneinheiten errichtet werden. Da dieser Modulbaukörper in einer zwar schnellen aber hochwertigen Bauweise errichtet wird, wird dieser am geplanten Standort durch den vorliegenden Bebauungsplan auch zukünftig gesichert.

Ebenfalls im östlichen Teil des Grundstückes des Anni-Emmerling-Hauses befindet sich das bestehende Altenpflegeheim, das auch vom Evangelischen Kirchengemeindeverband Offenbach betrieben wird.

Die auf dem Grundstück betriebenen sozialen Einrichtungen ergänzen das Angebot der Stadt Offenbach in diesem Bereich. Die Einrichtungen sind integraler Bestandteil der Gesundheitsversorgung und Daseinsvorsorge in der Stadt Offenbach.

Die beiden Einrichtungen haben sich an ihrem bisherigen Standort gut etabliert. Die Kombination aus einem Altenpflegeheim und Einrichtungen des „Service-Wohnens“ schafft Synergieeffekte zwischen beiden Nutzungen. Außerdem fügen sich beide Nutzungen hinsichtlich der Nutzungsart in die Umgebung ein.

Das von dem Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB), der durch die „Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Biebernsee in der Gemarkung Rumpenheim in der Stadt Offenbach“ von 1981 definiert ist. 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 die angrenzende Wohnbebauung bestimmt, die maximal zwei Vollgeschosse aufweist. Somit ist die geplante Bebauung, die teilweise sechs Vollgeschosse aufweist, nach § 34 BauGB nicht möglich, obwohl sie damit weniger Vollgeschosse aufweist als die bisher bestehenden Gebäude. Das Bauvorhaben ist demnach ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig.

Da die Initiative zur Bebauung des Grundstückes von dem Eigentümer ausgeht, der zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

2. Aufstellungsverfahren

Da es sich bei den geplanten Neubauten um ein konkretes Vorhaben handelt und mit dem Evangelischen Kirchengemeindeverband Offenbach ein Vorhabenträger vorhanden ist, der nachweislich die Verfügungsgewalt über das Flurstück Gemarkung Rumpenheim, Flur 12, 35/3 gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden auf Grundlage der Projektplanung des Evangelischen Kirchengemeindeverbandes Offenbach entwickelt. Zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind

drei Teile notwendig. Dabei handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Realisierung des Vorhabens in allen Teilen wird in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Offenbach und dem Vorhabenträger geregelt. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde am 25.01.2011 ein Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Am 24.02.2011 wurde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde vom 04.04.2011 bis einschließlich 15.04.2011 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das bereits bebaute und genutzte Gelände des Anni-Emmerling-Hauses umstrukturiert und damit zeitgemäß genutzt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 2,14 ha groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Größe des Baugrundstückes von 18.704 m² beträgt ca. 7.500 m² und bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck eines Vogelschutz- oder FFH-Gebietes zu erwarten. Zwischen dem nördlich gelegenen Vogelschutzgebiet und dem Plangebiet befindet sich Wohnbebauung, die das Vogelschutzgebiet vom Plangebiet trennt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet weist aufgrund

der Entfernung von ca. 5 km eine zu große Entfernung auf, um von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beeinträchtigt zu werden. (Siehe auch Kapitel 6.)

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen (s. Kapitel 8).

4. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Offenbach, östlich des Bischofsheimer Weges im Ortsteil Biebrnsee und hat eine Größe von ca. 2,14 ha. Es umfasst in der Gemarkung Rumpenheim, Flur 12 die Flurstücke Nr. 35/3, 35/2, 51/5 (teilweise), 51/10 (teilweise) und 54/1 (teilweise).

Das Plangebiet wird durch folgende Grenzen definiert:

- Im Norden von einer Linie, die orthogonal vom Grundstück 113 (Flur 8) zur nordwestlichen Ecke der Wegeparzelle 54/1 verläuft, im weiteren Verlauf der Nordgrenze der Wegeparzelle 54/1 folgt und etwa in Mitte des Flurstücks 32 auf die Südseite der Wegeparzelle verspringt und dieser bis zu ihrem östlichen Ende folgt.
- Im Osten von der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 35/3.
- Im Süden von der Südgrenze des Flurstücks Nr. 35/3 und einer Linie, die auf die Ostgrenze des Flurstückes 102 (Flur 8) stößt.
- Im Westen von der Westseite des Bischofsheimer Wegs.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt das geplante Vorhaben eines Neubaus mit Service-Wohnungen im Westen des Plangebiets sowie ein Gebäude für acht Wohneinheiten im östlichen Teil des Gebiets zugrunde. Das bestehende Altenpflegeheim (Anni-Emmerling-Haus) ist zum Verständnis der städtebaulichen Bezüge und als weiterbestehendes Gebäude dargestellt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes muss gemäß § 12 Absatz 4 BauGB nicht identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Es besteht die Möglichkeit, auch Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Möglichkeit wird für den Standort des bestehenden Altenpflegeheimes (östlicher Teil des Plangebietes) genutzt, um für den gesamten Geltungsbereich durch abgestimmte städtebauliche Festsetzungen zwischen den geplanten Neubauvorhaben und den verbleibenden Bestandsgebäuden eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen.

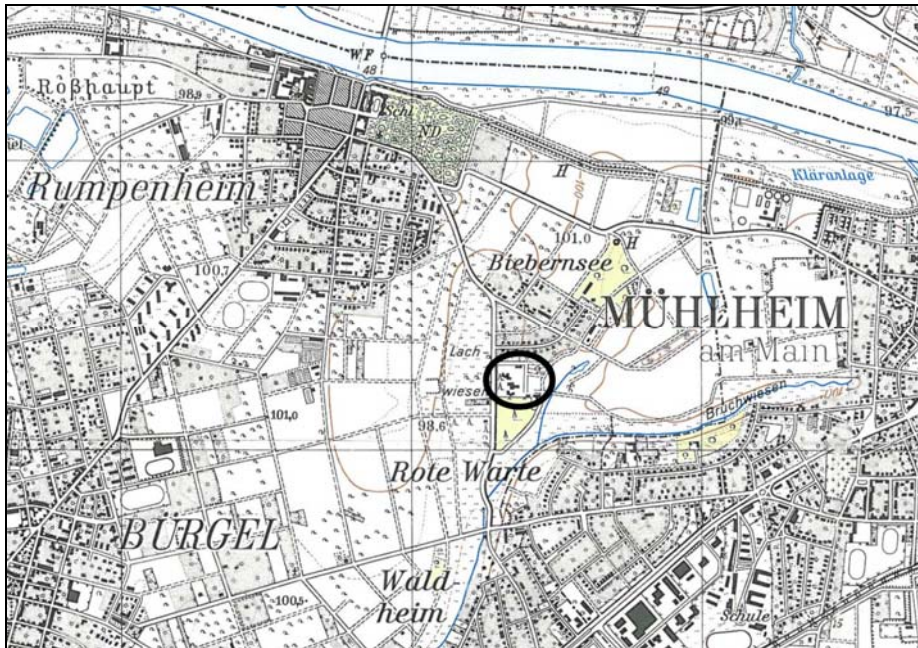


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)

