

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 648 – ENTWURF –**  
**„KLINIKUM OFFENBACH“**

Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand 02.03.2026  
Fassung zum Billigungsbeschluss



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>12</b>
	<b>6.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)</b>	<b>12</b>
	<b>6.2 Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet</b>	<b>13</b>
	<b>6.3 Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz</b>	<b>13</b>
	<b>6.4 Rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand</b>	<b>16</b>
	<b>8.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet</b>	<b>16</b>
	<b>8.2 Vorhandene Nutzungen in der Umgebung</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Rahmenplanung</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz Schall</b>	<b>24</b>
	<b>10.1 Allgemeines</b>	<b>24</b>
	<b>10.2 Gewerbelärm</b>	<b>24</b>
	<b>10.3 Verkehrslärm</b>	<b>25</b>
	<b>10.4 Zusammenfassung Schallschutz</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung und Verkehr</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Baugrund / Geotechnik</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
	<b>13.1 Fernwärme</b>	<b>29</b>
	<b>13.2 Strom</b>	<b>29</b>
	<b>13.3 Gas</b>	<b>29</b>
	<b>13.4 Telekommunikation</b>	<b>29</b>

<b>14</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>29</b>
14.1	Wasserversorgung	29
14.2	Abwasser ! Textmarke nicht definiert.	Fehle
14.3	Verdolttes Gewässer	30
<b>15</b>	<b>Altlasten</b>	<b>30</b>
<b>16</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>31</b>
<b>17</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>31</b>
<b>18</b>	<b>Klima</b>	<b>32</b>
<b>19</b>	<b>Starkregen / Starkregenrisiken</b>	<b>32</b>
<b>20</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>34</b>
20.1	Art der baulichen Nutzung	34
20.2	Maß der baulichen Nutzung	34
20.3	Bauweise	36
20.4	Überbaubare Grundstücksflächen	37
20.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	37
20.6	Stellplätze und Garagen	39
20.7	Nebenanlagen	40
20.8	Verkehrsflächen	40
20.9	Grünflächen	41
20.10	Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden und von Schäden durch Starkregen	41
20.11	Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser	41
20.12	Geh- und Fahrrechte	42
20.13	Einsatz erneuerbarer Energien	42
20.14	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	42
20.15	Anpflanzungen und Pflanzehaltungen	43
20.16	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	44
<b>21</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>44</b>
21.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	44
21.2	Einfriedungen	44

21.3	Mülltonnenstellplätze	45
21.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	45
21.5	Werbeanlagen	45
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>47</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ausgangslage</b>	<b>47</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Vorgaben, Prüfmethode, allgemeine Umweltziele und Datenbasis</b>	<b>48</b>
2.1	Rechtliche Vorgaben	48
2.2	Prüfmethode	49
2.3	Allgemeine Umweltziele	50
2.4	Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen	52
2.5	Datenbasis	53
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>54</b>
3.1	Übergeordnete und kommunale Planungen	54
3.2	Geschützte Bereiche	57
3.3	Beschreibung des Vorhabens / der Planung	57
3.4	Wirkfaktoren der Planung	58
<b>4</b>	<b>Grünordnungskonzept</b>	<b>59</b>
4.1	Grünordnerische Maßnahmen	59
4.2	Umweltbezogene Hinweise	60
<b>5</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung</b>	<b>60</b>
5.1	Fläche	60
5.2	Boden	61
5.3	Wasser	63
5.4	Klima / Luft	64
5.5	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	68
5.5.1	Pflanzen und Nutzungstypen	68
5.5.2	Tiere	69
5.5.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)	70
5.6	Landschaftsbild und Erholungswert	71
5.7	Mensch	73
5.8	Kultur- und Sachgüter	74
5.9	Betroffenheit geschützter Bereiche	75
5.10	Abwasser und Abfall	75
5.11	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	76

5.12	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>76</b>
5.13	<b>Störfallbetrachtung</b>	<b>76</b>
5.14	<b>Kumulation</b>	<b>76</b>
<b>6</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs</b>	<b>77</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>78</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>79</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>79</b>
<b>11</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>84</b>

**Anlagen zum Umweltbericht**

- Karte der Nutzungstypen und Baumkronenbereiche = Gutachten Nr. 7
- Bodenfunktionsbewertung = Gutachten Nr. 5
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inkl. Anhänge = Gutachten Nr. 4
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Biotope und Boden = Gutachten Nr. 6

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### I Begründung

Abbildung 1: Geltungsbereich (nicht maßstäblich, genordet) .....	10
Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 648 "Klinikum Offenbach" .....	11
Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Regionaler Flächennutzungsplans des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (nicht maßstäblich, genordet, Geltungsbereich gelb umrandet) 12	
Abbildung 3: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 621 (nicht maßstäblich, genordet, verbleibende planzeichnerische Festsetzungen blau umrandet) .....	15
Abbildung 4: Bestandsanalyse Klinik-Areal (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung, Quelle Luftbild: Stadt Offenbach) .....	17
Abbildung 5: Bestandsplan (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung, in grau sind abzubrechende Gebäude dargestellt) .....	18
Abbildung 6: Städtebaulicher Rahmenplan (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung) .....	20
Abbildung 7: Nutzungskonzept (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung).....	22
Abbildung 8: Strukturkonzept Gebäude (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung) .....	23
Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte der Stadt Offenbach (ohne Maßstab).....	33
Abbildung 10: Abstandsflächen von 0,4 H (unmaßstäblich) beim geplanten Neubau der MAL .....	38
Abbildung 11: Abstandsflächen von 0,2 H (unmaßstäblich) beim geplanten Neubau der MAL .....	39
Abbildung 12: Schnitt (unmaßstäblich) des geplanten Neubaus der MAL.....	39
Abb. 1: Lage des Plangebietes - schwarz umrandet.....	47
Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands.....	49
Tab. 2: Relevanzmatrix.....	53
Abb. 2: Regionaler FNP 2010 (WMS-Dienste der hessischen Landes- und Regionalplanung) .....	55
Abb. 3: Entwicklungskarte 2001 des Landschaftsplans (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain; Regiomap 2021) .....	56
Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan im Plangebiet (Offenbach am Main; 5/2019) .....	56
Abb. 5: Fließgewässer am westlichen Plangebietsrand (rot; Quelle: Gewässerkarte der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde).....	63
Abb. 6: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (Stand 07/2021) mit Lage des Plangebiets (gestrichelte schwarze Linie) .....	65
Abb. 7: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Zukunftsszenario 2050 (Stand 07/2021) .....	66
Abb. 8: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme Mainbogen-Weidenplacken .....	78



# I BEGRÜNDUNG

## 1 Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

### Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl.2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

### Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

### Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Hessisches Naturschutzgesetz-HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

### Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

### Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

(FluglärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550), Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30. September 2011 (GVBl. I vom 12.10.2011 S. 438 – künftig LärmschutzbereichsVO)

## 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Sana Klinikum Offenbach GmbH beabsichtigt zur nachhaltigen Sicherstellung der Kranken- und Gesundheitsversorgung im Stadtgebiet Offenbach eine organisatorische Umstrukturierung, städtebauliche Neuordnung und bauliche Entwicklung des seit Ende des 19. Jahrhunderts bestehenden ehemaligen städtischen Klinikums im Bereich der Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring. Vor dem Hintergrund aktueller Änderungen und Vorgaben der Gesundheits- und Pflegepolitik soll mit dieser Entwicklung ein effizienter, wirtschaftlicher und damit nachhaltiger Klinikbetrieb gesichert werden.

Die jüngere Geschichte des Klinikums ist vor allem geprägt durch den Bau eines neuen Zentralgebäudes, das 1974 fertig gestellt wurde, und den damit verbundenen Umstrukturierungen des Klinikbetriebs. Im selben Jahr erhielt das Krankenhaus die Anerkennung als akademisches Lehrkrankenhaus der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt am Main.

Im Laufe der Jahre stieß das Krankenhaus räumlich an seine Grenzen. So begannen im März 2004 die Planungen für einen Klinikneubau. Im März 2010 wurde der sechsstöckige Neubau Klinikum Offenbach (NKO) eröffnet. Im Juli 2013 wurde das Klinikum von der Stadt Offenbach an die Sana Kliniken AG, den viertgrößten privaten Klinikbetreiber Deutschlands, verkauft. Das Krankenhaus trägt seitdem den Namen "Sana Klinikum Offenbach" und ist mit seinen 18 Kliniken und Instituten der größte Gesundheitsdienstleister in der Stadt und der Region Offenbach. Außerdem gehört es zu den größten Klinikeinrichtungen der Rhein-Main-Region. Als Krankenhaus der Maximalversorgung mit über 960 Planbetten verfügt das Klinikum über 21 Fachkliniken, 5 Institute und zertifizierte Fachzentren sowie die größte Notaufnahme Hessens. Etwa 2.300 Beschäftigte sorgen dafür, dass jährlich rund 39.000 stationäre und 74.000 ambulante Patienten mit den neuesten medizinischen Diagnose- und Therapiemethoden optimal versorgt werden.

Die Stadt Offenbach möchte das leistungsfähige und dynamisch wachsende Klinikum in seiner Entwicklung unterstützen, um die Kranken- und Gesundheitsversorgung in Offenbach langfristig zu sichern. Gleichzeitig soll die Entwicklung aber auch einen Beitrag leisten, vorhandene städtebauliche Strukturen funktional zu verbessern, gestalterisch aufzuwerten und mit der Nachverdichtung im Klinikareal einen Beitrag zum Flächensparen zu leisten.

Das Klinikum lag bisher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 621 „Parkhaus Klinikum“. Die städtebauliche Neuordnung des Klinikums ist auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht in Gänze genehmigungsfähig. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Klinikareal erforderlich.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll die städtebauliche Entwicklung bzw. Neuordnung gesichert werden. Die Stadt Offenbach verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- Planungsrechtliche Steuerung und Sicherung der Klinikumsnutzung,
- Definition des städtebaulichen Rahmens für die weitere Entwicklung des Areals,
- Sicherung der inneren Erschließung und Regelung der äußeren Erschließung auf den Verkehrsflächen,
- planungsrechtliche Bewältigung der Immissionssituation,
- Weiterführung bzw. Herstellung des Grünrings im Nordteil.

### 3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Offenbach, Flur 7. Das Gebiet wird im Norden durch den Starkenburgring, im Osten durch die Lortzing- und Brinkstraße, im Süden durch die Beethovenstraße und im Westen durch die Sprendlinger Landstraße begrenzt. Der Geltungsbereich mit einer Größe von rund 13,38 ha umfasst die gesamte Fläche des Klinikums Offenbach, öffentliche Grünflächen im Anlagenring entlang des Starkenburgrings, Straßenflurstücke der Sprendlinger Landstraße, des Starkenburgrings, der Lortzing-, Brink-, Beethoven- und Rosenaustraße.

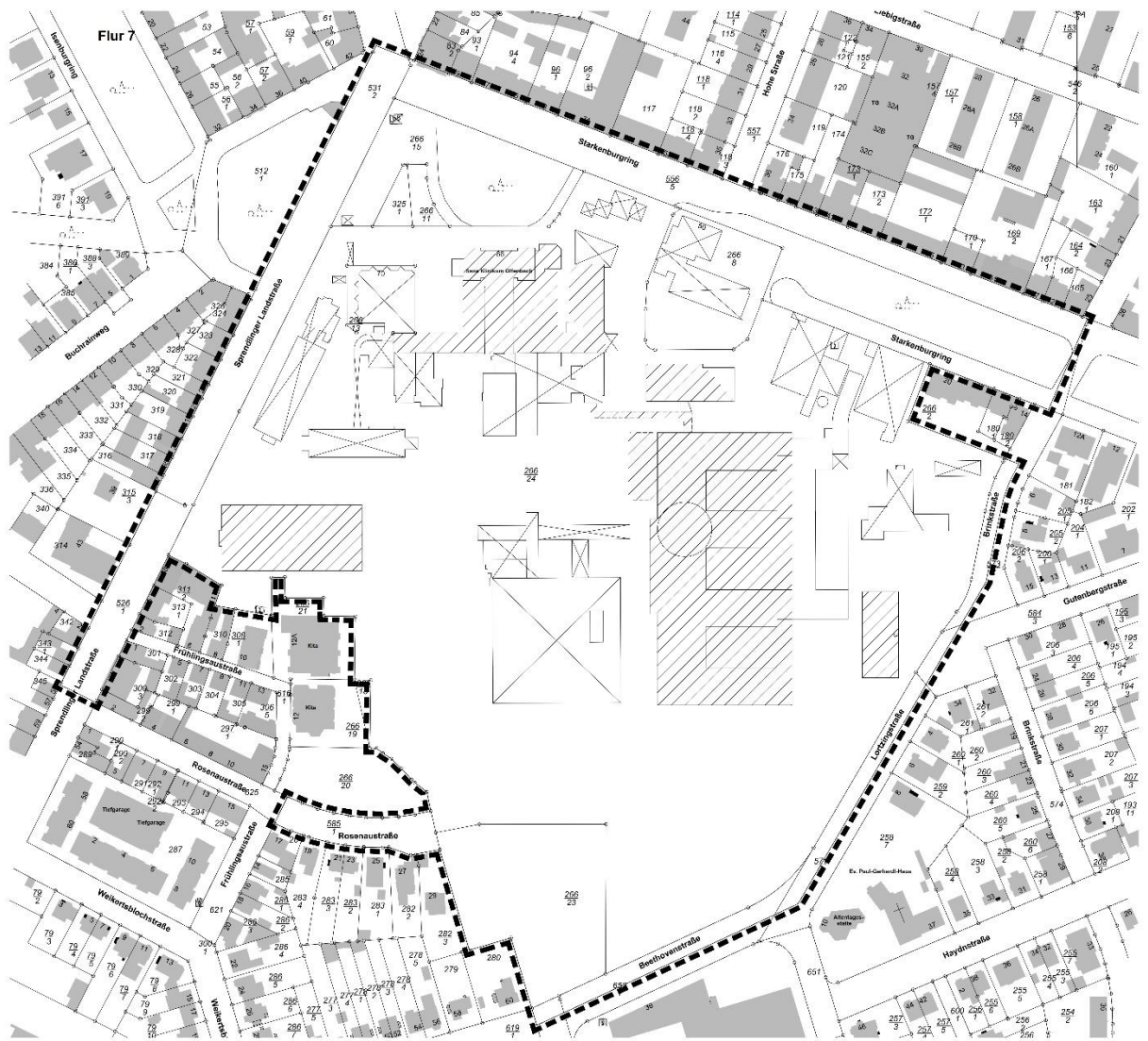


Abbildung 1: Geltungsbereich (nicht maßstäblich, genordet)

