

Bebauungsplan Nr. 618 D

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 618 A
“Waldheim Süd, südlicher Teil“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
I RECHTSGRUNDLAGEN	5
II VERFAHREN	6
1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	6
2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)	6
4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	6
III INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
1 Erfordernis und Ziel der Planänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	7
2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3 Planungsrechtliche Situation	8
4 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	9
4.1 Gegenwärtige Nutzung	9
4.2 Erschließung.....	9
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	9
5 Emissionen – Immissionen	9
6 Wasserwirtschaftliche Belange	16
6.1 Wasserversorgung	16
6.2 Wasserbedarfsdeckung.....	16
6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz.....	17
6.4 Bodenversiegelung.....	18
6.5 Versickerung von Niederschlagswasser	18
6.6 Abwasser.....	18
6.7 Oberirdische Gewässer	19
6.8 Altlasten	19
7 Natur- und artenschutzrechtliche Belange	19
8 Städtebauliches Konzept	23
8.1 Bebauungsdichte	23
8.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept	24
8.3 Nutzungs- und Bauungskonzept / Stellplätze und Garagen	24
8.4 Grün- und Freiflächenkonzept.....	24
9 Infrastrukturelle Versorgung	25
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.....	27



10.4	Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.....	27
10.5	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	27
10.6	Nebenanlagen	27
10.7	Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen.....	28
10.8	Verkehrs- und Grünflächen	28
10.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
10.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
10.11	Einsatz erneuerbarer Energien.....	29
10.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	29
10.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
11	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	29
11.1	Dächer	29
11.2	Einfriedungen.....	30
12	Begründung der Hinweise und Empfehlungen	30
13	Planungsstatistik	30
13.1	Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte (max. Ausnutzung).....	30
13.2	Flächenstatistik.....	30



VORBEMERKUNG

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 618 D stellt die 3. Änderung des mit Datum vom 09.08.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A "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. 618 A "Waldheim Süd, südlicher Teil".

Für den jetzt in Rede stehenden Bereich wurde nunmehr eine städtebauliche Neukonzeption erarbeitet, welche die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 618 D darstellt. Die Erschließungsstraße „Am Park“ wird – wie alle anderen, reinen Erschließungsstraßen im Baugebiet – auf 5,50 m verbreitert und somit die Anfahrbarkeit aller Grundstücke im Geltungsbereich ermöglicht, was im Hinblick auf die städtebauliche Fortführung des Gebiets – Waldheim Süd, nördlicher Teil – sinnvoll ist. Somit kann die bisher festgesetzte große Parkplatzfläche im südlichen Teilbereich entfallen und als Baufläche dienen. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 618 A werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 D weitgehend aufgenommen. Zudem werden die Konzeptionen der Bebauungspläne Nr. 618 C/1 und 618 C/2 mit der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 618 D berücksichtigt, um der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besser gerecht werden zu können und eine zügige Umsetzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 D neben Hausgruppen nun auch Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

Die Ergebnisse der für den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 618 A durchgeführten Untersuchungen und fachgutachtlichen Beiträge sind auch für den in Rede stehenden Geltungsbereich unverändert gültig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 D liegt räumlich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A; zusätzliche Flächen werden nicht einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da innerhalb des Geltungsbereichs mit der vorgesehenen Festsetzung von - wie bisher - allgemeinem Wohngebiet ohne wesentliche Änderung des Maßes der baulichen 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach derzeitigem Sachstand der vorgesehenen Planung ohne wesentliche Ände-



rungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen ergeben sich insgesamt keine Erkenntnisse dafür, dass mit der 3. Änderung eine Verschlechterung der ermittelten Umweltsituation verbunden ist. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618 A gelten somit weiterhin.

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. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 618 A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ berücksichtigt.



I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.07.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Nr. 24 vom 28.12.2010), zuletzt geändert am 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** vom 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)



II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung am 12.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 618 D, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.10.2013 in der Tageszeitung Offenbach-Post mit der Darstellung seines räumlichen Geltungsbereichs ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in ihrem Beschluss am 12.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes zum Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 15.10.2013 bis einschließlich 14.11.2013 in der Telefonzentrale im Erdgeschoss des Rathauses, Raum für öffentliche Bekanntmachungen, Stadthof 15 / Berliner Straße 100, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 07.10.2013 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.10.2013 über die Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.



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 einen räumlichen Zusammenhang zu bringen. Zu diesem Zweck wurde der seit 09.08.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" aufgestellt.

Für Teilgebiete im Süden des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A, zwischen dem Grünzug „Im Grünen Grund“ und der Kastanienstraße, wurden bereits zwei Bebauungsplanänderungen 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 eine Erschließung bereits erfolgt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 618 C/1 – die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A – bezieht sich auf den nördlichen Bereich zwischen dem Grünzug „Im Grünen Grund“ und der Kastanienstraße. Für das Gebiet zwischen den Straßen "Ginsterweg" und "An den Linden" hat sich im Zuge der bisherigen Vermarktung der Grundstücke herausgestellt, dass eine erhöhte Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücksgrößen zwischen 400 und 450 m² besteht, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 618 A nicht verwirklicht werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 618 C/2 – die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A – bezieht sich auf den südlichen Bereich zwischen dem Grünzug „Im Grünen Grund“ und der Kastanienstraße. Auch für das Gebiet zwischen den Straßen „Ginsterweg“ und „Eichenallee“ wurde eine städtebauliche Neukonzeption mit einem erhöhten Anteil an Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 A erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 618 D soll nunmehr ein kleinerer Bereich im Nordosten, zwischen dem Grünzug „Im Grünen Grund“ und der Straße "An den Linden" einer zügigen und nachfragegerechten Entwicklung zugeführt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 2.300 qm des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung:



- Im Norden: die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 146 und 147
- Im Osten: Westseite der Grünfläche „Im Grünen Grund“
- Im Süden: Straße „An den Linden“
- Im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 148.