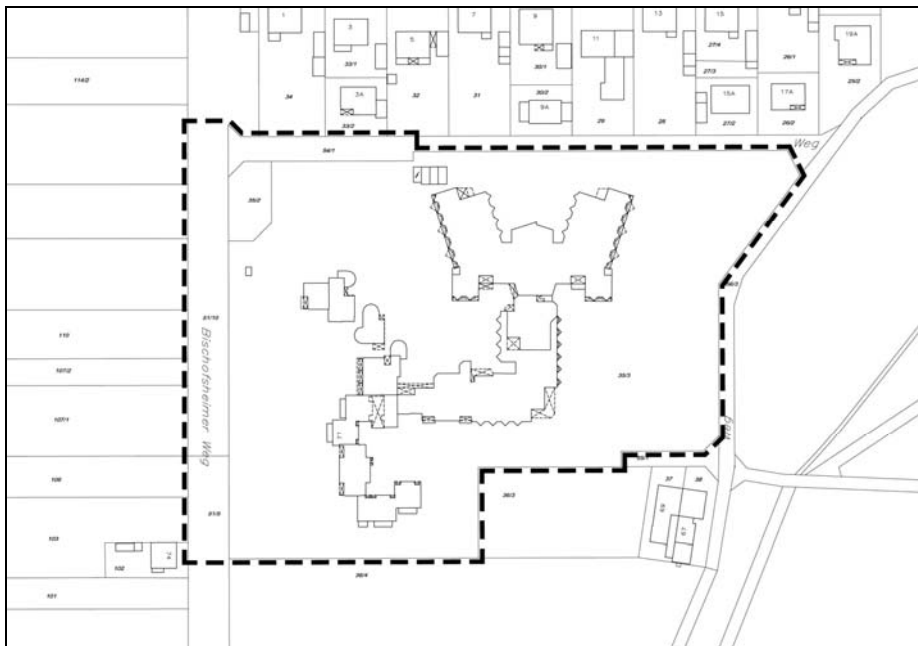


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o.M.)

5. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 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 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)

- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

5.2 Planungsrechtliche Situation

5.2.1 Regionalplan 2000

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 außerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“ des Frankfurter Flughafens. Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf ist daher innerhalb des Plangebietes möglich.

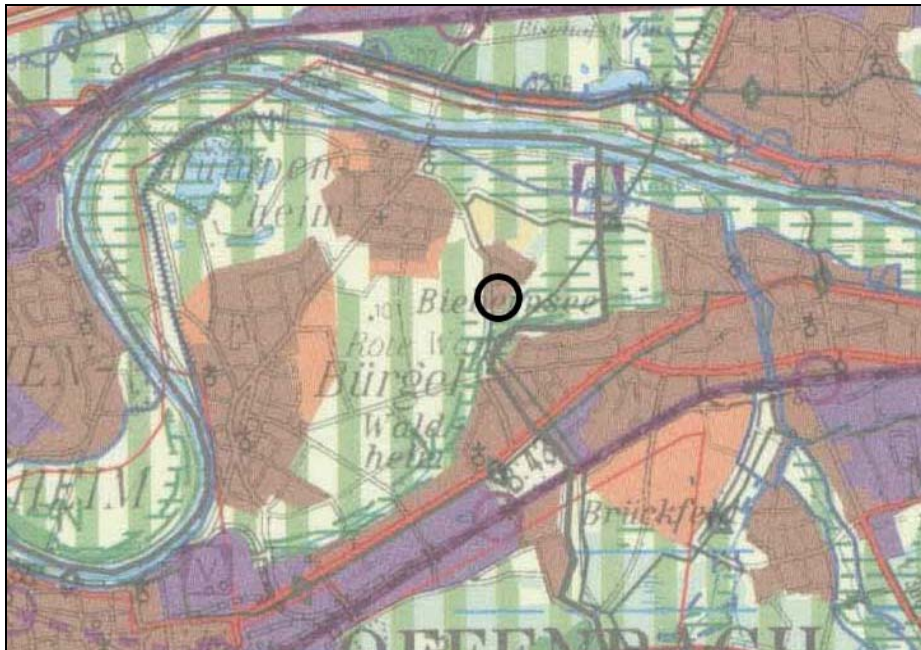


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2000 (o.M.)

5.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der vom Umlandverband Frankfurt (UVF, heute: Regionalverband FrankfurtRheinMain) erstellte rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche, Alteneinrichtung“ dar. Die Ausweisung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes (2001) stellt das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Als Maßnahme ist im westlichen Teil die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vorgesehen. Der Nordöstliche Teil des Plangebietes ist als „Grünfläche, allgemein“ dargestellt.

5.2.3 Regionaler Flächennutzungsplan

In der Fassung zur Vorlage zur Genehmigung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wird der Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt.

Daher entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den zukünftigen Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes.

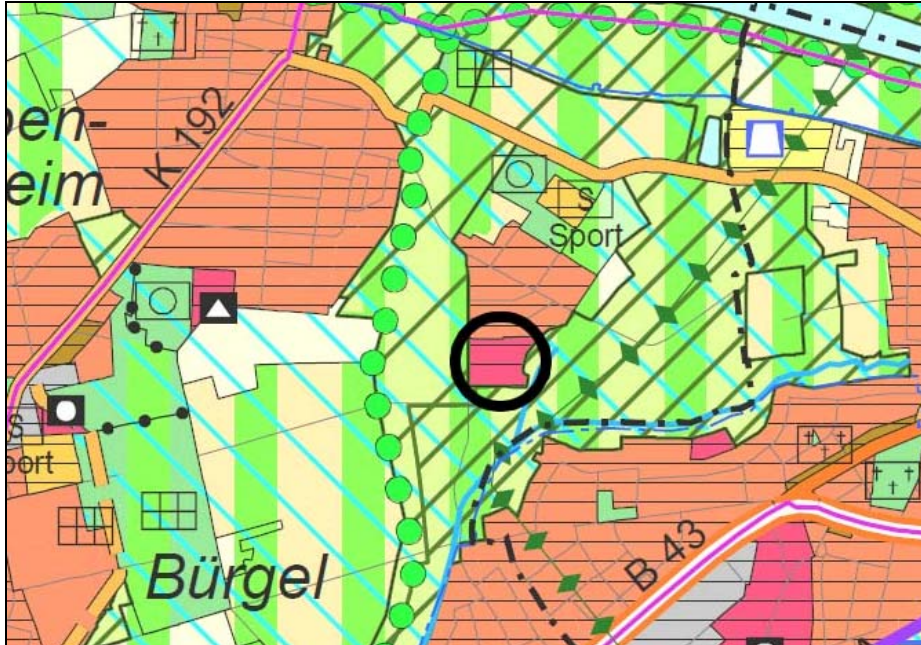


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Fassung zur Vorlage des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Genehmigung 2010 (o.M.)

5.2.4 Bebauungsplan und Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Biebrnsee in der Gemarkung Rumpenheim in der Stadt Offenbach am Main (nach § 34 (2) BBauG)“ und ist somit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Es liegt im Bereich des Plangebiets kein qualifizierter Bebauungsplan vor.

6. Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor.

Allerdings befinden sich in der Umgebung des Plangebietes Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, ein Naturschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet.

FFH-Gebiet

Östlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km das FFH-Gebiet „Mainaue bei Schleuse Kesselstadt“ (Nr. 5819-307).

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass der Schutzzweck oder die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die geplante Bebauung im Plangebiet beeinträchtigt werden.