#### 4 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans „Klinikum Offenbach“ umfasst insgesamt eine Fläche von 133.818 m<sup>2</sup>. Die Bilanzierung des Entwurfs setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Baugebietsflächen (gesamt)</b>	<b>9.625 m<sup>2</sup></b>	<b>7,2 %</b>
<i>hiervon Urbane Gebiete (MU)</i>	<i>6.671 m<sup>2</sup></i>	<i>4,9 %</i>
<i>hiervon Allgemeine Wohngebiete (WA)</i>	<i>2.954 m<sup>2</sup></i>	<i>2,2 %</i>
<b>Gemeinbedarfsflächen (Krankenhaus)</b>	<b>82.017 m<sup>2</sup></b>	<b>61,3 %</b>
<b>Verkehrsflächen (gesamt)</b>	<b>21.613 m<sup>2</sup></b>	<b>16,2 %</b>
<i>hiervon öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	<i>18.663 m<sup>2</sup></i>	<i>13,9 %</i>
<i>hiervon private Straßenverkehrsflächen</i>	<i>2.950 m<sup>2</sup></i>	<i>2,2%</i>
<b>Grünflächen (gesamt)</b>	<b>20.563 m<sup>2</sup></b>	<b>15,4 %</b>
<i>hiervon öffentliche Grünflächen</i>	<i>13.109 m<sup>2</sup></i>	<i>9,8 %</i>
<i>hiervon private Grünflächen</i>	<i>7.454 m<sup>2</sup></i>	<i>5,6 %</i>
<b>Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>133.818 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 648 "Klinikum Offenbach"

#### 5 Standortalternativen

Seit Ende des 19. Jahrhunderts besteht eine Krankenhausnutzung im Bereich der Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring. In über 100 Jahren Klinikbetrieb haben sich dort über 21 Fachkliniken, 5 Institute und zertifizierte Fachzentren sowie eine der größten Notaufnahmen Hessens angesiedelt. Eine Weiterentwicklung des Klinikums an einem anderen Standort im Stadtgebiet Offenbach ist aufgrund der Standortgebundenheit der Krankenhausnutzung nicht zielführend. Die jeweiligen Nutzungen in den Baufeldern des Klinikareals sind eng miteinander verzahnt. Insbesondere im Bereich der technischen, logistischen und betriebsorganisatorischen Versorgung bestehen hier in technischer und personeller Hinsicht deutliche Abhängigkeiten und Synergieeffekte zum bestehenden Klinikbetrieb. Diese enge Verzahnung der in einem Klinikum anfallenden sowohl medizinischen als auch organisatorischen Aufgaben ist räumlich und sachlich unabdingbar. Um einen reibungslosen Ablauf eines komplexen Klinikbetriebes zu gewährleisten, ist die Errichtung weiterer Gebäudeteile auf dem bestehenden Klinikgelände daher erforderlich. Die bestehenden Gebäude sind hierfür bereits durch Übergänge und Versorgungsbauwerke miteinander verbunden. Eine räumliche Auslagerung einzelner Kliniknutzungen an andere Standorte im Stadtgebiet ist nicht möglich. Die Standortgebundenheit der künftigen Entwicklung des Klinikums deckt sich auch mit dem verbindlichen Ziel des Landesentwicklungsplans Hessen, die Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten und vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Des Weiteren ergibt sich die Standortgebundenheit aus dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, in welchem das Grundstück des Klinikums Offenbach als Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus – dargestellt wird. Diese Darstellung spricht

für eine dauerhafte Erhaltung und Weiterentwicklung der Krankenhausnutzung am Standort Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring, wofür der Bebauungsplan Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ die planungsrechtliche Grundlage bildet.

Bei der Neuordnung des Klinikareals wurde mit einer Rahmenplanung eine flächensparende Lösung erarbeitet, die eine kompakte Entwicklung des Klinikums am bestehenden Standort vorsieht. Dadurch kann der grüne Anlagenring auf Höhe des Klinikums entsprechend dem bereits im Masterplan vorgesehenen Lückenschluss ergänzt und zu einem durchgängigen „grünen Band“ vervollständigt werden. Es erfolgt eine Aufwertung und Entsiegelung durch den Abbruch bestehender Gebäude im Grünring.

## 6 Planungsrechtliche Situation

### 6.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wird das Grundstück des Klinikums Offenbach als Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - dargestellt. Der Anlagenring wird als Grünfläche ausgewiesen. Die Sprendlinger Landstraße ist als Teil des überörtlichen Straßennetzes definiert.

Die Fläche, die künftig für eine Krankenhausnutzung vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - festgesetzt. Randbereiche des Plangebiets, die künftig nicht mehr für den Krankenhausbetrieb benötigt werden, werden im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet sowie Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die an den Geltungsbereich anschließenden Flächen werden im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Regionaler Flächennutzungsplans des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (nicht maßstäblich, genordet, Geltungsbereich gelb umrandet)

Der Bebauungsplan kann unter Berücksichtigung einer geringen Parzellenunschärfe aus den Darstellungen des wirksamen Regionalen Flächennutzungsplans gemäß § 8 (2) BauGB

entwickelt werden. Die städtebauliche Ordnung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Vielmehr dient die leichte Abweichung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und einer kompakten sowie flächensparenden Klinikorganisation im Stadtraum. Damit werden die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans auf Bebauungsplanebene konkretisiert.

### 6.2 Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebiets. Ziel 3.4.4-1 des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) regelt, dass für diese Flächen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nur für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (z. B. Konversionsmaßnahmen) innerhalb des Siedlungsbestands zulässig ist. Unter Siedlungsbestand sind in diesem Zusammenhang nicht nur die im RegFNP dargestellten Vorranggebiete „Siedlung, Bestand“ bzw. die im RegFNP als Kategorien der Siedlungsstruktur als Bestandsflächen definierten Bauflächen zu verstehen, sondern auch die im Siedlungsbeschränkungsgebiet eindeutig baulich genutzten bzw. ehemals genutzten Bestandteile des örtlichen Siedlungsgefüges. Dazu zählen gemäß RegFNP auch Flächen, die bislang gewerblich, militärisch, infrastrukturell o. ä. genutzt waren. Das Plangebiet ist im RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand bzw. überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus, Bestand ausgewiesen. Die Entwicklung von Wohnnutzungen sowie gemischten Nutzungen in den Randbereichen des Klinikgeländes soll vorhandene städtebauliche Strukturen als Bestandteile des örtlichen Siedlungsgefüges funktional verbessern und gestalterisch aufwerten sowie mit der Nachverdichtung in den Randbereichen des Klinikareals einen Beitrag zum Flächensparen leisten. Ein wesentliches städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, dass im Siedlungsbestand Wohnbauflächen und gemischte Nutzungen im Sinne städtebaulicher Umstrukturierung verwirklicht werden sollen. Insofern gilt vorliegend die genannte Ausnahmeregelung des Ziels 3.4.4-1.

### 6.3 Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG)

Für das Klinikgelände in Offenbach besteht aufgrund der Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß § 5 FluLärmG grundsätzlich ein Bauverbot für schutzbedürftige Einrichtungen. Die Stadt Offenbach muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigen, dass im Planvollzug die Genehmigung der in § 5 Abs. 1 und Abs. 2 FluLärmG genannten Nutzungen an einem gesetzlichen Bauverbot scheitern könnten. Trotz grundsätzlichen Bauverbots sei ein dauerhaftes rechtliches Hindernis für den Erlass eines Bebauungsplanes dann nicht gegeben, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme von diesem Verbot vorliegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher von der Behörde zu prüfen, ob eine Ausnahmeerteilung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 3 FluLärmG hinreichend sicher absehbar ist. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Aktuell zählt das Sana Klinikum Offenbach als Krankenhaus der Maximalversorgung zu den größten Klinikeinrichtungen der Rhein-Main-Region. Es soll künftig in dieser Rolle als Großversorger für Kranken- und Gesundheitsleistungen gestärkt und weiter ausgebaut werden. Der Strukturwandel in der deutschen Krankenhauslandschaft und der damit verbundene Zentralisierungstrend vergangener Jahre werden sich voraussichtlich fortsetzen, dadurch wird sich das räumliche Einzugsgebiet der Krankenversorgung vergrößern. Die Fortschreibung dieser Trends wird dazu führen, dass bauliche Erweiterungen einschließlich schutzwürdiger Nutzungen (z. B. Betten und Schulungsräume) notwendig werden. Die Abteilungen Adipositas-Chirurgie, Wirbelsäulenthopädie und Thoraxchirurgie sind schon heute besondere Alleinstellungsmerkmale des Sana Klinikums und bedürfen wegen des zunehmenden Bedarfs einer Erweiterung. Zur Standortsicherung müssen auch dem medizinischen und technischen Fortschritt entsprechend die Versorgung entwickelt und ausgebaut und in der Folge weitere Klinikabteilungen im Sana Klinikum Offenbach geschaffen werden. Der Erhalt und der Ausbau eines modernen Klinikums der Maximalversorgung mit zunehmender Differenzierung der medizinischen Leistungsangebote setzt wie auch bei anderen Branchen voraus, dass für die erforderlichen Investitionen eine Investitionssicherheit

gegeben ist und auch notwendige baulich-räumliche Entwicklungsperspektiven gesichert sind. Nur durch eine Entwicklung unmittelbar am vorhandenen Klinikstandort kann eine wirtschaftliche und gut funktionierende Kranken- und Gesundheitsversorgung in Stadt und der Region Offenbach gewährleistet werden. An deren Erhalt und Entwicklung besteht ein großes öffentliches Interesse. Ein steigender Bedarf an Angeboten der Kranken- und Gesundheitsversorgung ergibt sich auch aus der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Offenbach sowie des Landkreises Offenbach. Im September 2021 lebten rund 131.000 Einwohner in der Stadt Offenbach (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt). Nach der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung des Hessischen Statistischen Landesamts werden es am 31.12.2040 rund 147.000 Einwohner im Stadtgebiet Offenbach sein. Im Landkreis Offenbach nimmt die Bevölkerung gemäß der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung des Hessischen Statistischen Landesamts von rund 354.000 Einwohnern am 31.12.2018 auf rund 380.000 Einwohner am 31.12.2040 zu. Im Nutzungskonzept gemäß untenstehender Ziffer 7, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, werden Baufelder für verschiedene Nutzungseinheiten dargestellt. Der Bedarf dieser Nutzungen ist für einen leistungs- und zukunftsfähigen Klinikbetrieb insgesamt begründet. Im Detail wird auf die Ausführungen gemäß untenstehender Ziffer 7 verwiesen.

Nach Prüfung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Unterlagen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass für die vorgesehenen schutzbedürftigen Einrichtungen eine Befreiungslage objektiv gegeben ist und eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluLärmG mit folgender Begründung hinreichend absehbar ist: Aktuell zählt das Sana Klinikum Offenbach als Krankenhaus der Maximalversorgung zu den größten Klinikeinrichtungen der Rhein-Main-Region. Es soll künftig in dieser Rolle als Großversorger gestärkt und weiter ausgebaut werden.

#### 6.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ werden der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 621 „Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße“ fast vollständig sowie der Fluchtlinienplan Nr. 88 im Geltungsbereich überplant. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 621 sind – soweit erforderlich – in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 648 übernommen worden. Im Wesentlichen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 621 zum passiven Schallschutz entlang der Gebäudefassaden in der Sprendlinger Landstraße 21 – 37, 38 – 40, 46, 51 – 53, Frühlingsaustraße 1 – 2, Rosenastraße 2 sowie Geishornstraße 2 (planzeichnerisch westlich und östlich der Verkehrsfläche der Sprendlinger Landstraße, siehe blaue Umrandung in Abbildung 3) bestehen, da sie nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 648 überplant werden.