3 Planungsrechtliche Situation

▪ **Planerische Rahmenbedingungen**

Hier ist für den Geltungsbereich dieser Änderung der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (rechtskräftig seit 17. Oktober 2011) relevant:

Grundzüge der Planung für die Planungsregion Südhessen sind die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung vorrangig der großen und mittleren Zentren, die Stärkung und Profilierung des Verdichtungsraums Rhein-Main als Lebens- und Arbeitsort sowie die vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Offenbach ist Oberzentrum im Verdichtungsraum und damit vorrangiger Standort für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit.

Die Flächen des Geltungsbereichs im Regionalen Flächennutzungsplan sind als "Wohnbaufläche, Bestand" außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs ausgewiesen. An der westlichen Grenze des gesamten Gebietes Waldheim-Süd verläuft der Korridor für die Regionalparkroute. Das gesamte Areal liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz am Rande des Vorranggebiets "Regionaler Grünzug".

Dem vorliegenden Bebauungsplan stehen hieraus keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung oder Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entgegen.

▪ **Bebauungsplan** (Stadt Offenbach):

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 618 A der Stadt Offenbach vom 09.08.2003. Im vorliegenden Teilbereich soll dieser Bebauungsplan durch den Bebauungsplan Nr. 618 D ersetzt werden.

▪ **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. 618 D sind in Kapitel 6 beschrieben. Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde (Tagschutzzone 2 grenzt unmittelbar an), und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.



4 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist ein erschlossenes und planungsrechtlich festgesetztes Wohngebiet. Eine Nutzung findet derzeit nicht statt.

4.2 Erschließung

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

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 Linieneinführung und -bedienung zu rechnen; eine Busanbindung des Gebietes wird jedoch auch künftig erhalten bleiben. Eine zentrale Haltestelle wurde bereits im Bereich des Kreisverkehrs „Am Anger“ eingerichtet.

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 618 D wird durch Schienenverkehrsgeräusche der nördlich des Gesamtgebietes "Waldheim-Süd" verlaufenden Eisenbahnlinie Offenbach - Hanau (Fern- und S-Bahnlinie) tangiert. In einer 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.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 618 D ist bezüglich der Emissions- und Immissionssituation keine wesentliche Änderung gegenüber der im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 618 A beurteilten Situation auszugehen. Nachfolgend werden daher die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 618 A kursiv dargestellt:

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Schienenverkehrsgeräusche der nördlich des Gesamtgebietes „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. Im Rahmen von Gutachterlichen Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Waldheim-Süd“ (INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK GSA LIMBURG GMBH, JUNI 2002) wurden -aufgrund von Streckenbelegungsdaten der DB AG und anhand von durch die MAN-Roland zur Verfügung gestellten Angaben über das Werksverkehrsaufkommen-



die Geräuschemissionen für das Planungsgebiet errechnet und in Form von Isophonenkarten dargestellt.

Ergänzend zu den untersuchten Lärmquellen ist das Plangebiet auch durch Fluglärm belastet. Die Auswirkungen der Fluggeräuschbelastungen auf die Anforderungen zum passiven Schallschutz der Gebäude bezogen auf den Status Quo sowie den Ausbau des Verkehrsflughafens Rhein-Main wurden aus diesem Grund ebenfalls in einer Gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg GmbH im Juni 2002 untersucht.

5.1 Schienenverkehrslärm

Bei der Berechnung des Schienenverkehrslärms wurden die durch den zusätzlichen S-Bahnverkehr zu erwartenden Lärmwerte bereits berücksichtigt. Betrachtet man die in den Isofonenkarten dargelegten Werte des Gutachtens und vergleicht sie -bezogen auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 618 A- unmittelbar mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für die städtebauliche Planung für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sind Überschreitungen des Tagwertes nicht zu verzeichnen.

Während des Nachtzeitraumes entwickelt der Schienenverkehrsweg, insbesondere aufgrund der Abwicklung von Güterverkehr, eine höhere Emissionsleistung. Dadurch werden die Nachtwerte der Allgemeinen Wohngebiete um bis zu 10 dB(A) und die der Mischgebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Es gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Art der baulichen Nutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet WA	55 dB (A)	45 dB (A)
Mischgebiet MI	60 dB (A)	50 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte. Ihre Einhaltung unterliegt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingeschränkt.

Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“:

Art der baulichen Nutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet WA	59 dB (A)	49 dB (A)
Mischgebiet MI	64 dB (A)	54 dB (A)

Auch bei Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der Verkehrslärmschutzverordnung zeigt sich, dass diese im Allgemeinen Wohngebiet nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Eine Einhaltung der Grenzwerte ist lediglich im Mischgebiet und im Süden des Plangebietes, ab einer Entfernung von ca. 580 m zum Schienenverkehrsweg, zu erwarten.

5.2 Straßenverkehrslärm

Bei der Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die Werksverkehrsanteile der Firma MAN-Roland zugrunde gelegt und mit dem Durchgangs- und Erschließungsverkehr zum Wohngebiet überlagert. Für den Bereich der Ulmenstraße wurde von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Hierbei wurden folgende Ergebnisse errechnet:



Während des Tageszeitraumes muss an der nächstgelegenen Bebauung mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 3 bis 4 dB(A) gerechnet werden. Die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden dagegen eingehalten bzw. grenzwertig erreicht. Die Orientierungswerte werden voraussichtlich während der Nachtzeit bis zu einer Entfernung von 100 m von der Ulmenstraße um bis zu 15 dB(A) überschritten. Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung werden um bis zu 11 dB(A) überschritten.

5.3 Fluglärm

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 618 A liegt außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches. Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafens Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist.

Somit sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ allein für den Fluglärm keine passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Bei der Realisierung von Wohnbebauung ist der Immissionsanteil Fluglärm jedoch bei der Ausweisung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 als spätere Dimensionierungsgrundlage für den passiven Lärmschutz zugrunde zu legen.

Projektbezogene Fluglärmrechnungen für das Plangebiet stehen nicht zur Verfügung. Die anzustellenden Untersuchungen wurden anhand von Untersuchungsergebnissen der Fluglärmmessstation 02 (Offenbach-Bieber), Auswertungszeitraum Mai bis Oktober 2001 (mit einem Mittelungspegel von $L_{Aeq}(4) \approx 57$ dB(A) durchgeführt. Die Geräuschbelastungen an der Messstelle 02 stellen dabei den kritischeren Betrachtungsfall gegenüber dem Planungsgebiet „Waldheim-Süd“ dar, da sich die Messstation unmittelbar in der Einfugschneise zum Frankfurter Flughafen (Anflüge Betriebsrichtung 07) befindet. Der für das Plangebiet erhöht eingestellte Geräuschbelastungswert kompensiert somit eine erhöhte zukünftige Fluglärmbelastung durch Steigerungen im Flugverkehrsaufkommen.

5.4 Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise auch der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sind zur Minderung der Geräuscheinwirkungen bauliche (aktive und passive) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.4.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Folgende aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan [Nr. 618A] festgesetzt:

- Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ($h = 7$ m)
- Lärmschutzwand entlang der Ulmenstraße ($h = 2$ m)
- Wände am Eingangsbereich Eibenstraße und am Südkreisel (Rückwand der Pergola an Kreisel Eibenstraße und Wand der Nebenanlagen am Südkreisel: Massive Wand, $h = 2,20$ m)
- Wände an der Kirschenallee (Rückwand der Carports an Kirschenallee: Träger-Bohlenwand, $h = 2,00$ m)

Durch die genannten Schallschutzmaßnahmen können folgende Lärminderungen erzielt werden:

Schienenverkehrslärm:

Auf Grund der Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahnlinie können die Orientierungswerte in der geplanten Bebauung für den Tageszeitraum eingehalten werden. Die Nachtwerte können, wegen des durch den Güterverkehr erhöhten Lärmpegels, auf den zum Schienenverkehrsweg hin orientierten Fassadenabschnitten der Gebäude trotz einer Schallschutzanlage mit einer Bauhöhe von $h = 7$ m im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Die von der Gleisanlage abgewandten Fassadenbereiche sind mit Immissionswerten unter 45 dB(A) belastet, d.h. dort werden die Orientierungswerte unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden lediglich im Eingangsbereiches des Baugebietes auf den zur Gleisanlage hin orientierten Fassadenabschnitten der Gebäude geringfügig überschritten oder grenzwertig erreicht.

Im Rahmen der Schallgutachten wurde auch untersucht, ob eine höhere Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zu weiteren Verminderungen der Lärmwerte führen würde. Die Berechnungen zeigen hier jedoch, dass eine Erhöhung der Schallschutzanlage über 7 m nicht zu einer weiteren Verminderung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes im beurteilungsrelevanten Umfang beiträgt, da auch seitliche Schalleinträge in das Planungsgebiet sich im relevantem Maß bei den Berechnungen auswirken.

Für die Gebäude ist somit, zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen, ein passiver Schallschutz notwendig.

Straßenverkehrslärm:

Durch den Straßenverkehr muss trotz Schallschutzmaßnahmen während des Tageszeitraumes an der nächst gelegenen Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete mit der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 und bei Berücksichtigung des erhöhten Werksverkehrsaufkommens um 4 dB(A) gerechnet werden.

Die Werte für Mischgebiete werden um 1 dB überschritten. Die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden dagegen eingehalten bzw. grenzwertig erreicht. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden während der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) und für Mischgebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung werden um bis zu 1 dB(A) überschritten. Für die Gebäude ist, wie beim Schienenverkehrslärm, zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen ein passiver Schallschutz notwendig.