Vogelschutzgebiet

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet „Main bei Mühlheim“ (Nr. 5818-401) in ca. 1 km Entfernung nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist nach Norden durch Bestandsgebäude von dem nördlich befindlichen Vogelschutzgebiet getrennt, daher bestehen aufgrund der Entfernung und die Abschirmung durch die vorhandene Bebauung keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vogelschutzgebiet durch die im Geltungsbereich geplante Bebauung negativ beeinflusst wird.

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben“ befindet sich nordwestlich des Plangebietes in 1,7 km Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet befindet sich ein Siedlungsbereich. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch die bereits vorhandene Bebauung, ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet hat.

Landschaftsschutzgebiet

Östlich und südlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ an. Aufgrund der durch den Bebauungsplan gesicherten Eingrünung nach Osten und Süden, die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Beschränkung der Außenwand- sowie Gebäudehöhe, ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die zulässige Bebauung nicht auszugehen. Das Landschaftsbild wird weiterhin durch die Gehölzkulisse bestimmt, das geplante Bauvorhaben ordnet sich in der Höhenentwicklung dem bestehenden Gehölzbestand unter.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände des Anni-Emmerling-Hauses und einen Teil der angrenzenden Straßen (Bischofsheimer Weg und Zufahrt zum Anni-Emmerling-Haus).

Beim Anni-Emmerling-Haus handelt es sich um ein Altenpflegeheim und Gebäude mit „Service-Wohnungen“. Das Altenpflegeheim wurde als zusammenhängender Komplex errichtet und befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes. Die Seniorenwohnungen sind in was, die Grundfläche betrifft, kleinteiligeren Gebäuden untergebracht.

Altenpflegeheim

Der Komplex des Altenpflegeheimes weist größtenteils zwei Vollgeschosse mit einem dritten Vollgeschoss auf einem Teil des Gebäudes auf. Das Altenpflegeheim weist im nördlichen Teil eine W-Form auf, an die ein L-förmiger Gebäudeteil nach Süden hin anschließt.

Service-Wohnungen

Die Gebäude für die „Service-Wohnungen“ grenzen westlich an den Komplex des Altenpflegeheimes an. Die Anzahl der Vollgeschosse ist teilweise deutlich höher als die des Altenpflegeheimkomplexes. Das höchste Gebäude weist bis zu neun Geschosse auf. Die höheren Gebäude (sieben, acht und neun Geschosse) befinden sich im nördlichen Teil des Grundstückes und bilden zusammen mit dem Gebäudekomplex des Altenpflegeheimes einen Platz, über den der Haupteingang des Anni-Emmerling-Hauses erreicht werden kann. Weiter südlich schließen sich Gebäude an, die nur ein oder zwei Geschosse aufweisen.

Freiflächen

Ein Großteil der Freiflächen des Grundstückes sind begrünt. An den Rändern befinden sich teilweise flächige Gehölzpflanzungen, die das Gelände eingrünen. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt eine Parkanlage, der von Fußwegen durchzogen wird und Sitzgelegenheiten beinhaltet.

Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließung

Am nördlichen Rand des Plangebietes sowie zwischen dem Altenpflegeheim und den Gebäuden mit Seniorenwohnungen befinden sich Stellplätze. Weitere Stellplätze sind in einer Tiefgarage und dem westlichen Teil des W-förmigen Gebäudeteils untergebracht.

Nördlich des Altenpflegeheimes befinden sich eine Trafostation, drei Garagen und eine Carportanlage. Eine weitere Nebenanlage zur Versorgung des Baugrundstückes liegt sich am westlichen Rand des Grundstückes in der Nähe der Buswendeschleife.

Erschlossen wird das Baugrundstück durch eine Zufahrt vom Bischofsheimer Weg aus, die über die Buswendeschleife im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes führt.

Umgebung

Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet an, das aus Wohngebäuden mit einem oder zwei Vollgeschoss(en) besteht. Die Hauptgebäude weisen nahezu durchgängig giebelständige wie traufständige Satteldächer auf.

Östlich an das Plangebiet grenzt eine als Grünland genutzte Freifläche an. In dieser Freifläche verläuft der Kuhmühlgraben. Der dem Kuhmühlgraben nahegelegene Biebernsee ist von dichtem Gehölz umgeben.

Südöstlich des Plangebietes grenzt eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern an (Bischofsheimer Weg Nr. 67 und 69). Auf dem Flurstück 36/3 befand sich früher ein Vereinsheim, das abgerissen wurde. Auf dem Grundstück verblieben die asphaltierten Flächen und die Grundplatte des Gebäudes. Weiterhin grenzt südlich an das Plangebiet ein Kiefernwaldchen an. Dieses ist im Besitz der Stadt Offenbach.

Westlich befindet sich das Wohngebäude Bischofsheimer Weg Nr. 74 mit Gartenflächen und als Felder bzw. Gärten genutzte Grundstücke.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Biebernseeweg, die eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel für das Plangebiet sichert.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Offenbach am Main, Gemarkung Rumpenheim, östlich des Bischofsheimer Weges im Ortsteil Biebernsee und hat eine Größe von 2,14 ha.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Fechenheim-Steinheimer Mainniederung“ (232.200) zuzuordnen. Bei dieser naturräumlichen Einheit handelt es sich um eine weite Ebene auf einer Höhe von ca. 100 m über NN. Sie wird im Norden von dem Höhenzug des „Bergener Rückens“ (234.4) begrenzt, an dessen Fuß der Riedgraben verläuft. Dabei handelt es sich um eine zum größten Teil verlandete und mit Torf gefüllte Rinne. Stellenweise treten erlenumstandene Tümpel auf.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wird das Plangebiet nicht durch naturraumtypische Merkmale geprägt. Daher ergeben sich durch die Festsetzungen im Plangebiet keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf den Naturraum.

8.2 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.

Durch die Planung können bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt werden. Somit kommt es Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials. Diese Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch Festsetzung der GRZ begrenzt. Zudem verbleiben auch nach Umsetzung der Planung großzügige Freiflächen im Plangebiet, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

8.3 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 Untermain seit langem erforderlich. Die Grundwasserbeschaffenheit im Plangebiet ist hart bis ziemlich hart. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist groß. Der gut durchlässige Grundwasserleiter weist keine bzw. unbedeutende Deckschichten auf (Hessisches Landesamt für Bodenforschung HLB 1991).

Weitere Aussagen zum Grundwasser, u.a. Flurabstand, liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 100 m verläuft der Kuhmühlgraben. Zudem befindet sich der Biebernsee etwa 200 m östlich des Plangebietes.

Durch die bestehende und zukünftig zulässige Versiegelung im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss entsprechend erhöht. Durch die Umsetzung der Planung ist keine grundsätzliche Verschlechterung des Wasserpotenzials zu erwarten. Durch Festsetzungen wird gesichert, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert, als Brauchwasser genutzt oder in den Kuhmühlgraben abgeleitet wird.

8.4 Klima und Luft

Die Stadt 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 Windrichtung ist Südwest.

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 kaltauflerzeugenden Flächen ist gering (Landschaftsplan UVF 2001).