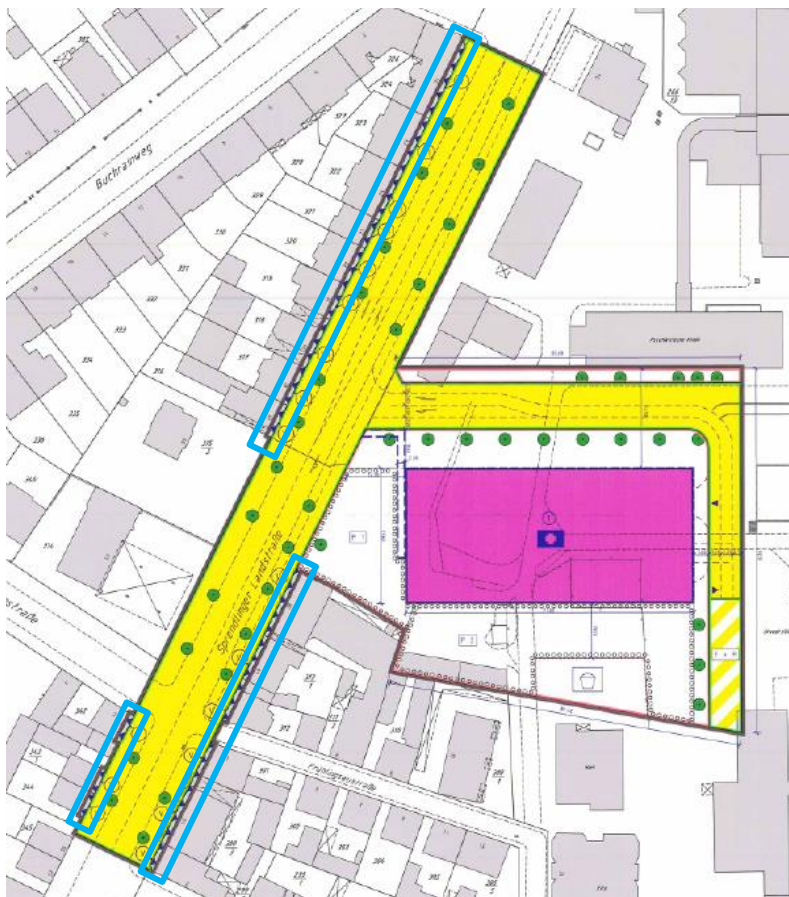


Abbildung 3: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 621 (nicht maßstäblich, genordet, verbleibende planzeichnerische Festsetzungen blau umrandet)

Zudem existierte ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 631 „Klinikum Zentralbereich“ aus dem Jahr 2009, um nach dem geplanten Abriss des Zentralgebäude-Hochhauses in der Mitte des Klinikgeländes eine zentrale Grünfläche sowie bauliche Erweiterungsflächen für das Klinikum planungsrechtlich zu sichern und zu steuern. Da es sich hierbei um einen Teilbereich des Klinikareals handelt und die Planungsziele im vorliegenden Bebauungsplan für das gesamte Klinikum in aktualisierter Form Berücksichtigung finden, wurde der Aufstellungsbeschluss zeitgleich mit der Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 648 aufgehoben.

## 7 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgestellt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB statt. Im Rahmen des Scoping-Termins am 06.06.2019 wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB festgelegt.

### Verfahrensablauf

- 31.01.2019 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Klinikum Offenbach“ gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung
- 25.02.2019 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der „Offenbach Post“
- 06.06.2019 Scoping-Termin zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- 30.10.2019 Beschluss des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Klinikum Offenbach“ und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch den Magistrat der Stadt Offenbach
- 18.11.2019 - Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
20.12.2019
- 11.12.2019 Bürgerversammlung
- 18.11.2019 - Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
20.12.2019
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans „Klinikum Offenbach“ und Beschluss der Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ - Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ - Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) und Beschluss des Bebauungsplans „Klinikum Offenbach“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

## 8 Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

### 8.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich sind Klinik- und klinikaffine Nutzungen sowie Grünflächen des Anlagenrings vorhanden. Im Norden befindet sich das Dr. Erich-Rebentisch-Zentrum (ERZ), dessen historischer Gebäudebestand aus dem späten 19. Jahrhundert erhalten werden soll. Innerhalb des Anlagenrings sind im Bestand klinikaffine Nutzungen vorhanden, die in Zukunft an anderer Stelle im Plangebiet untergebracht werden sollen. An der Kreuzung Sprendlinger Landstraße/ Starkenburgring befindet sich ein Kiosk, der von Abstell-/ Parkierungsflächen umgeben ist. Südlich des Anlagenrings sind Gebäude der Energieversorgung Offenbach (EVO) sowie Technikgebäude auf dem Klinikgelände untergebracht. Im Zentralbereich des Klinikareals liegen das Zentralgebäude/ Hochhaus aus den 1970er Jahren, das größtenteils abgerissen ist, sowie der Neubau Klinikum Offenbach (NKO), der im Jahr 2010 eröffnet wurde. In den verbleibenden Untergeschossen des ehemaligen Zentralgebäudes muss noch die Apotheke und die Warenwirtschaft aufrechterhalten werden, bis ein Neubau nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens genehmigungsfähig wird. Im Osten befinden sich entlang der Brink- und Lortzingstraße Verwaltungs- und Schulungsgebäude des Klinikums. Östlich vom NKO wird die Notaufnahme sowie Anlieferung und Versorgung über den Tief- und Wirtschaftshof abgewickelt. Der Tief- und Wirtschaftshof wird über eine Stichstraße im Süden des Anlagenrings angefahren. Die Zufahrt zur Notaufnahme erfolgt von Norden vom Starkenburgring mit der geplanten Rettungswache. Im Süden liegt der alte Hubschrauberlandeplatz, der von Grün- und Freibereichen mit Böschungen und Gehölzstrukturen gesäumt wird und durch den zeitgemäßen Landeplatz auf dem Hauptgebäude ersetzt wurde. Südlich des NKO wird aktuell die Psychiatrie neu gebaut. Die Zufahrt für Besucher/ Patienten zum Klinikum wird von der Sprendlinger Landstraße von Westen ermöglicht. Dort bestehen Parkmöglichkeiten in Form des Parkhauses (zuvor Bebauungsplan Nr. 621) und eine Taxivorfahrt bis vor das NKO. Das Klinikgelände ist durch Bushaltestellen nördlich der Beethovensschule sowie entlang der Sprendlinger Landstraße

(Haltestellen „Klinikum West“ und „Dickstraße“) und des Starkenburingrings (Haltestelle „Klinikum“) und der Brinkstraße (Haltestelle „Arndtstraße“) an das ÖPNV-Netz angebunden.



Abbildung 4: Bestandsanalyse Klinik-Areal (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung, Quelle Luftbild: Stadt Offenbach)



Abbildung 5: Bestandsplan (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung, in grau sind abzubrechende Gebäude dargestellt)

## 8.2 Vorhandene Nutzungen in der Umgebung

Nördlich und westlich wird das Plangebiet entlang des Starkenburgrings und der Sprendlinger Landstraße überwiegend von geschlossenen vier- bis fünfgeschossigen Blockrandstrukturen gesäumt. Diese werden gewerblich und durch Wohnungen genutzt. Westlich der Sprendlinger Landstraße ist im Anlagenring ein öffentlicher Kinderspielplatz untergebracht. Die Hohe Straße sowie die Sprendlinger Landstraße sind wichtige fußläufige Wegebeziehungen zum Hauptbahnhof und weiter in die Innenstadt/ Fußgängerzone. Im Kreuzungsbereich Geishornstraße / Sprendlinger Landstraße befindet sich eine Tankstelle. Die zwei- bis fünfgeschossigen Gebäude entlang der Frühlingsaustraße und der Rosenaustraße werden vorwiegend zum Wohnen genutzt. Es sind sowohl geschlossene Blockrandstrukturen als auch aufgelockerte Randbebauungen vorhanden. Nördlich der Rosenaustraße liegt eine städtische Kindertagesstätte. Im Süden grenzt die Beethovensschule an das Plangebiet an. Entlang der Lortzing- und Brinkstraße bestehen Wohnnutzungen in aufgelockerter Bauweise. Die Wohngebäude weisen bis zu drei Geschosse auf.

### 9 Städtebauliche Rahmenplanung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein integrierter städtebaulicher Rahmenplan für das gesamte Klinikareal, bei dem neben den Entwicklungszielen des Klinikums die Themen Hochbau, Städtebau, Grün-/ Freiraumplanung, Verkehrsplanung sowie Ver- und Entsorgung bereits im Zusammenhang berücksichtigt wurden. Der Rahmenplan wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung, dem Klinikbetreiber und den beauftragten Fachbüros entwickelt. Er bietet den Rahmen für eine langfristige und damit nachhaltige Entwicklung und kann in Bauabschnitten umgesetzt werden. Damit zeigt er über den aktuellen Bedarf hinaus bereits weitere Spielräume für die zukünftige bauliche Entwicklung und Erneuerung des Klinikums auf. Bei der Entwicklung des Rahmenplans wurde der vom Büro AS+P ausgearbeitete Masterplan Offenbach und dabei insbesondere der angestrebte Lückenschluss im grünen Anlagenring berücksichtigt.

Im Sinne einer Stadtreparatur werden im Nordteil einzelne Gebäude abgebrochen und die geschlossenen **Blockrandstrukturen** entlang des Starkenburgrings und der Sprendlinger Landstraße ergänzt. Entsprechend werden im Süden und Osten die aufgelockerten Baustrukturen der Nachbarschaft aufgenommen. Damit fügt sich das Klinikum in die benachbarten Strukturen ein und wird zu einem integrierten Stadtbaustein.

Im Blickfeld wichtiger Verkehrsachsen (Sprendlinger Landstraße/ Starkenburgring/ Isenburg-ring) soll ein städtebauliches Merkzeichen in Form eines bis zu neungeschossigen **Hochhauses** als „Tower“ ausgebildet werden. Der historische Gebäudebestand des ERZ soll erhalten werden und ebenfalls zur Adressbildung am grünen Anlagenring beitragen. Bestehende Gebäude (ERZ / NKO / Parkhaus / Verwaltungsneubau) sollen mit konkreten Neubauplanungen (u. a. Psychiatrie / Rettungswache / Materialwirtschaft) und Optionsbauflächen in Einklang gebracht werden.

Der **grüne Anlagenring** soll auf Höhe des Klinikums durch den schon im Masterplan vorgesehenen Lückenschluss ergänzt und zu einem durchgängigen „grünen Band“ vervollständigt werden. Die derzeit unattraktive Situation in diesem Bereich kann durch Freiraumgestaltung und Baumpflanzungen zu einem sowohl ökologisch als auch gestalterisch wertvollen Grünraum aufgewertet werden.



Erschließungssituation insgesamt zu verbessern. Besucher, Patienten und Mitarbeiter sollen von der Sprendlinger Landstraße von Westen kommend auf das Klinikgelände und direkt in das Parkhaus bzw. mit dem Taxi direkt zur Taxivorfahrt vor dem Haupteingang des NKO gelangen. Für Fußgänger und Radfahrer bietet die innere Erschließung zudem autofreie Zugänge zum Klinikareal - im Norden mit Anbindung an den Anlagenring (ÖPNV Bushaltestelle), im Süden mit Anbindung an die Schule (ÖPNV Bushaltestelle) sowie im Westen im Anschluss an die Rosenaustraße und Sprendlinger Landstraße (ÖPNV Bushaltestelle).

Das bestehende Parkhaus soll nach Osten bedarfsgerecht erweitert werden, um zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Eine Pergola verbindet das Parkhaus mit dem Haupteingang und bietet zugleich einen Wetterschutz für den Taxizustieg und Raum für Fahrradstellplätze.

Der Lieferverkehr sowie der Notfallverkehr sollen von Norden über den Starkenburgring auf das Klinikgelände fahren. Der Notfallverkehr gelangt so auf kurzem Weg zur Notaufnahme an der Ostseite des NKO. An gleicher Stelle ist der bestehende Tief- und Wirtschaftshof für den Lieferverkehr erreichbar. Südlich des Tief- und Wirtschaftshofes soll der Neubau der Materialwirtschaft inkl. Apotheke / Labor errichtet werden.

Während die Pkw-Parkierung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter weiter konzentriert über die Hauptzufahrt von der Sprendlinger Landstraße abgewickelt wird, besteht in geringem Umfang auch für bestimmte Nutzergruppen ein Bedarf an Pkw-Stellplätzen im Osten des Gebiets. Dafür soll das bisher nur teilweise geordnete Parken östlich des NKO neu strukturiert werden. Vom Starkenburgring können Kurzzeitstellplätze im Umfeld der Notaufnahme sowie erforderliche Stellplätze der neuen Rettungswache angefahren werden. Über die Brink- und Lortzingstraße sollen wenige Stellplätze für den Neubau Psychiatrie sowie für Mitarbeiter der Klinikverwaltung von Osten aus angefahren werden. Für zufahrtsberechtigte Verwaltungsmitarbeiter wird über die Lortzingstraße eine Stellplatzanlage im Südwesten erschlossen. Die dort ergänzend vorgesehenen Parkierungsangebote sollen dabei nur für berechnigte Nutzer anfahrbar sein und keinen darüber hinaus gehenden Verkehr anziehen. Die Beschränkung der Zufahrt auf einen bestimmten Personenkreis wird über organisatorische Maßnahmen (Schranken, Beschilderung o. ä.) geregelt. Eine Regelung über Festsetzungen des Bebauungsplans ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich.