5.4.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zusätzlich zu den geplanten aktiven - im Bebauungsplan [Nr. 618A] festgesetzten - Lärmschutzmaßnahmen müssen an einigen Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. In einem Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

Da die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile (Fenster, Dächer, Wände) in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den sich daraus ergebenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfolgt, werden diese Lärmpegelbereiche in die Planfassung des Bebauungsplanes [Nr. 618A] aufgenommen. Die Ausweisung der Lärmpegelbereiche basiert dabei auf der kumulativen Wirkung der Geräuschbelastung im Plangebiet, berücksichtigend:

- Schienenverkehrsaufkommen in Verbindung mit der hierfür vorgesehenen Schallschutzwand im Verlauf der Gleisanlage,



- *Straßenverkehrsaufkommen der Ulmenstraße / Rosenstraße unter Berücksichtigung der dargestellten Schallschutzmaßnahme, einschließlich des erhöhten Werksverkehrsaufkommens (MAN-Prognose +50%)*
- *sowie die in das Planungsgebiet einwirkende Fluglärmbelastung gemäß L AEq(4) der Station Offenbach-Bieber.*

Wie aus der Planunterlage [Nr. 618A] ersichtlich wird, sind die nicht unmittelbar zu den Straßenverkehrswegen hin orientierten Gebäude dem Lärmpegelbereich II [maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB(A)] zuzuordnen. Die zu den Straßenverkehrswegen hin orientierten Fassadenabschnitte können –je nach Entfernung zum Verkehrsweg- dem Lärmpegelbereich III bzw. dem Lärmpegelbereich IV zugewiesen werden.

5.5 Gewerbelärm

Durch das Werksverkehrsaufkommen der Firma MAN Roland werden Geräuschbelastungen hervorgerufen, die nach den Regelungen der TA Lärm zu beurteilen sind.

Aus diesem Grund wurden die „Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs der Firma MAN-Werke auf das Plangebiet – Berücksichtigung der Verkehrsprognosen der MAN Roland Druckmaschinen AG für den Neubau des Südwerkes“, untersucht (INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK GSA LIMBURG GMBH, JUNI 2002). Anhand von projektbezogenen Verkehrsmengen wurden u.a. die Auswirkungen auf das Plangebiet „Waldheim-Süd“ nach den Kriterien der TA-Lärm berechnet. Hierbei werden die Werksverkehrsanteile berücksichtigt und mit dem Durchgangsverkehr / Erschließungsverkehr zum Wohngebiet im Verlauf der Ulmenstraße überlagert. Hierbei wurde für den Bereich der Ulmenstraße von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass weder tags noch nachts durch die künftige Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet für MAN Roland strengere Bewertungsmaßstäbe anzulegen sind.

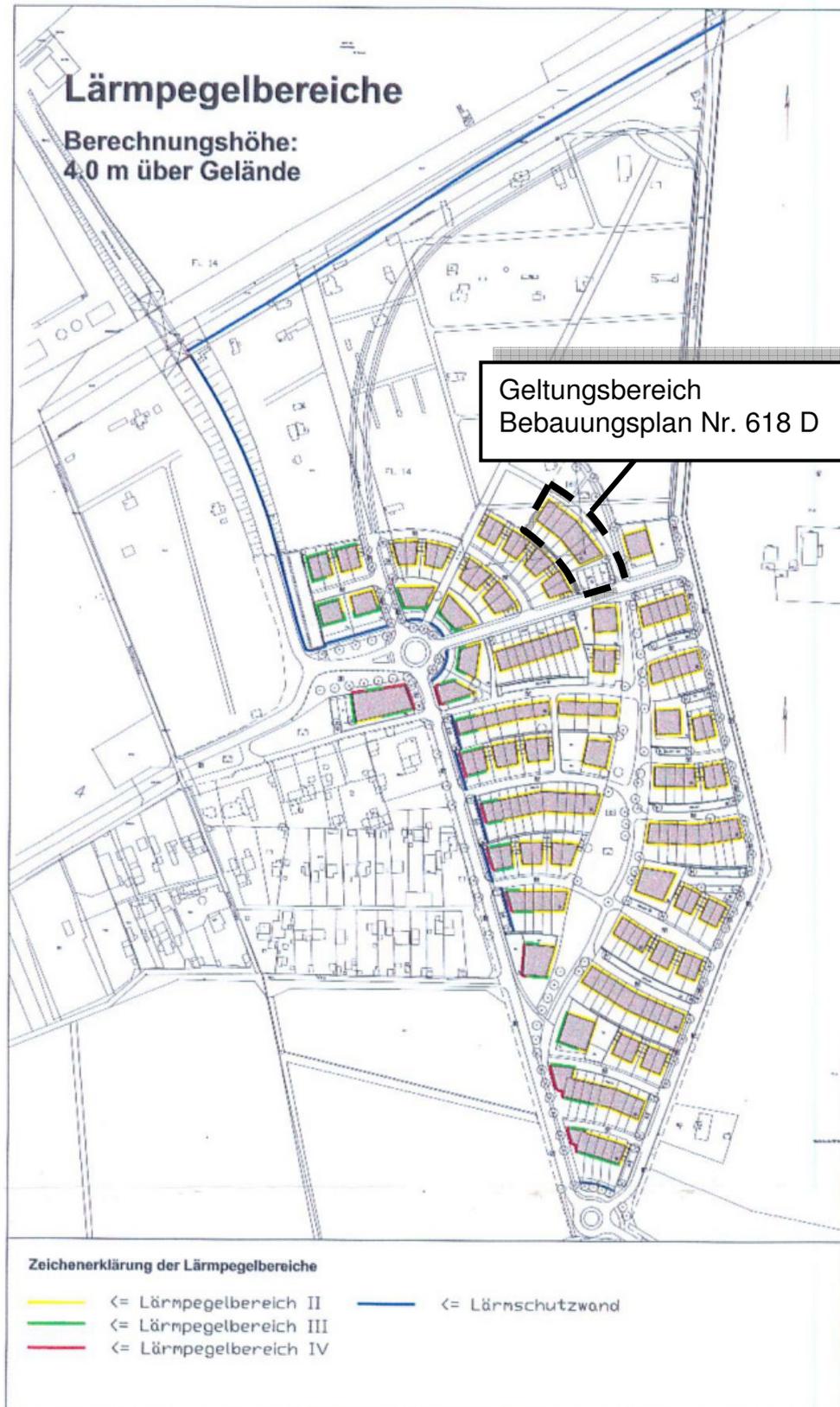
Zur Erhöhung der Prognosesicherheit bezüglich der Entwicklung des Werksverkehrs, wurde in einem weiteren Bearbeitungsschritt eine um 50% erhöhte Werksverkehrsmenge in die Berechnungen eingestellt. Hierdurch soll der Situation Rechnung getragen werden, dass die beantragte Betriebserweiterung für den Neubau des Südwerkes nicht die vollständige Inanspruchnahme der gemäß Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Gewerbefläche abdeckt.