Im Plangebiet sind großzügige Grünflächen und Gehölzbestände vorhanden. Auch in der Umgebung befinden sich Grün- und Freiflächen, die zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen. Vor allem der Großbaumbestand hat eine wichtige Bedeutung für den Klimahaushalt und die Lufthygiene.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass ein Großteil der Gehölzflächen sowie der wertvolle Altbaumbestand gesichert werden. Zudem sind für abgängige Gehölze Ersatzpflanzungen vorgesehen. Auch die Grundstücksfreiflächen werden soweit als möglich begrünt. Somit sind keine Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

8.5 Vegetation

Im April 2011 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen.

Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute Grundstück des Anni-Emmerling-Hauses, eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Es handelt sich um einen Gebäudekomplex mit verschiedenen Gebäuden, die sich um zwei Platzbereiche gruppieren. Das Gelände wird vom Bischofsheimer Weg erschlossen, im Eingangsbereich sind die Stellplätze angeordnet. Die Stellplätze sind von Robinien überstellt.

Die Gebäude werden von großzügigen Freibereichen umgeben, die gärtnerisch angelegt sind. Im westlichen Teil des Grundstückes liegt eine extensive Rasenfläche mit einem hohen Anteil an Bäumen. Auffällig sind zwei große alte Eichen, die einen Stammumfang von 3,5 bzw. 3,8m haben. Vorherrschende Baumarten in diesem Bereich sind Kiefern und Fichten sowie einige Eichen und Buchen. Der östliche Teil des Grundstückes ist mit Rasen angelegt und wird von einem Wegenetz durchzogen. Die Gehölzbestände befinden sich an den Randbereichen des Grundstückes und grenzen dieses gegen die freie Landschaft ab. Im Nordosten des Grundstückes befindet sich ein kleines Wäldchen aus Robinien.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein Kiefernwäldchen an. Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen hält die Bebauung einen Abstand zu diesem Wäldchen ein. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Waldrand des Wäldchens außerhalb des Geltungsbereiches naturnah umgestaltet und erhält einen typischen gestuften Aufbau.

Durch die Planung kommt es zur Überbauung von Bereichen, die bisher durch Grünstrukturen geprägt waren. Diese Grünstrukturen werden teilweise grundsätzlich durch die Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach geschützt. Diese ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht anzuwenden, da hier das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB gilt. Im Rahmen der Abwägung wird zwischen den Belangen des Grundstückseigentümers zur baulichen Nutzung des Baugrundstückes und dem öffentlichen Belang des Schutzes des Grünbestandes abgewogen. Eine Verschiebung oder Veränderung der geplanten Bebauung im Westen des Plangebietes ist nicht möglich, da während der Bauphase gewährleistet werden muss, dass noch immer eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten in den bestehenden Gebäuden zur Verfügung steht, um die Betreuung der Bewohner in ihrem gewohnten Umfeld auch in dieser Zeit zu gewährleisten. Daher müssen zu Gunsten der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Offenbach mit den angebotenen sozialen Einrichtungen und zu Gunsten einer optimalen Abwicklung während der Bauphase die betreffenden Bäume gefällt werden sowie Teilbereiche der bisherigen Freiflächen wegfallen. Für die Baustelleneinrichtung dürfen nur Nadelbäume sowie Laubbäume mit einem Stammumfang kleiner 60 cm gefällt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die ökologisch hochwertigen Flächen, so vor allem die Gehölzflächen in den Randbereichen und auch weiterer wertvoller Baumbestand, auch außerhalb der „Flächen zum Erhalt“ verbleiben werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet, dass die für die Baustelleneinrichtung wegfallenden Bäume nach Abschluss der Baumaßnahme durch Neupflanzungen ersetzt werden. Auch zur Grundstücksbegrünung werden Festsetzungen getroffen. Die bauliche Entwicklung wird durch die Ausweisung einer GRZ von 0,3 beschränkt.



Abbildung 5: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (o.M.)

8.6 Fauna

Artenschutz nach BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des §§ 44 und 45 BNatSchG sind im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Demnach muss eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich möglicher Schädigungs- und Störungstatbestände der europarechtlich geschützten Vogelarten sowie der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie erfolgen

Zur Zeit werden für das Plangebiet vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme von Avifauna und Fledermäusen sowie eine Untersuchung auf potenzielle Hirschkäfervorkommen. Weiterhin wird das Plangebiet auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten nach BNatSchG überprüft.

Sofern naturschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die geschützten Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartet sind, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese können im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden oder soweit möglich im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen sicher gestellt werden.

Potenzialabschätzung

Als erster Schritt wurde eine „Potenzialabschätzung des Vorkommens besonders und streng geschützter Tierarten auf dem Gelände „Anni-Emmerling-Haus“ in Offenbach“ durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie Dreieich (März 2011) erstellt. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse werden im folgenden dargestellt.

Die Potenzialabschätzung bzw. Erstbegehung der Grundstücksparzelle 35/3 erfolgte am 8. März 2011 in den Vormittagsstunden.

Im Rahmen der ersten Begehung wurden bereits zwölf Vogelarten festgestellt. Diese relativ große Zahl ist überwiegend durch die Gehölzstrukturen der Untersuchungsfläche bedingt, die sich nach Süden in einen kleinen Waldbereich fortsetzen. Im Gelände sind zudem zahlreiche Nistkästen aufgehängt und an den Balkonen und Terrassen der Wohnungen wurden Futterstellen für Vögel eingerichtet.

Alle Vogelarten sind durch das Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt“ und unterliegen insbesondere als europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie der EU den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Herausragend in dem Gehölzbestand des Grundstücks sind zwei alte Eichen im Westteil, weitere jüngere befinden sich an anderen Stellen. Von den beiden alten Eichen kann eine erhalten bleiben und ist im bebauungsplan als Erhaltbaum festgesetzt. Die zweite Eiche muss voraussichtlich gefällt werden.

Eine alte Eiche unmittelbar am Parkplatz hat eine Höhlung, die von Fledermäusen bewohnt sein könnte. Diese Eiche wird erhalten. Alle einheimischen Fledermausarten sind durch das BNatSchG „streng geschützt“ und sind im Anhang IV (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse) der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der EU aufgeführt und unterliegen damit ebenfalls einem strengen Schutzregime.

Potentiell ist das Vorkommen von Quartieren (Sommerquartier, Winterquartier, Wochenstube) von Fledermäusen auch an den Gebäuden des Geländes möglich.

An zwei Stellen sind große, in Zersetzung begriffene Stümpfe als Reste weiterer alter, gefällter Eichen erhalten. Sie können Bruthabitate für den Hirschkäfer sein, der größten einheimischen Käferart, die ebenfalls nach dem BNatSchG „besonders geschützt“ ist. Weitere Vorkommen besonders geschützter Käferarten sind grundsätzlich in den abgestorbenen Kronen-, Ast- und Stammbereichen der alten Eichen zu erwarten.



Abbildung 6: Eichenstumpf und Eiche mit Höhlung

Eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Brutvogelarten kann darin bestehen, dass alle auf dem Grundstück ausgebrachten Nistkästen entfernt werden. Dabei ist sicher zu stellen, dass in den Nistkästen in der jetzt beginnenden Brutzeit noch keine Brut begonnen wurde. Bezüglich des Hirschkäfers (falls er dort vorkommt), ist eine Umsetzung der beiden Eichenstümpfe eine Möglichkeit, Beeinträchtigungen dieser besonders geschützten Art zu vermeiden.