Südlich der „Grünen Mitte“ wird ein Baufeld für optionale Neubauvorhaben der Klinik ausgewiesen. Zur Vermeidung von Verkehren in den angrenzenden Wohngebieten soll die Erschließung ebenfalls über die Hauptzufahrt erfolgen. Das umfasst zunächst die Andienung dieser Baufäche. Allerdings kann entsprechend der Art der Nutzung auch dort ein Bedarf für eingangsnahen Stellplätze entstehen. Hierfür ist ebenfalls eine Anfahrt über die Hauptzufahrt vorgesehen.

Über die Rosenaustraße sollen keine Klinikverkehre abgewickelt werden. In Verlängerung der Rosenaustraße wird somit nur eine Zufahrt für das Wohnbaufeld ermöglicht. Die zentralen Wegeverbindungen innerhalb des Klinikums sowie die „Grüne Mitte“ sind gleichzeitig weitgehend autofrei und werden nur in beschränktem Maß am Rand von wenigen Andienungen sowie in Notfällen durch die Feuerwehr bzw. Einsatzfahrzeuge befahren.

Die verkehrliche Erschließung des Urbanen Gebiets im Nordwestteil des Geltungsbereichs soll ebenfalls über die Hauptzufahrt von der Sprendlinger Landstraße und dann über eine interne Wegeführung erfolgen. Hierfür ist gegebenenfalls eine verkehrstechnische Anpassung des Knotenpunkts erforderlich, die nicht in die Leistungsfähigkeit des Straßenzuges eingreift.

Grundsätzlich sollen insbesondere die Fahrten der Mitarbeiter auf ein notwendiges Maß minimiert und die Wahl alternativer Verkehrsmittel gefördert werden.



\* Nutzungen –  
Städtebauliches Merkzeichen  
- Hotel/Dienstleistung  
- Gastro  
- Wohnen

Wohnen\*\* = Wohnen für Klinikangestellte  
bzw. SchülerInnen der Ausbildungsstätte

ERZ = Dr. Erich-Rebentisch-Zentrum

NKO = Neubau Sana Klinikum  
Offenbach

Abbildung 7: Nutzungskonzept (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung)

In den Randbereichen sollen klinikaffine Nutzungen wie ein Ärzte-/ Sanitätshaus sowie Verwaltungs- und Schulungsgebäude des Klinikums untergebracht werden. Randflächen des Klinikums, die künftig nicht mehr für den Klinikbetrieb benötigt werden, sollen als Mischnutzungen (u. a. Wohnen/ kleinteiliger Einzelhandel/ Dienstleistungen) im Bereich des Towers und als Wohnnutzungen entlang der Beethoven-, Lortzing- und Brinkstraße entwickelt werden.

Die einzelnen Nutzungseinheiten werden nachfolgend erläutert:

Im „Baufeld 1“ befindet sich der bestehende, historische Teil des Erich-Rebentisch-Zentrums (ERZ) mit Bausubstanz aus dem späten 19. Jahrhundert. Dieser Teil des ERZ soll künftig in seiner Funktion erhalten bleiben.

Im „Baufeld 2“ befindet sich der Neubau Klinikum Offenbach (NKO) aus dem Jahr 2010 mit Hessens einzigem Zentrum für Schwerbrandverletzte und die mit Abstand größte Notaufnahme Hessens. Dieses Bestandsgebäude soll durch einen Bettenstationsneubau und einen Ersatz-/ Neubau für die Psychiatrie ergänzt / erweitert werden. Östlich des NKO ist der Neubau der Materialwirtschaft inkl. Apotheke / Labor geplant.

Auf „Baufeld 3“ stehen dem Sana Klinikum Offenbach weitere baulich-räumliche Entwicklungsflächen für die Ansiedlung von z. B. weiteren Klinikfachabteilungen zur Verfügung. Die Optionsbaufäche bietet zudem die notwendigen Spielräume zur Umstrukturierung, Modernisierung und Erweiterung bestehender Abteilungen.

Im „Baufeld 4“ befinden sich die südlichen Gebäudeteile bzw. Anbauten des historischen ERZ. Durch Sanierung bzw. Abriss und Neubau können dort die benötigten Ersatz- und Erweiterungsflächen realisiert und die Betriebsprozesse effizienter und zeitgemäßer gestaltet werden. Diese vorgesehenen Nutzungen können beispielsweise das Adipositaszentrum oder das Sozialpädiatrische Zentrum (SPZ) sein. Die Zahl der Krankenbetten wird deshalb ggf. in geringem Umfang zunehmen.

Das „Gesundheitszentrum“ nördlich des NKO soll nur tagsüber durch ambulante Patienten genutzt werden. Im Gesundheitszentrum soll zur ambulanten Kranken- und Gesundheitsversorgung u. a. ein Ärzte-/ Sanitätshaus errichtet werden. Gleichzeitig kann daran gedacht werden, eine tagesklinische Versorgung anzubieten. Zudem ist in diesem Bereich der Neubau einer Rettungswache geplant und des Kuratoriums für Heimdialyse (KfH) angedacht.

Innerhalb des Baufelds „Verwaltung / Ausbildung“ befindet sich neben den Verwaltungseinrichtungen die bestehende Akademie für Pflegeberufe am Sana Klinikum Offenbach. Zur Erweiterung dieses Bestandsgebäudes besteht ein Bedarf, um eine zukunftsorientierte Ausbildung des künftigen Personals anzubieten, in der die geistig-rezeptive Tätigkeit mit der praktischen Tätigkeit der Ausbildung verknüpft werden kann. Eine zukunftsorientierte Ausbildung in der Pflege kann aufgrund der Lage des Akademiegebäudes auf dem Klinikgelände an die Klinikpraxis angebunden werden. Darüber hinaus ist das Sana Klinikum Offenbach als akademisches Lehrkrankenhaus der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt am Main anerkannt und beabsichtigt, diese Rolle in der praktischen medizinischen Ausbildung langfristig zu sichern und auszubauen.

Das Baufeld „Wohnen“ im Süden stellt eine Arrondierung des bestehenden, unmittelbar angrenzenden Wohngebiets dar. Durch die Ergänzung vorhandener Wohnnutzungen und durch eine Staffelung der Bauvolumen kann ein städtebaulich sinnvoller Übergang zum Klinikum und zur zentralen Wegeverbindung hergestellt werden. Die Arrondierung des Wohnens bietet ein verträgliches Umfeld für die bestehenden Wohnlagen.

Beim Bau Feld „Wohnen“ an der Brinkstraße handelt es sich ebenso um eine Arrondierung bestehender Wohnlagen. Dort soll ausschließlich eine Wohnnutzung für Angestellte des Klinikums bzw. SchülerInnen der Ausbildungsstätte des Klinikums untergebracht werden.



Abbildung 8: Strukturkonzept Gebäude (nicht maßstäblich, genordet, erstellt von FSP Stadtplanung)

## 10 Immissionsschutz Schall

Aufgrund der Gemengelage in zentraler Stadtlage wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation (Freiburg) durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengefasst:

### 10.1 Allgemeines

Die als Gewerbelärm beurteilten Geräusche aus dem Klinikbetrieb führen unter den beschriebenen Randbedingungen nicht zu Lärmkonflikten mit der bestehenden Nachbarschaft. Allerdings setzt dies einige organisatorische und teilweise auch bauliche Anforderungen voraus. Diese werden nachfolgend zusammengestellt und eine Aufnahme als Festsetzung bzw. als Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms haben die Ergebnisse aufgezeigt, dass insbesondere entlang der Sprendlinger Landstraße und des Starkenburgrings hohe bis sehr hohe Verkehrslärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken, die Lärmschutz erfordern. Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

1. Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
2. Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
3. Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen. Hierbei bestehen für die planaufstellende Kommune Abwägungsspielräume.

### 10.2 Gewerbelärm

Der Klinikbetrieb kann auch nach den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Erweiterungen die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einhalten. Maßgebend sind hierfür folgende Randbedingungen:

Entsprechend der zum ursprünglichen Bau erstellten schalltechnischen Untersuchung wird für die Decken des Parkhauses eine schallabsorbierende Decke mit dem in der folgenden Tabelle genannten Schallabsorptionsspektrum angenommen:

Absorptionsspektrum einer schallabsorbierenden Decke

Oktavspektrum	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Schallabsorptionsgrad	0,59	0,98	0,81	0,77	0,63	0,76

Zudem ist der Öffnungsanteil der Außenfassaden des Parkhauses auf folgende Werte zu begrenzen:

- 85 % Nord
- 0 % West
- 40 % Süd

- 0 % Ost

Wie beim derzeit bestehenden Parkhaus wurde die Ost- und Westfassade unverändert als komplett geschlossen angenommen. Mit den aufgeführten Öffnungsanteilen sind im Parkhaus maximal 107 Fahrten in der lautesten Nachtstunde mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich.

Die Absorption der Decken und die Öffnungsanteile ergänzen sich, um im Umfeld die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Es sind aber auch viele andere Kombinationen von Minderungsmaßnahmen möglich, um das gleiche Ziel zu erreichen. Daher wird eine flexible Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Es kommt - auch mit den hier aufgeführten Anforderungen an das Parkhaus - an künftig zulässigen Gebäuden im Urbanen Gebiet (MU) nördlich des Parkhauses zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Deshalb sollten Schutzmaßnahmen definiert werden. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht ausreichend. Die Konfliktlösung muss deshalb durch einen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung bzw. von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume erfolgen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebenden Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Auf dem Parkplatz der Dialyse im Osten des Plangebiets sind in der lautesten Nachtstunde nicht mehr als 10 Fahrbewegungen mit der Nachbarschaft verträglich. Die Andienzeit im Wirtschaftshof wie auch bei der Zufahrt Materialwirtschaft ist auf den Tageszeitraum beschränkt. Nachts (22 bis 6 Uhr) können ohne weitere Schutzmaßnahmen keine Andienvorgänge stattfinden. Diese betrieblichen bzw. zeitlichen Einschränkungen können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden und sind daher im Städtebaulichen Vertrag enthalten bzw. werden auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Für die im Urbanen Gebiet entstehenden Geräusche durch gewerbliche Nutzungen kann die konkrete Auswahl und Dimensionierung geeigneter Maßnahmen erst im Zuge der Detailplanung und Genehmigungsverfahren erfolgen. Ziel ist es, durch bauliche, technische oder organisatorische Lösungen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

### 10.3 Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ kein Einfluss. Grundsätzlich ist es aus schalltechnischer Sicht vorteilhaft, dass sich der Klinikverkehr, wie geplant, auf eine direkte Anbindung zur Sprendlinger Landstraße konzentriert wird. Dort hat der Klinikverkehr nur einen vergleichsweise geringen Einfluss, während eine Abwicklung über geringer belastete Straßen im nachgeordneten Netz deutlich größere Beeinträchtigungen nach sich ziehen würde.

Größere Abstände zu den Straßen sind im Plangebiet aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbare Maßnahme. Der Einhaltung größerer Abstände steht zudem das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (negativer Einfluss auf das Stadtbild, Trennwirkung, stark eingeschränkte Wirkung durch seitliche Schalleinträge, Sichtverhältnisse, erforderliche Zufahrten usw.) nicht in Betracht gezogen.

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist somit über Lärmschutz an den geplanten Gebäuden im Plangebiet sicherzustellen. Dieser passive Lärmschutz umfasst Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden wie z. B. zur Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile, zur Belüftung der Schlafräume oder zum Schutz der Außenwohnbereiche.

Hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen im Gegensatz zum Gewerbelärm keine festen Richt- oder Grenzwerte, aus denen zwingende Vorgaben zu Art und Umfang des erforderlichen Lärmschutzes abzuleiten sind. Nachfolgend werden Vorschläge aus Sicht des Schallschutzes zusammengestellt, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sinnvoll

erscheinen. In der Abwägung mit anderen Aspekten können im Einzelfall auch Anpassungen erforderlich sein. Im Plangebiet bestehen durchweg Fluglärmbelastungen, die Lärmschutzanforderungen hervorrufen. Ergänzend ist der Schutz auch auf die Überlagerung mit den örtlichen Lärmeinwirkungen vor allem durch den Straßenverkehr auszurichten.

### 10.4 Zusammenfassung Schallschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und der Gewerbelärm untersucht. Zu betrachten ist dabei jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft.

#### Verkehrslärm

Im Plangebiet werden die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen überschritten. In der Folge werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen Vorgaben zur Grundrissorientierung, zur Schalldämmung der Außenbauteile, zur Belüftung von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen.