Als Ergebnis ist auch hier festzuhalten, dass auch bei Berücksichtigung des erhöhten Werksverkehrsaufkommens weder tags noch nachts durch den Bebauungsplan immisionskritischere Beurteilungssituationen für den Werksverkehr geschaffen werden. Für einen Immissionspunkt im OG, wird zwar durch das Gesamtverkehrsaufkommen der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit gerade um 1 dB überschritten wird. Die Veränderung, die durch das Werksverkehrsaufkommen am Gesamtpegel hervorgerufen wird, erreicht jedoch nicht > 3 dB(A), so dass die Bedingungen der TA-Lärm (Beurteilungspegelerhöhung > 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr, Überschreitung der Werte der 16. BImSchV) nicht erfüllt sind.

Das Werksverkehrsaufkommen als Bestandteil des öffentlichen Straßenverkehrs ist auch für diesen Betrachtungsfall nach den Regelungen der TA-Lärm für die Immissionspunkte im Plangebiet als „nicht beurteilungsrelevant“ einzustufen.

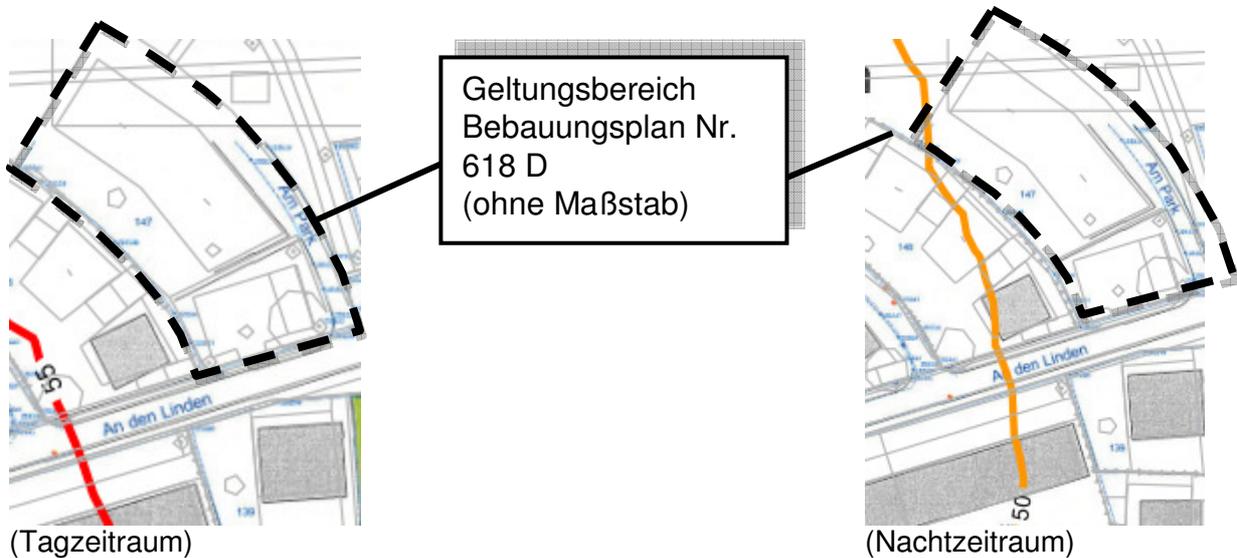
Die hieraus unterbreiteten und für den verkleinerten Geltungsbereich relevanten Festsetzungsvorschläge ausschließlich zu Maßnahmen des passiven Lärmschutzes wurden - unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618 A - in den Bebauungsplan Nr. 618 D übernommen.

Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 D ist der Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109. Dies ist der nachfolgenden Abbildung mit den für den Bebauungsplan Nr. 618 A ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereichen zu entnehmen.





Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zieht man ergänzend und hilfsweise die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Bericht P09-060/1 der FIRU GfI) vom Januar 2010 für den Bebauungsplan 618/C heran, gelangt man zu der gleichen Einschätzung:



Die in der o.g. Untersuchung enthaltenen resultierenden Schallausbreitungskarten (s. vorangestellte Ausschnitts-Abbildungen) stellen die Gesamtverkehrslärmeinwirkungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und Flugverkehr dar. Darin wurden die zu erwartenden Gesamtverkehrslärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan 618 A festgesetzten und verwirklichten aktiven Schallschutzmaßnahmen jeweils für den ungünstigsten Fall - ohne die schallabschirmende Wirkung der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Gebäude - aufgezeigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Verkehrslärmeinwirkungen die zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag führen, nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 618 D auftreten. Aufenthalt und Kommunikation im Freien sind hier nicht eingeschränkt. In der Nacht sind Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bis zu einem Wert von knapp über 50 dB(A) zu erwarten. Deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts um mehr als 5 dB(A), also jenseits der 50 dB(A), sind nur im westlichsten Teil des Geltungsbereichs für wenige Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten. Wohnverträgliche Innenpegel sind mithin hier nicht sicherzustellen. Nach den im Internet veröffentlichten Karten des Regionalen Dialogforums (<http://www.laermkarten.de/dialogforum/index.php>) betragen allein die Fluglärmeinwirkungen im Plangebiet sowohl im Nullfall 2005 als auch im Planfall 2020 53 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht. Die Fluglärmeinwirkungen lassen sich durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) nicht mindern. Da bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht möglich ist, sind unabhängig von den Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen allein wegen der bestehenden Fluglärmeinwirkungen im Nachtzeitraum im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechender passiver Schallschutz ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt.



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 Umwelt, 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 folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" kursiv dargestellt, die auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerung nicht negativ beeinträchtigt werden.

6.1 Wasserversorgung

6.1.1 Derzeitige Versorgungssituation

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für eine ausreichende Löschwasserversorgung ist die Stadt Offenbach verantwortlich.

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/ Bauleitplanung/ Wasserversorgung“ vom September 1996¹ 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 Bewohner 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 \cong 820 E	41.153.750	\cong 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.

¹ Hinweis: Seit 2008 fördert der ZWO auf der Grundlage neuer, leicht gekürzter Wasserrechte: Hieraus ergeben sich allerdings keine Änderungen bezüglich der Versorgungssicherheit der Stadt Offenbach.



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 mit den textlichen Festsetzungen 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. 618 A 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. 618 A 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 Altablagereungsbestandteile (Metallschrott- und Lederreste) gefunden (UMWELTAMT OFFENBACH 2000).

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind zwei Altstandorte mit ALTIS-Nummern 413.000.041-001.002 (Kirschenallee 136, "Bauer, Abbruch und Erdaushub" und 413.000.041-001.004 (Kirschenallee 138, Hauf, Abbruch und Erdaushub) eingetragen, aber nicht bewertet. Ein Hinweis zum ordnungsgemäßen Umgang mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

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. 618 D 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. 618 A 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 im Wesentlichen beibehalten werden. Nur die Straße „Am Park“ wird gegenüber der bisherigen Planung zulasten bisheriger Bauflächen um 1,25 m verbreitert, um die Erschließung der Bebauung sicher zu stellen. Auch die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden in ihrer Dimension nicht wesentlich verändert. Lediglich die für Gemeinschaftsstellplätze ursprünglich festgesetzte Fläche nördlich der Straße „An den Linden“ wird durch Erweiterung des Baufensters in diesem Teilbereich auch für Bebauung freigegeben. Das Verhältnis zwischen ursprünglich zu versiegelnder Fläche durch die Gemeinschaftsstellplätze und nun möglicher, überbaubarer Grundfläche ist – ebenso wie der Anteil an verbleibender Grünfläche – nahezu identisch. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unverändert bestimmt.

Gem. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 618 A „Waldheim Süd, südlicher Teil“ berücksichtigt.



In den darauffolgenden Planungsverfahren erfolgten aktualisierte Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Sachverhalten im Geltungsbereich der Änderung.² Diese werden 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 618 A und 618 B 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 Verbotsverletzungen 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 Bebauungsplans 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 einzelner 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]

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



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. 618 A 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 angebotenen 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 unsauberen 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. 618 A 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 Bundesnaturschutzgesetz wurden bereits im Rahmen der Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 618 A und Nr. 618 C/1 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, beantragt und durchgeführt.

Nach Mitteilung des Amtes für Umwelt, Mobilität und Energie der Stadt Offenbach (Untere Naturschutzbehörde) im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 618 C/1 vom 27.3.2012, ist bezüglich der Haubenlerche zu konstatieren, dass eine stabile Population der Art in Offenbach seit Jahren nicht mehr besteht³. Hieraus folgte, dass in den artenschutzrechtlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die Haubenlerche nicht mehr aufgeführt wird.