Durch Beachtung der Hinweise zum Artenschutz und die Festsetzungen von „Flächen für die Erhaltung“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann der Eingriff in die Fauna minimiert werden.

8.7 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rumpenheim im Bogen der Fechenheim-Steinheimer Mainniederung auf der Niederterrasse des Mains. Der „Kuhmühlgraben“ bildet hier eine natürliche Grenze zu der Kante der Mittelterrasse, auf der die Siedlung Waldheim liegt. Die Gebiete des Bürgel-Rumpenheimer und Fechenheimer Mainbogen gehören zu den bedeutendsten Flussabschnitten des Mains in der Region und prägen die Landschaft.

Das Plangebiet selber wird vor allem durch den dichten Baum- und Gehölzbestand geprägt. Die teilweise großvolumigen und punktuell bis zu neun Geschosse hohen Gebäude sind gut eingegrünt. Die Freiflächen des Grundstückes sind gärtnerisch angelegt. Im Norden grenzt eine Einfamilienhausbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an, die übrigen Randbereiche grenzen an die freie Landschaft an. Im Süden liegt ein Kiefernwäldchen, im Osten und Westen landwirtschaftliche Flächen.

Die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet haben eine Bedeutung als Frei- und Erholungsflächen für die Bewohner. Auch die angrenzende freie Landschaft, vor allem der östliche Bereich mit Kuhmühlgraben und Biebernsee besitzt eine wichtige Bedeutung zur Naherholung der Bevölkerung.

Durch die weitgehende Erhaltung des Gehölz- und Baumbestandes, vor allem in den Randbereichen des Plangebietes, wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben gut in die Landschaft einfügt. Für die geplanten Neubauten wird durch eine Höhenbegrenzung sichergestellt, dass die Maximalhöhe niedriger wird als die zur Zeit bestehenden Gebäude für die „Service-Wohnungen“. Zudem gibt es nach Umsetzung der Planung nur noch einen Hochpunkt mit einem 6-geschossigen Gebäudeteil statt wie bisher zwei Hochpunkte mit 8- und 9-geschossigen Gebäuden. Durch die geplante Bebauung wird der Straßenraum des Bischofsheimer Wegs gefasst und somit das städtebauliche Erscheinungsbild an den Standort angepasst. Zudem wird bei Durchführung der Planung die Bedeutung als Frei- und Erholungsfläche durch Sicherung der Durchgrünung und die Anlage bzw. Beibehaltung von Fußwegen verbessert.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Straßen (Bischofsheimer Weg) ein. Weiterhin sind Geräuschbelastungen durch Fluglärm zu verzeichnen.

Straßenverkehr

Von einer Belastung durch Immissionen vom Straßenverkehr ist nicht auszugehen, da die angrenzenden Straßen nicht erheblich mit Verkehr belastet sind. Der Bischofsheimer Weg weist in erster Linie für die Bewohner des nördlich gelegenen Wohngebietes eine Anbindungsfunktion zur B 43 auf. Gemäß der im Rahmen der Lärminderungsplanung vom TÜV Süddeutschland (20.11.2003) erstellten Karten mit Konfliktpegeln werden im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) unterschritten.



Abbildung 7: Konfliktpegel tagsüber durch Straßenverkehr (o.M.),
Beurteilungszeitraum 06.00 – 22.00 Uhr, Berechnungshöhe 4,00m, Berechnungsraster 10,00m (20.11.2003)



Abbildung 8: Konfliktpegel nachts durch Straßenverkehr (o.M.),
Beurteilungszeitraum 22.00 – 06.00 Uhr, Berechnungshöhe 4,00m, Berechnungsraster 10,00m (20.11.2003)

Flugverkehr

Das Plangebiet liegt außerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“ des Frankfurter Flughafens gemäß dem geltenden Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) sowie außerhalb des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ des Regionalen Flächennutzungsplanes in der Fassung zur Vorlage zur Genehmigung 2010. Da beide Ausweisungen dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm dienen, werden für eine Abgrenzung die Fluglärmkonturen des Flughafens Frankfurt am Main herangezogen. Die Begrenzung des „Siedlungsbeschränkungsgebietes“ erfolgt dabei anhand der 60 dB(A)-Fluglärmkontur entsprechend der Leitlinie zur Beurteilung von Fluglärm durch die Immissionsschutzbehörden der Länder (LAI).

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm spricht in § 5 Bauverbote für einige Einrichtungen innerhalb eines Lärmschutzbereiches aus. Zu diesen Einrichtungen zählen auch Altenheime. Unter diese Kategorie fallen auch die Einrichtungen des Anni-Emmerling-Hauses. Bei einem wesentlich baulich erweiterten zivilen Flugplatz, bei dem es sich um den Flughafen Frankfurt am Main handelt, liegt die Tagschutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) und die Nachtschutzzone bei 50 dB(A).

Anhand der Karten zu den Fluglärmkonturen des „Forum Flughafen und Region“ (<http://www.forum-flughafen-region.de/monitoring/fluglaerm-monitoring/fluglaermkonturenkarten/>) werden die Lärmwerte für das Plangebiet ermittelt.



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung Ost am Tag (o.M.)



Abbildung 10: Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung Ost in der Nacht (o.M.)



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung West am Tag (o.M.)



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Darstellung der äquivalenten Dauerschallpegel bei Betriebsrichtung West in der Nacht (o.M.)

Der äquivalente Dauerschallpegel (LAeq) ist bei Betriebsrichtung West am höchsten und daher für die Beurteilung heranzuziehen. Bei Westbetrieb liegt am Tag der LAeq bei 49 dB(A) und damit 6 dB(A) unterhalb der Grenze für die Tagschutzzone 2. In der Nacht liegt der LAeq bei 41 dB(A) und damit 9 dB(A) unterhalb der Grenze für die Nachtschutzzone. Damit sind innerhalb des Plangebietes die geplanten Einrichtungen zulässig und nicht erheblich durch Fluglärm belastet.

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 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.

10.1.1 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.

10.1.2 Wasserqualität

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

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

10.3 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser muss entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück versickert, als Brauchwasser genutzt oder in den Kuhmühlgraben abgeleitet und somit wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

10.4 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 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

11. Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/Da 41.1 zu informieren.

12. Bau- und Nutzungskonzept

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Biebernsee in der Gemarkung Rumpenheim nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Für die Neuerrichtung des bis zu sechsgeschossigen Baukörpers nach Abbruch der bis zu neungeschossigen Wohntürme ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die neuen Gebäude für das „Service-Wohnen“ im Anni-Emmerling-Haus bestehen aus zwei unterschiedlichen Baukörpern (einem Gebäuderiegel mit drei Vollgeschossen sowie einem Punkthaus mit sechs Vollgeschossen) parallel und unter Einhaltung einer von Grün geprägten Vorgartenzone entlang des Bischofsheimer Wegs. Des Weiteren bildet es zusammen mit den Gebäuden des Altenpflegeheims eine sehr kompakte städtebauliche Figur, die eine abschließende Raumkante zum Bischofsheimer Weg und einen introvertierten zentralen Gemeinschaftsplatz bildet sowie einen ausreichenden Abstand zum Waldrand einhält. Zwischen dem Altenpflegeheim und dem Neubau für das betreute Wohnen wird eine Verbindung geschaffen, die eine optimale Versorgung der Bewohner gewährleistet.