In der Nachbarschaft bestehen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Sprendlinger Landstraße und Starkenburgring) hohe bis sehr hohe Verkehrslärmbelastungen. Die Verkehrserzeugung des Plangebiets führt dort zu geringen Steigerungen der Lärmsituation. Hierauf kann der Bebauungsplan keinen direkten, weitergehenden Einfluss nehmen. Auf die schon im Bestand vielfach bestehenden hohen Lärmbeeinträchtigungen ist stattdessen in gesamtstädtischen Konzepten wie beispielsweise dem Lärmaktionsplan oder in der Verkehrsplanung einzugehen.

#### Gewerbelärm

Im Plangebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld teilweise überschritten. Hierauf wird mit einem Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen mit offenbaren Fenstern an definierten Fassaden im geplanten Urbanen Gebiet (MU) reagiert und entsprechend festgesetzt.

Durch das Parkhaus der Klinik, für das auch eine Erweiterung vorgesehen ist, können je nach baulicher Ausgestaltung für die Nachbarschaft Lärmkonflikte entstehen. Es werden daher bauliche Anforderungen an das Parkhaus im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die weiteren im Plangebiet künftig zulässigen gewerblichen Nutzungen ist keine konkrete Prognose möglich. Daher sind nach heutigem Kenntnisstand keine Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Genehmigung ist die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm nachzuweisen.

### 11 Erschließung und Verkehr

Aufgrund der Lage des Plangebiets in zentraler Stadtlage und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsräume wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation (Freiburg) durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengefasst und in einzelnen Punkten näher erläutert:

#### Verkehrsmengen

Mit der Nutzungsänderung im Plangebiet ist eine moderate Erhöhung der Verkehrsmengen verbunden, die jedoch im vorhandenen Straßennetz abwickelbar ist. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung am Knotenpunkt Sprendlinger Landstraße / Hauptzufahrt hat ergeben, dass die künftig im Planfall höheren Verkehrsmengen aufgrund der verkehrsabhängigen Schaltung ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden können. Zur nachmittäglichen Spitzenstunde kommt es ggf. zu kurzzeitigen Rückstauungen in Richtung des südlichen Knotenpunktes Sprendlinger Landstraße / Dickstraße. Für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf im Planfall ist jedoch eine Anpassung des Signalprogramms notwendig.

#### Neue Anbindung Wirtschaftshof / Materialwirtschaft an Starckenburgring

Neben dem Andienungsverkehr werden zukünftig auch Notfallverkehre über die Zufahrt zum Wirtschaftshof abgewickelt.

Eine leistungsfähige Anbindung als vorfahrtsgeregelte Einmündung ist ohne die Anordnung eines separaten Linksabbiegestreifens im Starckenburgring möglich.

Durch den geplanten verkehrlichen Durchstich durch den Anlagenring werden insgesamt etwa 15 Parkstände entfallen. Hiervon könnten vier durch Neuordnung im Bereich der Wendeanlage kompensiert werden. Außerdem müssen für die Herstellung des Durchstichs wenige Bäume im Anlagenring gefällt werden, für die im Anlagenring direkt Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Planung hierzu wird in der weiteren Ausarbeitung noch konkretisiert.

#### Anbindung Plangebiet an Brink-, Lortzing- und Beethovenstraße

Entlang der Brink- und Lortzingstraße soll es insgesamt drei Zufahrten zum Plangebiet geben, die nur von untergeordneten Verkehren genutzt werden. Auch das geplante Wohnbaufeld im Süden des Plangebiets erhält eine Anbindung an die Beethovenstraße.

Die bauliche Ausbildung der Zufahrten führt zum Entfall von insgesamt fünf Parkständen im öffentlichen Raum.

#### Parkhaus Klinikum

Durch die Nutzungsänderung erhöht sich der Bedarf an Einstellplätzen für Beschäftigte, Patienten und Besucher.

Mit der möglichen Erweiterung des Parkhauses sollte eine Anzahl von insgesamt ca. 1.000 Pkw-Stellplätzen erreicht werden.

#### Stellplatzbedarf Urbanes Gebiet (MU)

Die Nutzungen im Urbanen Gebiet generieren einen Bedarf an Stellplätzen, der auf dem Grundstück zu decken ist. Dies ist gemäß Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan durch Errichtung einer Tiefgarage möglich.

#### Radverkehr

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für den Radverkehr ist als ausreichend zu beurteilen. Bei der Neugestaltung der Grünanlagen im Anlagenring sollte ein 3,00 m breiter Radweg angelegt werden.

Der Radverkehr sollte auf dem Gelände der Klinik möglichst vom Fußverkehr getrennt geführt werden.

Es wird empfohlen, getrennte Abstellanlagen für Besucher und Beschäftigte vorzusehen. Für Beschäftigte sollten mindestens 180 Abstellplätze vorgesehen werden, für Besucher mindestens 160 Abstellplätze. Die Wege zu den Zielen sollten möglichst kurz sein. Die

Abstellplätze sollen an den Gebäuden verortet werden. Lademöglichkeiten sollen im Zuge von Neubaumaßnahmen geschaffen werden.

### Fußverkehr

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fußverkehr ist ausreichend. Im Zuge baulicher Maßnahmen wird die Einhaltung der Mindestbreiten der Gehwege entsprechend den aktuellen Regelwerken empfohlen. Bei einer fußläufigen Verknüpfung des Plangebiets über die Hohe Straße zum Hauptbahnhof ist darauf zu achten, dass der Fußgängerüberweg über den Starkenburgring in direkter Lauflinie liegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 648 wurde eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger (und auch Radfahrer) in Nord-Süd-Richtung zwischen Starkenburgring / Anlagenring im Norden und Beethovenstraße / Beethovenschule im Süden planungsrechtlich gesichert. Zudem gibt es zwei fußläufige Anbindungen des Plangebiets in westlicher Richtung: Im Bereich der Hauptzufahrt an der Sprendlinger Landstraße nördlich des Parkhauses sowie in Verlängerung der Rosenaustraße in Form eines öffentlichen Geh- und Fahrrechts (nur Radverkehr).

### ÖPNV

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist gut bis sehr gut. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Bushaltestellen, die von verschiedenen Buslinien angeeignet werden. Der Hauptbahnhof wie auch die S-Bahnhaltestelle „Marktplatz“ ist in wenigen Busminuten zu erreichen. Bei der weiteren Planung ist auf kurze, barrierefreie Wege zu den Haltestellen und gute Sichtbeziehungen zu achten.

### Betriebliches Mobilitätsmanagement

Mit Hilfe von Maßnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes können die mit dem Pkw durchgeführten Wege der Beschäftigten um etwa 20 % reduziert werden. Der Stellplatzbedarf im Parkhaus würde sich damit um 100 auf etwa 900 verringern, die Zahl der Pkw-Fahrten/24h von 2.350 auf etwa 1.880. Zukünftig sind in Abhängigkeit der Entwicklung des Klinikbetriebs entsprechende Maßnahmen zu prüfen.

## 12 Baugrund / Geotechnik

Um die geotechnischen Verhältnisse am Standort des Klinikums Offenbach insbesondere mit Blick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser zu untersuchen, wurde eine Geotechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation (Essen) durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengefasst:

Die durchgeführten geotechnischen Feld- und Laboruntersuchungen bestätigten den beschriebenen generellen Schichtaufbau (Auffüllung, Terrassensande, Rupelton) vorangegangener Untersuchungen im Bereich des Sana-Klinikum Areals in Offenbach. Ein Schwerpunkt dieser Untersuchung stellte die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes im Bereich des westlichen Klinikums dar. Gemäß den erkundeten hydrogeologischen Verhältnissen bilden die anstehenden Terrassensande unterhalb der anthropogenen Auffüllungen den grundwasserführenden Horizont (Sickerraum). Das Aufnahmevermögen des Sickerraumes ist auf Grund der geringen Mächtigkeit relativ klein, so dass es bei Starkregenereignissen sowie bei längeren Regenperioden zur Auffüllung des Sickerraumes kommen kann und somit eine Vernässung der Geländeoberfläche begünstigen würde. Der erkundete Rupelton ist undurchlässig und ermöglicht keine Flächenversickerung der Niederschlagswässer. Dieser praktisch undurchlässige Horizont führt kein Schicht- bzw. Grundwasser. Die in den Bohrungen gemessenen Grundwasserstände werden im Wesentlichen durch zuströmendes Sickerwasser (hier: hauptsächlich Niederschlagswasser) beeinflusst. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen konnte nur in zwei Bohrungen ein Grundwasserspiegel nachgewiesen werden. Der Grundwasserspiegel lag hier 2,12 m und 0,30 m unterhalb der Geländeoberkante.

Des Weiteren schränkt die wellige Ausprägung des Tertiärhorizonts das ungehinderte Abfließen der Niederschlagswässer stark ein, was wiederum eine längere Verweildauer der Wässer in den Vertiefungen der Rupeltonoberfläche zur Folge haben kann. Dies kann zu Bildung von anaeroben Verhältnissen führen, was wiederum die Wasserqualität im Sickerraum ungünstig beeinflussen kann. Somit ist folglich der oben aufgeführten geologischen Randbedingungen und der hydrologischen und hydrochemischen Gründe die Planung einer zentralen Versickerung der Niederschläge im Bereich des Untersuchungsgebietes über eine Flächenversickerung nicht zu empfehlen. Die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen entsprechen einer orientierenden Klassifizierung der anstehenden Böden. Sollte es im Zuge der geplanten Baumaßnahmen zu einem Bodenaushub kommen, sind die Bodenmieten für eine Deklarationsanalytik erneut zu beproben und zu bewerten. Da der anstehende Rupelton im Klinikareal bei pauschaler Betrachtung über das gesamte Klinikgelände eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässt, werden andere Wege zur Niederschlagswasserentsorgung vorgesehen, die im Detail im untenstehenden Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 648 erläutert werden.

### 13 Ver- und Entsorgung

#### 13.1 Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme im Plangebiet kann durch die Energienetze Offenbach GmbH (ENO) sichergestellt werden. Im Zuge der Baumaßnahme soll die bestehende Fernwärme-Leitung auf dem Gelände umgelegt werden. Diese wird von dem Fernwärme-Bestand auf dem Gelände bis in die Lortzingstraße verlegt. Weiterführend erfolgt die Verlegung in der Lortzingstraße bis zum Kreuzungsbereich Beethoven-/ Schubertstraße. Anschließend wird die neue Fernwärme-Leitung in der Schubertstraße an den Bestand angebunden. In diesem Zuge müssen ebenfalls die Hausanschlüsse Lortzingstraße 10 sowie Beethovenstraße 39 an die neue Fernwärme-Leitung angebunden werden.

#### 13.2 Strom

Die Stromversorgung im Plangebiet kann durch die ENO sichergestellt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen sollen auf dem Gelände neue Trafostationen aufgestellt werden. Die Trassenführung wie auch der Standort der Trafostation ist noch nicht abschließend festgelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher eine Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Trafostationen im Plangebiet enthalten.

#### 13.3 Gas

Die Gasversorgung im Plangebiet kann durch die ENO sichergestellt werden.

#### 13.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation im Plangebiet kann durch die ENO sichergestellt werden.

### 14 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 14.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet liegen Netzleitungen sowie Anschlussleitungen zur Wasserversorgung. Das Gebiet ist somit über das öffentliche Trinkwassernetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen versorgt. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz.

- 14.2 Eine Löschwassermenge von 1600 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden. Ein darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Die Geotechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch den anstehenden Rupelton im Klinikareal eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einer pauschalen Betrachtung des gesamten Klinikgeländes nicht möglich ist. Dem folgend müssen andere Wege zur Niederschlagswasserentsorgung in Betracht gezogen werden und in den Bebauungsplan für das Klinikum Eingang finden. Die festgesetzte Begründung von Tiefgaragen und Dächern ist eine gute Möglichkeit, um einen verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen. Eine weitere Möglichkeit zur Niederschlagswasserentsorgung sind Retentionszisternen mit möglichst gedrosseltem Abfluss in die öffentliche Kanalisation. Die Ableitung von nicht anderweitig zu verwertendem oder zu versickerndem Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in nach 30-jährigen Regenspenden (KOSTRA-DWD-Atlas 2010 für Offenbach angegebene Regendauerstufen) zu dimensionierenden Anlagen zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist mittels geeigneter Drosselrichtungen mit einem Volumenstrom von max. 10l/s\*ha (bezogen auf die Gesamtgrundstücksgröße) auszuführen. Es ist eine regelgerechte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zu gewährleisten.

Bei bereits umgesetzten Bauvorhaben auf dem Gelände des Klinikums Offenbach wurde die Niederschlagswasserentsorgung folgendermaßen bewerkstelligt: Die Modulstation (Errichtung 2017) sowie die neue Verwaltung (Errichtung 2018/19) sind mit einer Retentionszisterne und Drosselabfluss ausgestattet. Hier kamen jeweils (Werks)Rigolen als geschlossene Regenwasserspeicher zum Einsatz, die dann gedrosselt in den Mischwasserkanal der Klinik münden. Auch der Neubau des NKO wurde seinerzeit mit einer Zisterne ausgestattet.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass aufgrund der bei einer pauschalen Betrachtung des gesamten Klinikgeländes nicht möglichen Versickerung eine Prüfung bezüglich der Versickerung im Detail bei Einzelbauvorhaben erfolgt. Detaillierte Regelungen zur Entwässerung werden vertraglich bzw. parallel zu Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Mischkanalisation möglich.