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. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil" verwirklicht davon zunächst den südlichen Teil des Gesamtgebietes. Für Teile dessen stellt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 618 D die 3. Änderung dar.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618 A neben einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) auch die Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern zulässig. Hierzu erfolgt die Anordnung der erforderlichen Stellplätze vor den Häusern unter Verzicht auf eine Gemeinschaftsstellplatzanlage im Süden an der Straße „An den Linden“. Dieser Bereich steht somit ebenfalls für eine Bebauung zur Verfügung, das Baufenster wird dementsprechend in Richtung der Straße „An den Linden“ erweitert.

Weiterhin wird mit der Planung das Ziel verfolgt, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das einen Beitrag zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs der Stadt Offenbach darstellt und darüber hinaus Wohnraum 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 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 fordert eine Dichte von 45 bis 60 Wohneinheiten pro Hektar. Von dieser Forderung wird aus den bereits im Bebauungsplan Nr. 618 A 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 dem 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

³ Vgl. darin: Erlemann, P.: Die Vogelwelt von Stadt und Kreis Offenbach, Neu-Isenburg, 2001



Familien prägte bisher 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 Geschosswohnungsbauens deutlich hinter anderen Bauungsformen zurücktreten und eine nicht vergleichbare Ausprägung erhalten.

Mit der im Bebauungsplan Nr. 618 D vorgesehenen Baustruktur kann bei einer realistisch zu erwartenden Anzahl von maximal 8-12 Wohneinheiten bei Hausgruppen rechnerisch eine Dichte zwischen ca. 25 bis 38 WE/ha erreicht werden.

8.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 618 A entwickelte, festgesetzte und in Teilen bereits verwirklichte Erschließungs- und Verkehrswegekonzept (Straßen, Fuß- und Radwege, Parkierung, Müllentsorgung und Anlieferung etc.) wird im Rahmen der Änderung beibehalten. Die ursprünglich als autofreie konzipierte Erschließung „Am Park“ wird analog zu anderen Erschließungsstraßen im Baugebiet um 1,25 m auf 5,50 m verbreitert, was die Anfahrbarkeit aller Grundstücke im Geltungsbereich ermöglicht und der städtebaulichen Fortführung des Gebiets „Waldheim-Süd, nördlicher Teil“ Rechnung trägt.

8.3 Nutzungs- und Bauungskonzept / Stellplätze und Garagen

Auf den Wohnbauflächen sind Einfamilienhausbebauungen in Form von Reihenhauszeilen als Hausgruppen, Doppel- oder Einzelhäusern zulässig.

Die Gärten sind überwiegend nach 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 an der Erschließungsstraße in Form von Stellplätzen oder Carports untergebracht. Ein temporärer Parkplatzbedarf (z. B. für Besucher) wird über Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im Gesamtgebiet abgedeckt.

8.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Dazu wird in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 618 A 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."



8.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 618 A entwickelten, festgesetzten und in Teilen bereits verwirklichten Grünflächen sowie die straßenbegleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen werden im Rahmen der Änderung größtenteils beibehalten. Lediglich die Eingrünung und Baumpflanzungen um die ursprünglich festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage entfallen. Die Grünflächen werden durch Gartengrundstücke der Wohnbebauung kompensiert. Die anzupflanzenden Bäume werden durch die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach erforderlichen Baumpflanzungen und im Rahmen der Textlichen Festsetzung, Punkt 7.1 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche an anderer Stelle ersetzt.

8.4.2 Private Grünflächen

Die Gestaltung der privaten Grünflächen bildet einen wesentlichen Bestandteil des Grünkonzeptes. Um den 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 einer zukünftigen Verwirklichung des gesamten 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 erforderlich 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

Das Gebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 618 D reichen die derzeitigen Kapazitäten aus.

Gleichzeitig wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bauliche Umsetzung einer untergeordneten Anlage zur Energiegewinnung zur gemeinschaftlichen Versorgung des Plangebietes ermöglicht.



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 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.

Aufgrund der festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes (Geschossigkeit, Bauhöhen), den Abständen zur umgebenden Bebauung, der 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.

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 Zahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Beschränkung der Geschosszahl auf zwingend zwei Vollgeschosse für die Bebauung entspricht der angestrebten Baustruktur, überwiegend ein Einfamilienhausgebiet entstehen zu lassen. Der Dachausbau / Ausbau eines Staffelgeschoßes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

10.2.3 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

Grundsätzlich sind im Plangebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. In Abweichung von der offenen Bauweise darf bei Doppelhäusern und Hausgruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert,

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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise an einer Gebäudeseite auch durch Balkon, Loggien, Veranden, Außentreppen um bis zu 3 m möglich. Terrassen dürfen Baugrenzen allgemein an einer Gebäudeseite überschreiten. Dies soll ausreichend große, private Freibereiche sichern und eine unabhängige Erschließung von Wohneinheiten – bspw. bei der Unterbringung von Einliegerwohnungen o.ä. – ermöglichen.

10.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen wird sichergestellt, dass die nach Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden kann und dennoch genügend verfügbare Gartenflächen auf den Grundstücken verbleiben. Somit kann erreicht werden, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen der ruhende Verkehr minimiert wird.