Auf dem östlichen Teil des Grundstückes des Anni-Emmerling-Hauses muss, zur Organisation in der Bauphase, ein zweigeschossiger Baukörper mit acht Wohneinheiten errichtet werden. Da dieser Modulbaukörper in einer zwar schnellen aber hochwertigen Bauweise errichtet wird, wird dieser am geplanten Standort durch den vorliegenden Bebauungsplan auch zukünftig gesichert.

Im östlichen Teil des Grundstückes des Anni-Emmerling-Hauses befindet sich auch das bestehende Altenpflegeheim, das auch vom Evangelischen Kirchengemeindeverband Offenbach betrieben wird. Für dieses Altenpflegeheim besteht z.Z. kein konkreter Erweiterungsbedarf. Dennoch wurde auch dieser Bereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um auch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Ein Erweiterungsbedarf für das Altenpflegeheim könnte sich daraus ergeben, dass im Rahmen der Föderalismusreform 2006 die Gesetzgebungskompetenz im Bereich der stationären Pflege älterer Menschen sowie pflegebedürftiger oder behinderter Volljähriger auf die Länder übertragen wurde.

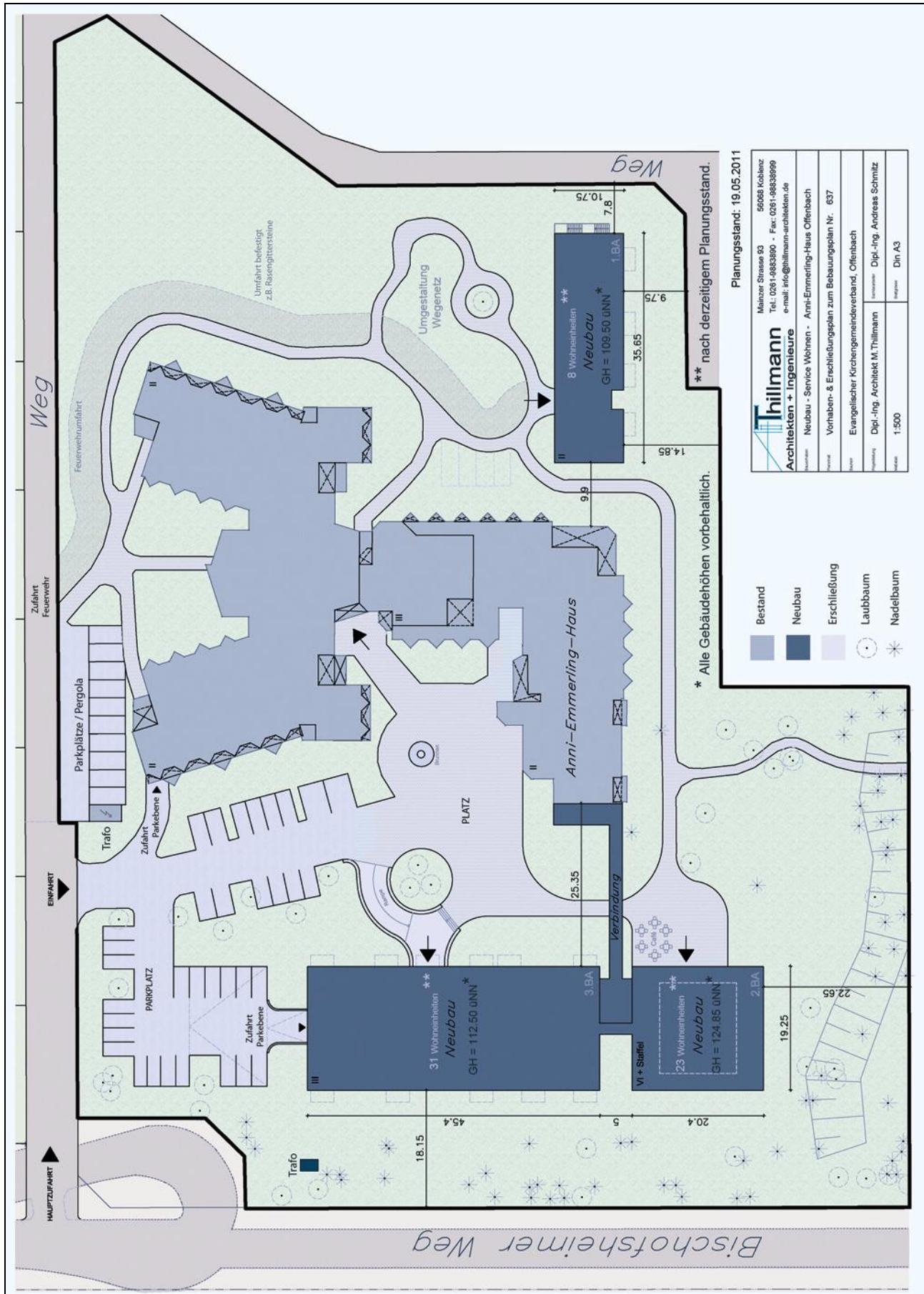


Abbildung 13: Lageplan der vorgesehenen Bebauung (o.M.)



Abbildung 14: Perspektive Punkthaus von Süden (o.M.)

Teilweise haben die Länder bereits eigene Normen zur Regelung des Heimrechtes geschaffen. Beispielsweise wird der Einzelzimmeranteil in den Bundesländern Baden-Württemberg (=100%), geregelt in der Landesheimbauverordnung, bzw. Nordrhein-Westfalen (=80%), geregelt im Wohn- und Teilhabegesetz, vorgeschrieben. Bestandseinrichtungen wird eine Übergangsfrist für den Umbau gewährt. Zur Kompensation des Einnahmeeinbruchs aufgrund der dann geringeren Bettenanzahl bei gleichbleibenden Fixkosten sind die Betreiber gezwungen, Ihre Einrichtungen baulich zu erweitern. Es ist absehbar, dass die übrigen Bundesländer diesem Beispiel folgen. Dies gilt auch für Hessen. Auch der Vorhabenträger muss diesem konkreten Szenario begegnen können, jedoch kann der Flächenbedarf zum momentanen Zeitpunkt noch nicht konkret abgeschätzt werden. Daher werden die überbaubare Grundstücksfläche und die GRZ so festgesetzt, dass eine Erweiterung im verträglichen Maß zulässig ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Bischofsheimer Weg. Die zu Zeit bestehende Zufahrt über den Anliegerweg zum Anni-Emmerling-Haus soll auch zukünftig als Hauptzufahrt genutzt werden. Durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen soll dieser Bereich optimiert werden und die Außenwirkung und Auffindbarkeit verbessert werden. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst hergestellt. Für eine mögliche spätere Erweiterung im Osten des Plangebietes eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, eine Zufahrt von Norden oder Osten herzustellen

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die angrenzende Haltestelle „Biebernseeweg“ sichergestellt.

13. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

13.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Seniorenwohnungen (Betreutes Wohnen) und ein Altenpflegeheim bereits vorhanden. Der Standort wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Zusätzlich ist die Einrichtung eines Kindergartens und eines ambulanten Pflegedienstes zulässig, um das Angebot an sozialen Einrichtungen im Plangebiet und damit die Versorgung in der Stadt Offenbach zu verbessern.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In der Fläche für Gemeinbedarf werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke weisen unterschiedliche Bebauungsdichten auf. Die Bebauungsdichte schwankt zwischen einer GRZ von 0,2 und 0,4. Auf Grundstücken, die eine geringere Dichte aufweisen, wurde noch kein zweites Gebäude errichtet. Aufgrund der teilweise bereits vorhandenen Zweitbebauung, ist davon auszugehen, dass sich diese Verdichtungstendenz weiter fortsetzen wird und sich damit die Bebauungsdichte durchgängig an eine GRZ von 0,4 annähert. Dementsprechend handelt es sich bei der im Plangebiet festgesetzten baulichen Dichte um eine gebiets- und nutzungsverträgliche Dichte.

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO

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

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das gesamte Plangebiet ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass bei einer 50 %igen Überschreitung eine Grundflächenzahl von 0,45 eingehalten werden muss. Dies reicht jedoch nicht aus, um die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück unterzubringen. Daher ist es erforderlich, eine geringe weitere Überschreitung gem. § 19. Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 zuzulassen.

Da die darüber zulässigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter) befestigt werden müssen, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird im Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung ein Bereich festgesetzt in dem lediglich zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dies entspricht der in diesem Bereich bereits vorhanden Bebauung und der Anzahl der Vollgeschosse der Bebauung entlang des Biebernseeweges. In der südwestlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend dem städtebaulichen Konzept der geplanten Bebauung auf sechs Vollgeschosse begrenzt. Im übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind drei Vollgeschosse zulässig. Dadurch ist im Bereich der Gebäude des Altenpflegeheimes eine Aufstockung zulässig und im Bereich der geplanten Bebauung kann das Riegelgebäude am Bischofsheimer Weg wie vorgesehen mit drei Vollgeschossen errichtet werden.

An den Grenzen des Plangebietes nach Norden und Osten wird eine Zone mit maximal zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen, um eine Zonierung und Abstufung zu dem

nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen.

Höhe baulicher Anlagen

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Außenwand- und zur Gebäudehöhe getroffen. Diese Festsetzungen werden differenziert je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen.

Als Höhenbezugspunkt wird nach § 2 Abs. 5 HBO das natürliche Gelände zugrunde gelegt. Berechnungsgrundlage ist eine Höhe von 101 m ü.NN.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Um sicherzustellen, dass die Integration von Stellplätzen und Garagen in die „Hauptbaukörper“ gegenüber einer Anordnung bspw. in seitlichen Abstandsflächen oder anderswo auf dem Grundstück nicht benachteiligt wird, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

Hinzurechnung von unterirdischen Garagen

Durch die Möglichkeit zur Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze in unterirdischen Garagen, wird die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbringung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen gefördert. Dieser so genannte „Tiefgaragenbonus“ ist jedoch auf diejenigen unterirdischen Garagen beschränkt, die der Bauherr in Erfüllung der ihm obliegenden Stellplatzpflicht errichtet hat (BVerwG-Urteil vom 27.02.1992).

Ein „Tiefgaragenbonus“ räumt der Errichtung von Tiefgaragen Vorteile ein, da diese generell unter der Erdoberfläche hergestellt, begrünt und die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden können. Eine solche Unterbringung der benötigten Stellplätze trägt dazu bei, dass die Freibereiche der Grundstücke als solche erhalten und wahrnehmbar bleiben und nicht durch die benötigten Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden.

13.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Nach Norden muss die Bebauung einen Abstand von 11 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies sichert einen verträglichen Übergang von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zur vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Dieser Abstand entspricht dem bisher von der Bebauung im Plangebiet eingehaltenen Abstand. Dieser wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auch zukünftig gesichert.

Zur östlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von mindestens 7 m eingehalten. Dieser Abstand ist notwendig, um die bereits bestehende Randbepflanzung zu erhalten und einen begrüntem Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ zu sichern. Im Nordosten wird ein größerer Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze eingehalten, da in diesem Bereich ein Wäldchen vorhanden ist, das in seiner bisherigen Form erhalten wird und somit auch eine Eingrünung des Vorhabens zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet darstellt.

Zum südlich angrenzenden Kiefernwäldchen auf dem Flurstück 36/4 muss aufgrund der Gefahren durch umstürzende Bäume ein Abstand von 20 m eingehalten werden. Da das Baugrundstück innerhalb des Plangebietes nur teilweise direkt an das Flurstück des Kiefernwäldchens angrenzt, wird auch nur diesem Bereich die Einhaltung eines Abstandes von 20 m vorgesehen. Nach Osten hin wird dieser Abstand auf 10 m und 5 m reduziert.

Nach Westen muss die geplante Bebauung einen Abstand von 16 m zum Bischofsheimer Weg einhalten. Diesen Abstand hält auch die nördlich angrenzende, prägende Bebauung ein und muss daher auch innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Weiterhin kön-

nen durch diese Festsetzung im Vorgartenbereich zum Bischofsheimer Weg hin die bestehenden Grünstrukturen erhalten werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die länger als 50 m sind und die bauordnungsrechtlich geforderten Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Diese Bauweise entspricht der bisher auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung, die schon z.Z. eine Länge von mehr als 50 m aufweist. Da die bauordnungsrechtlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen und die Baugrenzen notwendige Abstände definieren, wird die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Da zum jetzigen Zeitpunkt die genaue Lage und Ausdehnung von notwendigen Fluchttreppen noch nicht abschließend feststeht, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu 3,00 m durch notwendige Fluchttreppen ausnahmsweise zugelassen.

Dadurch ist eine flexible Anordnung möglich. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass nicht der gesamte Baukörper, sondern lediglich notwendige untergeordnete Bauteile die Baugrenze überschreiten.

13.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind vorrangig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies sichert die Freibereiche des Grundstückes davor, dass diese für solche Anlagen in Anspruch genommen werden können. Daher bleibt der durchgrünte Charakter der Freiflächen erhalten.

Zusätzlich werden für die Zulässigkeit dieser Anlagen in der Planzeichnung Bereiche definiert. Dabei handelt es sich um zwei Bereiche im Norden des Baugrundstückes innerhalb derer schon z.Z. die Stellplatzanlagen untergebracht sind. Im Nordwesten sind aufgrund der Nähe zum Bischofsheimer Weg und der damit gegebenen Vorgartensituation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Stellplätze zulässig. Da Stellplätze keine sichtbare Höhenausdehnung aufweisen und damit das Erscheinungsbild dieser „Vorgartenzone“ nicht erheblich belasten, sind diese in dem festgesetzten Bereich zulässig. Dabei ist bei Errichtung oder Änderungen von Stellplatzanlagen auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume Rücksicht zu nehmen.

Östlich an diesen Bereich schließt sich eine Fläche für Stellplätze und Garagen an. Innerhalb dieser Flächen sind schon z.Z. Garagen, Carports und eine Transformatorstation vorhanden, die auch weiterhin bestehen bleiben. Da dieser Bereich einen ausreichenden Abstand zum Bischofsheimer Weg aufweist und die Nutzungen schon bestehen, werden diese auch zukünftig durch die getroffenen Festsetzungen gesichert.

13.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Oberflächenbefestigung

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

Niederschlagswasserversickerung / -ableitung

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Brauchwassernutzung und Versickerung des Überlaufes der Zisternen ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Durch die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet.

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

13.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien wird die Ausstattung der Gebäude mit solchen Anlagen zur Unterstützung der Deckung des Energiebedarfs vorgesehen.