- 14.3 Verdoltes Gewässer

Im Bereich der Sprendlinger Landstraße verläuft der verdolte Buchraingraben. Dieser verdolte Bachlauf wird durch die Planung nicht berührt.

## 15 Altlasten

Es bestehen Altlastenverdachtsmomente auf Grund einer früheren Katasterabfrage. Eine Verifizierung der eventuellen Bodenkontamination erfolgte im Rahmen der durchgeführten Erkundung mittels Untersuchung nach Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und Deponieverordnung (DepV). Im gesamten Geltungsbereich ist mit Geländemodellierungen durch Verfüllungen zu rechnen. Die zum Abtrag kommenden Auffüllmaterialien und die darunter natürlich anstehenden Feinsande entsprechen nach dem vorliegenden Kenntnisstand den Einbauklassen Z 0 bis >Z 2 gemäß LAGA. Materialien der Einbauklassen Z 2 und > Z 2 sind ohne weitere Vorbehandlung in der Regel deponietechnisch zu entsorgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die getroffenen Einstufungen der untersuchten Materialien teilweise unter Grundlage von Einzelparameteruntersuchungen erfolgt sind. Bei der späteren Ausführung von Erdbaumaßnahmen sind demzufolge weitere abfalltechnische Untersuchungen erforderlich. Bei einer deponietechnischen Entsorgung der Ausbaumaterialien wird zusätzlich noch deren Einstufung gemäß Deponieverordnung notwendig. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes

festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

### 16 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von fünf Metern (ab GOKIIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zur eigenen Sicherheit ist bescheinigen zu lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß-Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist ein Lageplan und eine KMIS-R-Datei zu übersenden, welche durch die beauftragte Fachfirma bezogen werden kann. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst). Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß-Krüger-Koordinaten benötigt. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

### 17 Denkmalschutz

Der unbebaute Teil des grünen Anlagenrings am Starkenburgring steht unter Denkmalschutz. Weitere denkmalgeschützte Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## 18 Klima

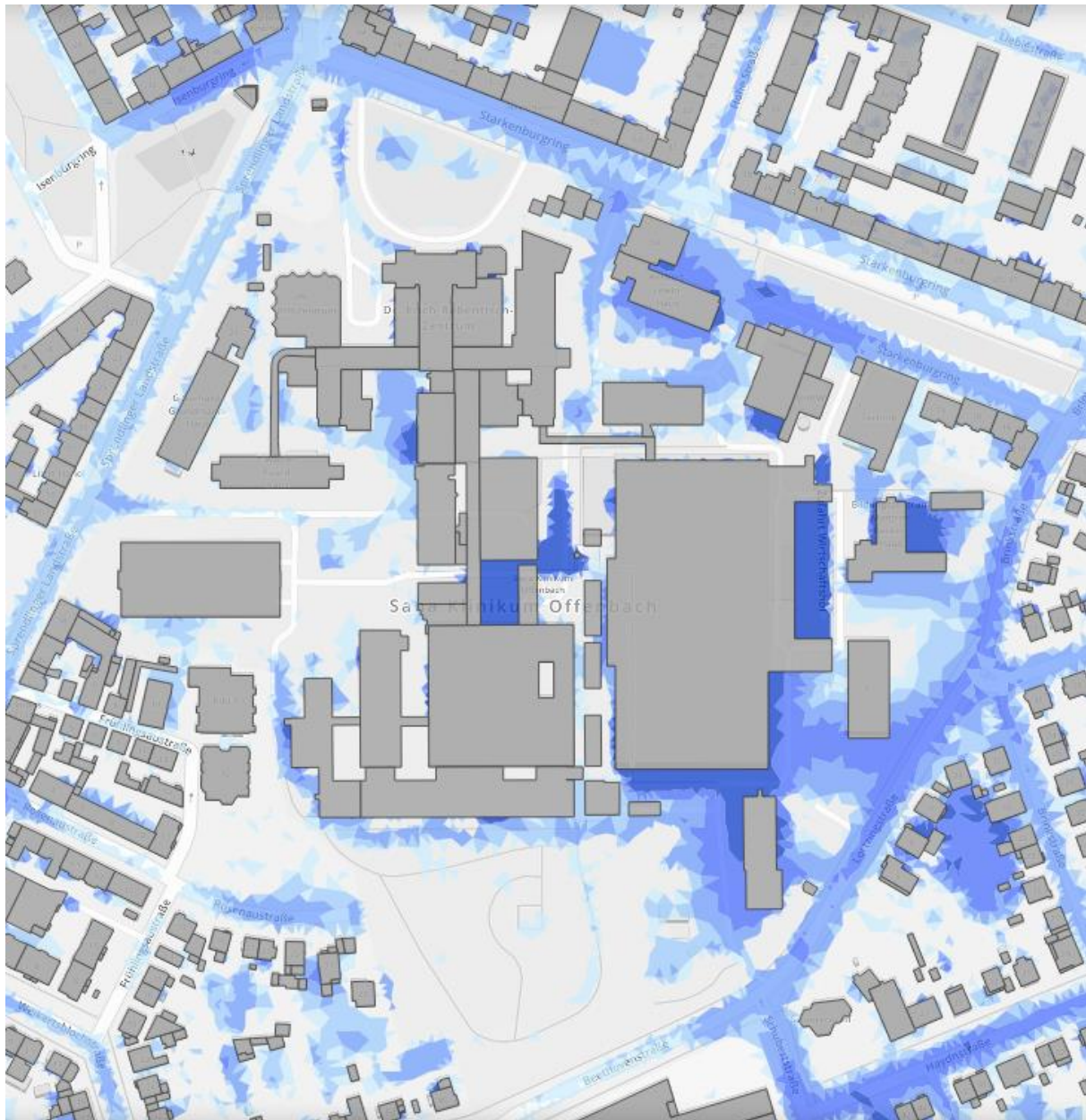
Offenbach am Main ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen, geringe Niederschlagshöhen und niedrige Windgeschwindigkeiten. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt um 650 mm, die Sommerniederschläge um 350 mm. Vorherrschende Windrichtungen sind Nordost- und Südwestwinde. Der Verdichtungsraum Frankfurt-Offenbach ist aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht als hoch vorbelastet einzustufen. Dieses resultiert aus dem hohen Verkehrsaufkommen und der dichten Bebauung, verbunden mit der räumlich bedingten hohen Inversionshäufigkeit.

Gemäß Planungshinweiskarte zur Klimafunktionskarte Offenbach 2021 handelt es sich im Plangebiet im Wesentlichen um einen bioklimatischen Lastraum stark verdichteter Bebauung bzw. in den Randbereichen um einen Lastraum mittlerer bis lockerer Bebauung. Ziele für den bioklimatischen Lastraum stark verdichteter Bebauung sind insbesondere die Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen und Grünflächen, Erhöhung des Grünanteils zur Verdunstungskühle und Beschattung sowie der Vernetzung von (kleineren) Grünflächen unter Berücksichtigung der Belüftungsfunktion.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand, die neu zu pflanzenden Bäume sowie die neu geplanten Grünflächen tragen zur Erreichung der Ziele der Klimafunktionskarte Offenbach 2021 sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Durch die Festsetzung verschiedener grünordnerischer Maßnahmen sollen durch die Vorhabenplanung verursachte negative Klima-Effekte gemindert werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. Hierzu zählen neben der Begrenzung der Überbaubarkeit in Verbindung mit der Festsetzung von großzügigen Grünflächen u. a. die Anpflanzung und der Erhalt von Bäumen, die Herstellung einer Dachbegrünung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien und die Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen.

## 19 Starkregen / Starkregenrisiken

Extreme Wetterereignisse, wie Starkregen und Sturzfluten, nehmen in Folge des Klimawandels zu. Eine Nutzung von Grünflächen als Retentionsflächen bei Starkregen wird daher empfohlen. Darstellungen von potentiellen Überflutungsflächen bei Starkregen finden sich auf der folgenden Starkregengefahrenkarte. Zur urbanen Überflutungsvorsorge sind im Planungsgebiet die Starkregengefahrenkarten der Stadt Offenbach bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen. Eine entsprechende Regelung ist im Städtebaulichen Vertrag enthalten.



Legende

Gebäudegrundrisse (Stand 2019)

■ Gebäude

Starkregengefahrenkarte - SRI 7 (2019)

- 0,02 m < Fließtiefe
- 0,02 m ≤ Fließtiefe < 0,05 m
- 0,05 m ≤ Fließtiefe < 0,10 m
- 0,10 m ≤ Fließtiefe < 0,25 m
- 0,25 m ≤ Fließtiefe < 0,50 m
- Fließtiefe ≥ 0,50 m

Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte der Stadt Offenbach (ohne Maßstab)

## 20 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 20.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Klinikgelände eine **Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“** festgesetzt, die auch mit der im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche in Einklang steht. Von der Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO wurde daher abgesehen. Die festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung dient einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Klinikums und der Sicherstellung einer nachhaltigen Kranken- und Gesundheitsversorgung in Offenbach. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt, dass es sich bei der Kranken- und Gesundheitsversorgung um eine dem Allgemeinwohl dienende Flächennutzung handelt. Neben dem Krankenhausbetrieb sind klinikaffine Nutzungen und Versorgungseinrichtungen, die dem Krankenhausbetrieb dienen bzw. diesem funktional zugeordnet sind, zulässig. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots werden die zulässigen Nutzungen explizit festgesetzt und mit Beispielen konkretisiert. Durch die konkreten Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Planungsziel, ein bestehendes Klinikum der Maximalversorgung mit medizinischen Dienstleistungen und ergänzenden Versorgungseinrichtungen nachhaltig weiterzuentwickeln, erreicht werden kann. Hierunter fallen auch die Klinik unterstützende Nutzungen aus Sozialwesen, Sport und Wissenschaft sowie untergeordnetem Einzelhandel und ergänzende gastronomische Angebote, wie auch Wohnungen für Mitarbeiter, die den Nutzungsmix abrunden. Eine klare planungsrechtliche Trennung zwischen der reinen Kliniknutzung und den klinikaffinen, externen Nutzern kann und soll zum derzeitigen Zeitpunkt nicht stattfinden.

Im Süden des Plangebiets wird in Ergänzung der entlang der Beethovenstraße und Rosenaustraße vorhandenen Wohnbebauung ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche vorrangig für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) und gebietsfremde Verkehre innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, um diese auch künftig zentral im Bereich der bestehenden Verwaltungsgebäude in der Innenstadt räumlich konzentriert anzusiedeln.

Das entlang der Sprendlinger Landstraße im Nordwesten des Plangebiets festgesetzte **Urbane Gebiet** dient insbesondere dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wohnungen sollen in den Obergeschossen realisiert werden, um eine der zentralen stadträumlichen Lage angemessene Nutzungsmischung von Arbeiten, Versorgen, Freizeit und Wohnen zu erreichen. Das Urbane Gebiet fügt sich in die gemischte Nutzungsstruktur der Umgebung ein und soll die vorhandene funktionale Mischung stärken. Dem städtebaulich angestrebten Charakter des Gebiets und der Zielsetzung, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen funktional aufzuwerten, widersprechen Vergnügungsstätten, die daher nicht zugelassen werden und sowieso nur ausnahmsweise zulässig wären. Der Bebauungsplan setzt so die Ziele des am 15.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts um. Tankstellen sind aufgrund ihres Platzbedarfs, der im Plangebiet nicht adäquat gedeckt werden kann, ebenfalls ausgeschlossen. Darüber hinaus verursachen Tankstellen Geruchs- und Lärmimmissionen sowie An- und Abfahrtsverkehr, die aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht in dieser Lage nicht gewünscht sind.

### 20.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe als Höchstmaß für die Gebäudeoberkante geregelt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** sowie das **Urbane Gebiet** wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt, die im Falle des Urbanen Gebiets etwas unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO zurückbleibt. Dies ist vor allem dem Grundstückszuschnitt in Verbindung mit der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche des Urbanen Gebiets geschuldet. Im Gegenzug für eine geringere GRZ wird eine höher GFZ festgesetzt, um dem Grundgedanken eines verdichteten Urbanen Gebiets zu entsprechen.

Für Gemeinbedarfsflächen ist in der BauNVO zwar kein Orientierungswert für GRZ und GFZ festgelegt, orientiert man sich aber im Falle der Nutzung als Klinikbetrieb an einem entsprechenden Sondergebiet nach § 11 BauNVO, liegt die festgesetzte GRZ von 0,6 unterhalb des Orientierungswerts von GRZ 0,8 in einem Sondergebiet. Die für die Gemeinbedarfsfläche und das Urbane Gebiet festgesetzte GRZ ermöglicht eine dem Gebiet entsprechende kompakte, flächensparende Bebauung und ein adäquates Maß an Freiflächen. Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird eine GRZ von 0,4 entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO festgesetzt. Damit wird einer flächensparenden Grundstücksnutzung und einem verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden im Sinne von Nachverdichtung im Siedlungsbestand Rechnung getragen.