10.6 Nebenanlagen

Die zulässigen Nebenanlagen für Abstellzwecke können z.B. als Kellerersatzräume oder Gartenhäuser genutzt werden. Sie sind pro Wohngebäude festgesetzt, so dass auch bei einer nicht realen Grundstücksteilung (bspw. nach Wohnungseigentumsgesetz) die Errichtung einer solchen Anlage pro Doppel- oder Reihenhaus möglich ist. Zulässig sind Nebenanlagen für Abstellzwecke 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 mögliche Versiegelung der Grundstücke bezogen auf ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil angemessen begrenzt. Die Regelung entspricht hinsichtlich der Größenordnung den Festsetzungen in den sonstigen Teilen des Baugebietes „An den Eichen“.

Die Nebenanlagen für Abstellzwecke können abweichend von § 6 HBO in den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N) mit einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine Grenzbebauung ist in diesem Fall nicht möglich, da entlang der Grundstücksgrenze ein Gehrecht einzutragen ist, um die separate Zugänglichkeit der Gärten zu ermöglichen. Grundsätzlich sollen die Nebenanlagen aber im rückwärtigen Bereich der



Grundstücke errichtet werden, um eine größtmögliche, zusammenhängende Grünfläche zu schaffen.

Zusätzlich ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage (Mülltonnenbox) in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Damit wird die Einhausung der Mülltonnen planungsrechtlich ermöglicht. Durch die Beschränkung der Grundfläche und der Höhe wird diese Nebenanlage in ihrer Kubatur angemessen begrenzt, so dass sie die Vorgartenzone nicht dominiert. Auch die Mülltonnenboxen sind analog zu den Abstellplätzen für Abfalltonnen mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen.

Die Einhaltung der erweiterten GRZ bleibt hiervon unberührt.

10.7 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zu den Stellplätzen, Carports sowie Garagen getroffen. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits 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. Andererseits wird eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung für die Schaffung des erforderlichen Bedarfs an Stellplätzen gewährleistet.

Garagen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Sicherung der Vorgartenzone nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.8 Verkehrs- und Grünflächen

Einzig die Anliegerstraße „Am Park“ als öffentliche Verkehrsfläche erfährt mit der Verbreiterung um 1,25 m auf insgesamt 5,50 m eine Veränderung zulasten der Baugrundstücke. Damit wird die Anfahrbarkeit der zukünftig vor den jeweiligen Gebäuden angeordneten Stellplätze gewährleistet.

Änderungen an den Haupteerschließungsstraßen und an der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen sind nicht erforderlich. Diese werden weiterhin gemäß dem Erschließungs- bzw. dem Grün- und Freiflächenkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt.

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

Für Eigentümer und Mieter werden Gehrechte auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in Hinblick auf die Zugänglichkeit der Gärten festgesetzt.



10.11 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Immer knapper werdende fossile Brennstoffe sollen im geringst möglichen Umfang – insbesondere zu Heizzwecken – verwendet werden. Dies bedeutet baulich z.B. die Berücksichtigung einer ausreichenden Statik der Dächer für den Aufbau von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen.

10.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß schalltechnischer Überprüfung zum Bebauungsplan Nr. 618 A 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.

10.13 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. 618 A. 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 geforderten einheitlichen Firstrichtungen, Dachformen und -neigungen soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden, um bei nebeneinander stehenden Gebäuden in Form von Doppelhäusern oder Reihenhauszeilen die Entstehung inhomogener Dachlandschaften mit großen Unterschieden auszuschließen.

Bei der Bemessung der Trauflänge ist als Bezugsgröße immer die Länge der Traufe eines Gebäudes im Sinne der Hessischen Bauordnung heranzuziehen. Somit ist gewährleistet, dass bei Hausgruppen die Dachaufbauten gleichmäßig verteilt werden.

Die Ortanghöhe bezeichnet das Maß zwischen der Traufkante und dem First, gemessen in der Vertikalen.



11.2 Einfriedungen

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

Die Zulässigkeit von Einfriedungen als Sichtschutz dient der Wahrung der Privatsphäre der Gebietsanwohner. Der Verzicht auf Einfriedungen bei Vorgärten dient der Gestaltung des Straßenraumes.

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

12 Begründung der Hinweise und Empfehlungen

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind.

Die Vorschlagslisten für Anpflanzungen führen die aus fachlicher Sicht geeigneten Pflanzen auf und lassen ausreichend Entscheidungsspielraum zur Gestaltung.

13 Planungsstatistik

13.1 Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte (max. Ausnutzung)

	Anzahl der Gebäude	WE pro Haus bzw. GF pro WE	Anzahl der WE (max.)
Reihenhäuser	8	1 bis 2	8 (16)
Summe Geltungsbereich	8		8 (16)

13.2 Flächenstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 618 D (gesamt /gerundet)	0,23 ha	= 100 %
a) Nettobauland - Wohngebiet	0,19 ha	
Summe Nettobauland	0,19 ha	≈ 83 %
b) Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün - öffentlich (Straßen, Wege, Grünflächen etc.)	0,04 ha	
Summe Verkehrsflächen	0,04 ha	≈ 17 %