Diese Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB trägt nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei. Die damit verbundenen Auflagen zu den Heizsystemen sind in ihrem Umfang notwendig, um eine Reduzierung der durch den künftigen Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erreichen.

13.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **Grundstücksbepflanzung**

Zur Sicherung des durchgrüneten Gebietscharakters und der unbebauten und nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen als Grünanlagen wird festgesetzt, dass diese Flächen zu begrünen sind. Durch begrünte Freiflächen wird das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt verbessert. Zur Gestaltung und Nutzung dieser Flächen dienende Elemente wie Wege und Sitzplätze sind zulässig.

13.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **Gehölzflächen**

Zur Erhaltung des durchgrüneten Charakters werden die Randbereiche des Baugrundstückes als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Damit wird auch eine Eingrünung des Plangebietes an den Randbereichen und die ökologische Wertigkeit des Plangebietes erhalten. In Teilbereichen werden diese Gehölzflächen durch die Ersatzpflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Artenempfehlung mit der Zeit aufgewertet.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb dieser Fläche für die Erhaltung ausgeschlossen, um den Gehölzbestand zu erhalten. Zufahrten bis einer maximalen Breite von 7 m sind zulässig, um die Erschließung des östlichen grundstücksteiles bei einer potenziellen Erweiterung zu ermöglichen. Entlang des Bischofsheimer Weges sind keine Zufahrten zulässig, um den bestehenden begrüneten Charakter zu schützen.

Die Festsetzung, dass Nebenanlagen innerhalb der Fläche für die Erhaltung zulässig sind, dient der Sicherung der bereits vorhandenen Nebenanlagen und gibt die Möglichkeit Nebenanlagen flexibel auf dem Grundstück anzuordnen. Die Fläche auf der Nebenanlagen zulässig sind wird allerdings auf maximal 10% der als Fläche für die Erhaltung festgesetzten Fläche begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass der größte Teil der Gehölzflächen auch in Zukunft erhalten bleibt.

Da die Baugrenzen für notwendige Fluchttreppen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen, und diese dann je nach Lage in den Gehölzflächen errichtet werden müssen, wird die Errichtung notwendiger Fluchttreppen zugelassen.

Temporär können Flächen innerhalb der als Fläche für die Erhaltung festgesetzten Fläche entlang des Bischofsheimer Weges für die notwendige Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung ist den komplexen Abläufen während der Bauphase geschuldet. Durch die Festsetzung wird dieser Eingriff nur für eine temporäre Nut-

zung zur Baustelleneinrichtung erlaubt und wegfallende Gehölze müssen durch einheimische Gehölze ähnlicher Wuchsordnung und Größe ersetzt werden. Der Laubbaum bestand mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm darf für die Baustelleneinrichtung nicht gefällt werden. Damit sind beispielsweise die in dieser Fläche befindlichen Eichen, die einen Stammumfang von z.B. 1,60 m aufweisen, geschützt. Dadurch ist gewährleistet, dass die als Fläche für die Erhaltung festgesetzte Fläche ihren Zweck zur Eingrünung des Baugrundstückes und Erhaltung der ökologischen Wertigkeit erfüllen kann.

Bäume

Zur Sicherung des gut durchgrünten Charakters werden für den öffentlichen Raum und die ökologische Wertigkeit des Baugrundstückes besonders bedeutsame Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich bei diesen Bäumen um Bäume, die aufgrund ihres Standortes oder ihrer Größe das Erscheinungsbild des Gebietes maßgeblich beeinflussen oder eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen (z.B. alte Eiche mit Baumhöhle). Daher werden diese Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt.

Zusätzlich beeinflussen diese Bäume den Erholungswert, den Wert des Plangebietes für Tiere und Pflanzen, das Lokalklima und das Landschaftsbild positiv.

In einer alten Eiche befindet sich eine Baumhöhle, die von Fledermäusen bewohnt sein könnte. Um dieses Habitat auch zukünftig zu sichern, wird dieser Baum zum Erhalt festgesetzt.

14. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Dachformen und -neigungen

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Dachformen und -neigungen werden durch die getroffenen Festsetzungen gesichert und auch für die zukünftige Bebauung vorgeschrieben.

14.2 Ausbildung von Staffelgeschossen

Da die zukünftige Neuplanung in ihrer Höhenentwicklung und Außenwirkung geringer ausfallen soll als der Bestand, muss das Staffelgeschoss mindestens 1,00 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückgesetzt werden. Durch diesen Rücksprung tritt das Staffelgeschoss weniger in Erscheinung und sorgt damit für eine optisch angepasste Bebauung.

14.3 Einfriedungen

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

14.4 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.

15. Begründung der wichtigsten Hinweise und Empfehlungen

15.1 Dachbegrünung

Die Empfehlung soll den parkartigen, stark durchgrünten Charakter des Plangebietes unterstützen. Zudem gehen von Dachbegrünungen vielfältige positive ökologische Funktionen aus, so u.a. die Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen.

15.2 Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz werden gegeben, um auf weitere gesetzliche Grundlagen hinzuweisen, die unmittelbar anzuwenden sind. Dabei handelt es sich um die zeitliche Begrenzung von Rodungs- oder Gehölzschnittmaßnahmen, die sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergibt und der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, der durch § 39 BNatSchG geregelt wird. Zu Höhlen von Fledermäusen ist zusätzlich § 38 Abs. 6 BNatSchG zu beachten. Bei einer Beachtung der gegebenen Hinweise, ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften des BNatSchG begangen wird.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

16.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 637 „Anni-Emmerling-Haus (Biebernsee)“ wird der Bau von neuen Gebäuden für das „Service-Wohnen“ und zukünftige Erweiterungsflächen für das Altenpflegeheim gesichert.

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 die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ermöglicht. Die Minimierung der negativen Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Grundstücksbepflanzung und Kompensation
- Erhalt von Grünstrukturen
- Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplatzflächen und deren Zufahrten
- Niederschlagswasserversickerung / -ableitung

Um den durch die Bebauungsplan ermöglichten Eingriff zu bemessen, wird im folgenden ein Überblick über die zur Zeit bebaute Fläche und die nach Umsetzung der vorliegenden Planung bebaute Fläche gegeben.

Bestand Altenpflegeheim und „Service Wohnen“: 3.652 m²

Planung Altenpflegeheim und Neubau: 4.126 m²

Differenz: 474 m²

Durch die zur Zeit vorliegende Planung, die den Abbruch der bestehenden Wohngebäude für das „Service-Wohnen“ und die Errichtung des riegelförmigen Gebäudes entlang des Bischofsheimer Weges und des Baukörpers im Osten vorsieht, erhöht sich die überbaute Fläche um 474 m².

Durch die Errichtung der geplanten Neubauten und die Baustelleneinrichtung kommt es zu einem teilweisen Verlust des Baumbestandes. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

16.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.

17. 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 Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit, einen Umweltbericht auszuarbeiten.

18. Planstatistik

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Geltungsbereich | 21.383 m² | = 100 % |
| Fläche für Gemeinbedarf | 18.704 m ² | = 87% |
| - davon Baufenster | 12.076 m ² | |
| - davon Fläche für die Erhaltung | 3.914 m ² | |
| Straßenverkehrsfläche | 2.679 m ² | = 13% |