Die festgesetzte GRZ darf in allen Plangebietsteilen durch Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) überschritten werden, um die erforderlichen Stellplätze inkl. deren Zu- und Abfahrten sowie erforderliche Nebenanlagen realisieren zu können. Eine Vollversiegelung der Grundstücke wird dabei verhindert, um Versickerungsmöglichkeiten und Raum für Baumpflanzungen und Begrünung zu schaffen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, vielmehr dient die Schaffung von ÖPNV-nahen Wohnungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten sowie gewerblichen Nutzungen im Siedlungsbestand der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Zusammenhang mit der angestrebten Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird für die **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Dieser Wert liegt oberhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO und lässt sich wie folgt städtebaulich begründen: Die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzte GFZ nimmt im Zusammenhang mit der angestrebten Höhenentwicklung Bezug auf den Gebäudebestand (ERZ, NKO, Parkhaus) sowie die großstädtische Umgebungsbebauung entlang der Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring / Brink- und Lortzingstraße im Oberzentrum Offenbach. Ferner ist damit eine flächensparende bauliche Entwicklung der zentralen Nutzung als Krankenhaus möglich. Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückskonfiguration – Lage an Grün- und Freiflächen entlang des grünen Anlagenrings sowie neugestalteter Freibereiche mit Grün- und Fußgängerbereichen (Grüne Mitte/ zentrale Fußgängerachsen) – ausgeglichen. Die Gebäudeanordnung im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen bietet teilweise große Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden und damit gute Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung – sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Gebäude – zu beeinträchtigen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der zulässigen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Die Grundstücke sind von ausreichend bestehenden und im Zuge der weiteren Planungen neu zu schaffenden Grünstrukturen entlang des grünen Anlagenrings sowie den Freiflächen der Grünen Mitte mit Fußgängerbereichen umgeben, womit die Verdichtung auf den Baugrundstücken durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen ausgeglichen wird.

Für das **Urbane Gebiet** gilt im Zusammenhang mit der angestrebten Höhenentwicklung der Hauptgebäude eine GFZ von 3,6. Dieser Wert liegt oberhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO und lässt sich wie folgt städtebaulich begründen: Im Urbanen Gebiet ist ein städtebauliches Merkzeichen vorgesehen, das im Kreuzungsbereich verschiedener Blick- und Verkehrsachsen als städtebauliche Dominante in Form eines Hochhauses im Oberzentrum Offenbach errichtet werden soll. Zudem ist eine flächensparende bauliche Entwicklung im

Sinne von Nachverdichtung auf dem innerstädtischen Grundstück möglich. Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückskonfiguration – Lage an Grün- und Freiflächen entlang des grünen Anlagenrings sowie neugestalteter Freibereiche mit Grün- und Fußgängerbereichen (Grüne Mitte/ zentrale Fußgängerachsen) – ausgeglichen. Die Gebäudeanordnung im Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen bietet teilweise große Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden und damit gute Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung – sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Gebäude – zu beeinträchtigen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der zulässigen Grundstücksversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Die Grundstücke sind von ausreichend bestehenden und im Zuge der weiteren Planungen neu zu schaffenden Grünstrukturen entlang des grünen Anlagenrings sowie den Freiflächen der Grünen Mitte mit Fußgängerbereichen umgeben, womit die Verdichtung auf den Baugrundstücken durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen ausgeglichen ist.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird eine GFZ von 1,2 entsprechend dem Orientierungswert der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Damit wird einer flächensparenden Grundstücksnutzung und einem verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden im Sinne von Nachverdichtung im Siedlungsbestand Rechnung getragen.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen der Klinik- und klinikaffinen Gebäude innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** wurden unter Berücksichtigung des Gebäudebestands einschl. technischer Aufbauten auf den Bestandsgebäuden (ERZ, NKO, Parkhaus), der Umgebungsbebauung entlang der Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring / Brink- und Lortzingstraße sowie betrieblich-funktionaler Erfordernisse eines zukunftsfähigen Klinikbetriebs festgesetzt. Im **Urbanen Gebiet** soll im Kreuzungsbereich verschiedener Blick- und Verkehrsachsen eine städtebauliche Dominante in Form eines Hochhauses mit einer maximalen Höhe von rund 35 m errichtet werden. Südlich des Hochhauses soll im Urbanen Gebiet ein weiteres Gebäude errichtet werden, das sich in seiner Höhenentwicklung am östlich angrenzenden ERZ sowie an der Bestandsbebauung entlang der Sprendlinger Landstraße orientiert. Die Gebäude im **Allgemeinen Wohngebiet** sollen auf die Wohnbebauung entlang der Beethoven- und Rosenaustraße Bezug nehmen. Dementsprechend sind dort zwei Geschosse mit Dachgeschoss vorgesehen. Das Baufeld östlich des Allgemeinen Wohngebiets soll hinsichtlich der Höhe zwischen dem Allgemeinem Wohngebiet und den angrenzenden Baufeldern des Klinikums vermitteln.

Untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen innerhalb des Urbanen Gebiets sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus die festgesetzten Gebäudehöhen auf bis zu 50% der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,50 m überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeiten berücksichtigen sowohl gebäudetechnische Erfordernisse und Spielräume für die Bauherrschaft als auch eine klima-/ ressourcenschonende Energiegewinnung (bspw. Photovoltaikanlagen).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gilt eine ähnliche Regelung wie im Klinikareal. Hier mit einer Überschreitung von bis zu 2,00 m, um entsprechend den funktionalen Anforderungen eines Wohngebäudes untergeordnete Anlagen sowie technische Aufbauten auf dem Dach zu ermöglichen.

Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bei flachgeneigten Dächern bis 10° auf der gesamten Dachfläche in allen Baugebieten um bis zu 2,00 m überschreiten, um einer nachhaltigen, klimagerechten Energiegewinnung Rechnung zu tragen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Bei geneigten Dächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe aufgrund des Neigungswinkels des Daches durch das Anbringen von Solaranlagen o. ä. nicht überschritten.

Für das Allgemeine Wohngebiet im Süden des Plangebiets wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die neue Wohnbebauung in die bestehende aufgelockerte Wohnbebauung entlang der Beethovenstraße einfügt.

### 20.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. **Baulinien** werden festgesetzt, um bestehende Raumkanten der Umgebungsbebauung entlang des Starkenburgrings aufzunehmen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans fortzuführen. Hier soll insbesondere der nach Abbruch der ehemaligen Bestandsgebäude des Klinikums im Anlagenring die zukünftig öffentliche Grünfläche räumlich gefasst werden. Die nördliche Gebäudefassade kann bei geringfügigen Umbauten oder Nutzungsänderungen entsprechend dem Bestand von der Baulinie am Erich-Rebentisch-Zentrum nach Norden zur Grünfläche auf Grundlage von § 23 (2) Satz 2 BauNVO hin zurückspringen, so dass bei baurechtlich relevanten geringfügigen Eingriffen in den Bestand von den Festsetzungen abgewichen werden kann und den Bauherren ausreichend Flexibilität bei geringfügigen Umbauten oder Nutzungsänderungen ermöglicht wird.

Die festgesetzten **Baugrenzen** orientieren sich am Gebäudebestand der Klinik und ermöglichen eine bauliche Weiterentwicklung auf dem Klinikgelände unter Berücksichtigung einer flächensparenden, effizienten Grundstücksnutzung sowie betrieblich-funktionaler Anforderungen eines zukunftsfähigen Klinikbetriebs. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrenzen so dimensioniert, dass einerseits eine gewisse Flexibilität für die Planung von zukünftigen Wohngebäuden besteht, andererseits auch die kleinteilige angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt wird.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus darf die westliche Baugrenze des bestehenden Parkhauses durch ein vortretendes Nottreppenhaus um bis zu 2,00 m überschritten werden. Anhand dieser Festsetzung, die aus dem Bebauungsplan Nr. 621 „Parkhaus Klinikum“ übernommen wurde, wird sichergestellt, dass die Bestandssituation im westlichen Bereich des Parkhauses planungsrechtlich abgebildet sowie die Erschließung des Parkhauses außerhalb des Hauptbaukörpers gesichert wird.

### 20.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In der **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** dürfen die Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 Hessischer Bauordnung (HBO) auf bis zu 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m verkürzt werden.

Dies gilt für alle oberirdischen Außenwände von Gebäuden, nicht jedoch für

- Außenwände mit Fenstern von Räumen, die der stationären Unterbringung von Patienten dienen,
- Außenwände mit Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie
- Außenwände von Gebäuden gegenüber von Außenwänden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Vor diesen Außenwänden sind die Abstandsflächen mit einer Tiefe gemäß HBO in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 0,4 H), jedoch mindestens 3,0 m freizuhalten.

Die Festsetzung zum vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsfläche wurde getroffen, da in Gewerbegebieten sowie nach ihrer Nutzung vergleichbare Sondergebiete gemäß § 6 Abs. 5 HBO eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H ausreicht. In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus befinden sich vielfach Logistik- und Büronutzungen sowie gewerbeähnliche Nutzungen, die nach Baunutzungsverordnung alle in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Von der abweichenden Abstandsfläche explizit ausgenommen sind Fassaden mit Wohnnutzung bzw. von Räumen, die der stationären Unterbringung von Patienten dienen, da dies in einem Gewerbegebiet nicht bzw. auch nur ausnahmsweise zulässig wäre.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum reduzierten Maß der Tiefe der Abstandsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sollen zum Beispiel beim

geplanten Neubau der Materialwirtschaft, Apotheke und des Labors (MAL) des Sana Klinikums Offenbach zum Tragen kommen. Für die Materialwirtschaft, Apotheke und das Labor (MAL) des Sana Klinikums Offenbach soll statt des in Abbruch befindlichen Bestandsgebäudes westlich des NKO ein neues Gebäude im Anschluss an den bestehenden Tiefhof zwischen NKO und Verwaltungsgebäude (Haus V) errichtet werden. Hierdurch können die Anlieferungen zum Klinikgelände zentral über die Zufahrt vom Starkenburgring im Norden erfolgen. Die Lage der MAL am bestehenden Tiefhof mit direkter Anbindung an das NKO bietet daher wesentliche Vorteile hinsichtlich der Verkehrsleitung und Lärmemissionen im Vergleich zur bisher bestehenden Lage westlich des NKO. Die Verkehrs- und Lärmauswirkungen sind an dem bereits bestehenden Tiefhof wesentlich geringer als westlich des NKO, zudem werden die internen Wege auf ein Minimum beschränkt. Diese städtebaulich und für den Krankenhausbetrieb vorteilhafte Lage des neuen Gebäudes wurde nach intensiver Prüfung als beste Lösung beurteilt.

Hierfür ist im Bebauungsplan eine Verkürzung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden des NKO, des Neubaus MAL sowie des Hauses V erforderlich, durch die eine Errichtung des Gebäudes unter Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht wird.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung der Materialwirtschaft würde bei einer Abstandsflächentiefe von  $0,4 H$  zu einer Überlappung der Abstandsflächen von Materialwirtschaft und Haus V führen, aber ohne dass die Abstandsflächen auf den jeweils anderen Gebäudekörper fallen. Die Abstandsflächen zwischen Materialwirtschaft und NKO werden überwiegend eingehalten. Lediglich im Bereich der „Finger“ des NKO überlappen sich die Abstandsflächen.

MACHBARKEITSTUDIE SOF  
2025-05-06

M 1:100  
DACHAUFSICHT  
ABSTANDSFLÄCHEN  $0,4 H$

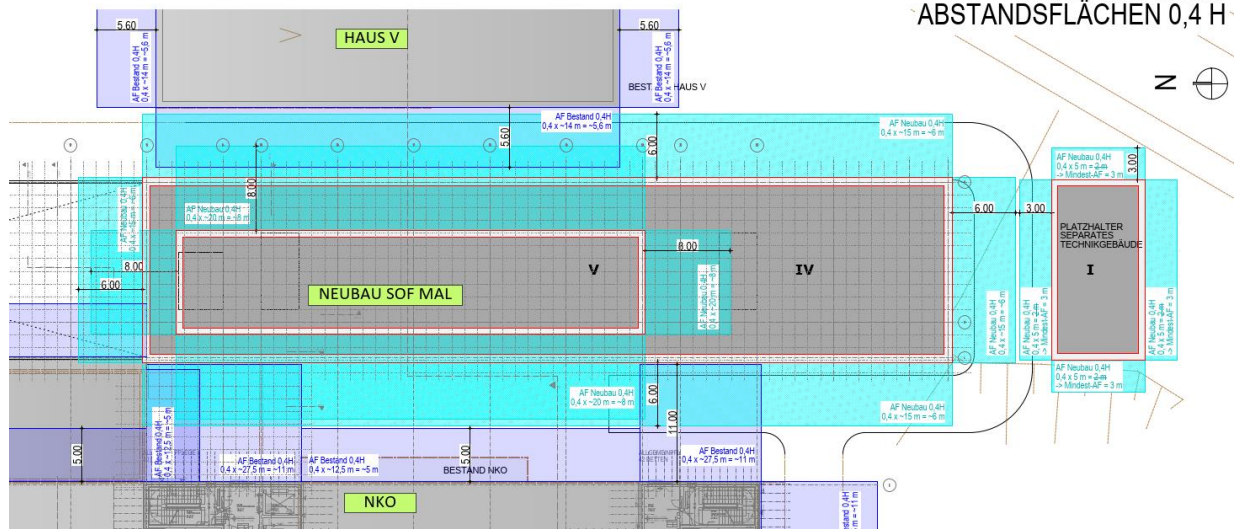


Abbildung 10: Abstandsflächen von  $0,4 H$  (unmaßstäblich) beim geplanten Neubau der MAL

Eine Abstandsfläche von  $0,2 H$  sowie von  $3,0 m$  wird zu allen Seiten eingehalten.

MACHBARKEITSSTUDIE SOF  
2025-05-06

M 1:100  
DACHAUFSICHT  
ABSTANDSFLÄCHEN 0,2 H

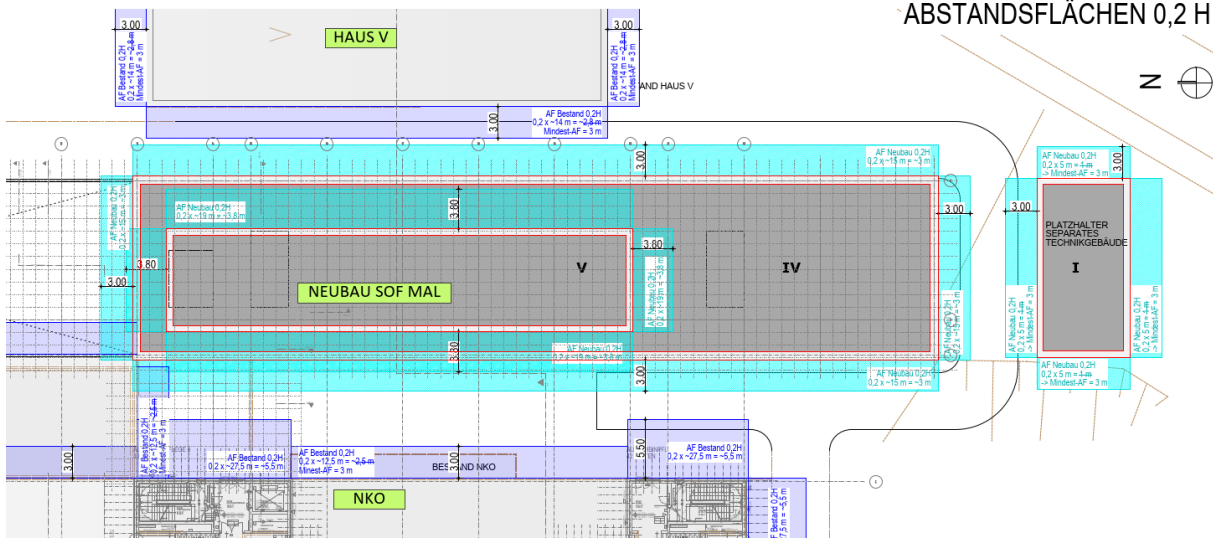


Abbildung 11: Abstandsflächen von 0,2 H (unmaßstäblich) beim geplanten Neubau der MAL

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist damit sichergestellt.

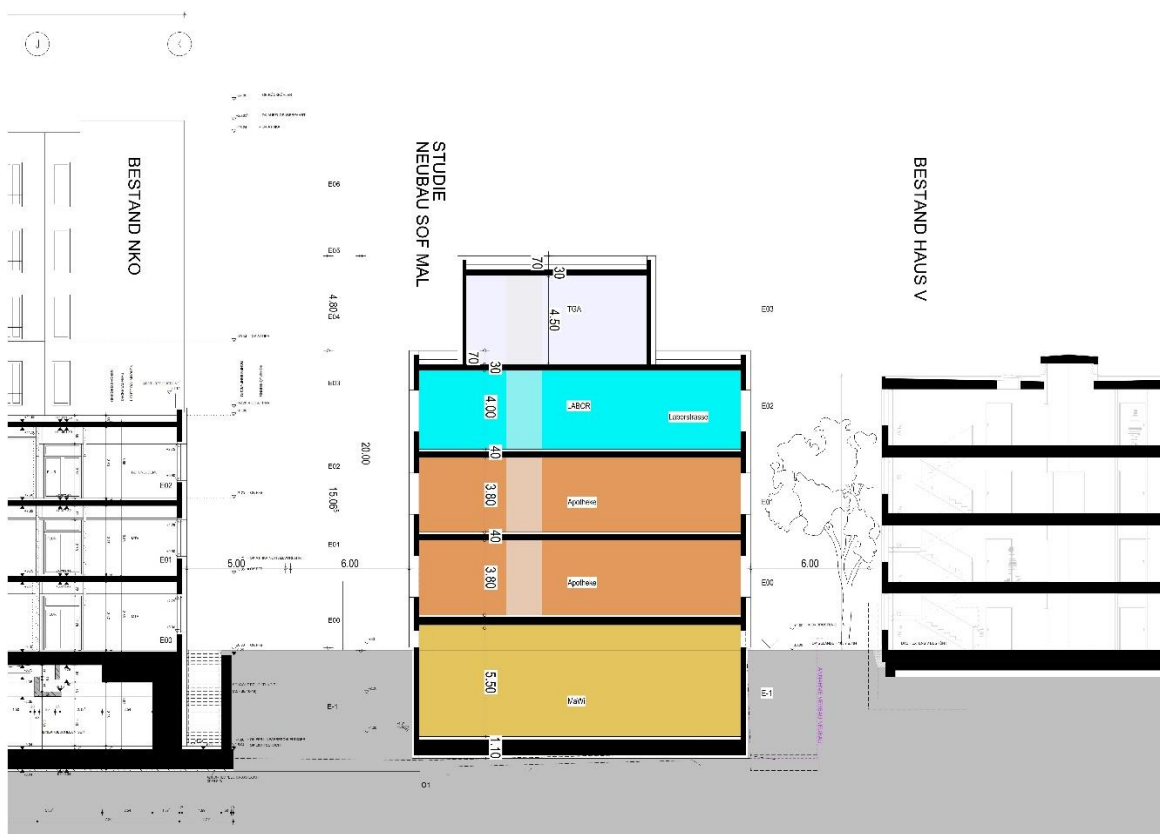


Abbildung 12: Schnitt (unmaßstäblich) des geplanten Neubaus der MAL

## 20.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Ansiedlung hochbaulicher Anlagen auf dem Klinikgelände zu konzentrieren und diese Parkierungsangebote in unmittelbarer Nähe zu den Hauptgebäuden zu errichten. Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Fahrradabstellplätze können unter Berücksichtigung der Einhaltung anderer Festsetzungen im Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden, um flexibel auf sich kurzfristig ändernde betrieblich-funktionale Erfordernisse des Klinikums reagieren zu können und ausreichend Abstellmöglichkeiten für klimafreundliche Mobilitätsformen, wie Fahrräder, zu ermöglichen.

Im **Urbanen Gebiet** reicht der Platzbedarf für oberirdische KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports nicht aus und ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen (u. a. Lage am grünen Anlagenring) zudem nicht gewünscht. Daher werden diese ausgeschlossen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass die Freibereiche im Urbanen Gebiet den Fußgängern vorbehalten sind. Dem folgend sind Tiefgaragen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder als klimafreundliches Mobilitätsangebot im Urbanen Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig und können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Garagen, Carports, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig und können ohne Festsetzung im Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

## 20.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen können in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus und im Urbanen Gebiet (auch unterhalb der Geländeoberfläche) ohne Festsetzung im Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden, um flexibel auf sich kurzfristig ändernde betrieblich-funktionale Erfordernisse des Klinikums sowie der im Urbanen Gebiet angesiedelten gewerblichen Nutzungen reagieren zu können. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus und im Urbanen Gebiet sind sämtliche Formen von Nebenanlagen zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um entsprechend der stadträumlichen Lage ein urbanes Wohngebiet ohne dörfliches Erscheinungsbild mit Kleintierhaltung zu entwickeln.

Nördlich der Grünen Mitte soll ein überdachter Pfeiler-/ Säulengang (Pergola) gebaut werden. Dieser fungiert als oberirdischer fußläufiger Verbindungsgang für Patienten, Besucher und Mitarbeiter zwischen Parkhaus und dem Haupteingang des NKO.

Trafostationen als eine Unterart von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind in der straßenbegleitenden Vorgartenzone entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht zulässig, damit diese oftmals baulich massiv wirkenden Nebenanlagen nicht unmittelbar entlang öffentlicher Flächen, sondern in der Nähe anderer baulicher Anlagen konzentriert untergebracht werden.

## 20.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sprendlinger Landstraße, Rosenau-, Beethoven-, Lortzing- und Brinkstraße sowie den Starkenburgring, von denen die gebietsinternen Straßen abzweigen. Diese Flächen sind entsprechend der Bestandssituation als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zufahrt zum Parkhaus sowie die (Taxi-)Vorfahrt vor das NKO werden als private Verkehrsfläche festgesetzt, um diese wichtige Erschließungsfläche planungsrechtlich zu sichern. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen ist die Erschließung des Plangebiets gesichert.

Die Beschränkung von Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan ermöglicht eine klare funktionale und verkehrliche Einordnung der Straßen und der hauptsächlichen Zufahrten aus den gebietsinternen Straßen in den öffentlichen Straßenraum. Hierbei finden die Aussagen des Verkehrsgutachtens Berücksichtigung, wonach der Klinikverkehr hauptsächlich über die Zufahrt von der Sprendlinger Landstraße im Westen sowie der Andienungsverkehr, wie im Bestand vorhanden, im Wirtschaftshof am Starkenburgring abgewickelt wird. In den angrenzenden Wohnstraßen (Brinkstraße, Lortzingstraße und Beethovenstraße) werden nur kleine Einfahrtsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

### 20.9 Grünflächen

Der bestehende grüne Anlagenring wird entsprechend der eigentumsrechtlichen Situation als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll künftig von Bebauung freigehalten werden. Im Anlagenring soll zusätzlich als Gestaltungsoption die Einrichtung eines Spielplatzes ermöglicht werden.

Im zentralen Bereich des Klinikgeländes wird die Grüne Mitte als private Grünfläche festgesetzt, um dort eine ökologisch hochwertige und gestalterisch ansprechende „grüne Lunge“ für das Klinikum mit Aufenthalts-/ Verweilmöglichkeiten für Patienten, Besucher und Mitarbeiter zu realisieren. Aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der an die Grüne Mitte angrenzenden Nord-Süd-Achse ist diese Fläche auch für die Öffentlichkeit erlebbar.

Innerhalb der Grünflächen sind untergeordnete bauliche Nutzungen (Spielplatz, Sitzbänke, Wege), die im Einklang mit dem grünen Erscheinungsbild und der Zweckbestimmung einer Grünfläche stehen, zulässig.

### 20.10 Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden und von Schäden durch Starkregen

Um Niederschlag effektiv zurückzuhalten und Schäden insbesondere durch Starkregen zu vermeiden sowie zu verringern, sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs auf Gebäuden und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit Dachneigungen von 0° - 5° die Dächer zu mindestens 80 % der Dachfläche als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 50 l Wasser pro m<sup>2</sup> Dachfläche auszubilden. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlagen zu erhöhen.

### 20.11 Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zum Schutz der Insekten und für einen sparsamen Umgang mit Energie ist die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenfreundlich zu installieren.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° haben eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirken Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirken eine Entstaubung der Luft, fördern die Sauerstofferneuerung und dienen mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dach- und Tiefgaragenbegrünung ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden. Für unterschiedliche Plangebietsteile wurden die Regelungen zur Dachbegrünung differenziert, um verschiedene gebäudetechnische Anforderungen von Klinikgebäuden, Gewerbebauten, Wohngebäuden und des Parkhauses sowie die technische Umsetzbarkeit von begrünten Dächern zu berücksichtigen. Von einer nachträglichen Installation einer extensiven Dachbegrünung sind die Bestandsgebäude im Rahmen des unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Bestandschutzes ausgenommen. Die notwendigen Installationsflächen für Lüftungsgeräte und die Nähe zur Hubschrauberlandeplattform lassen eine extensive Dachbegrünung, z. B. auf dem Bestandsgebäude NKO, nicht sinnvoll zu.

Die Fassade des Parkhauses auf dem Klinikgelände ist durch standortgerechte Rankgewächse anteilig zu begrünen. Die Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Stadtgestaltung bei.

Die Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen des Parkhauses nehmen dabei gleichwertig inhaltlich Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 621 „Parkhaus Klinikum“.

Die Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser trägt dazu bei, dass eine ordnungsgemäße Regenwasserentsorgung gewährleistet werden kann. Da aufgrund der

Bodenbeschaffenheit des Plangebiets eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, hat eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Die Baumerhalte auf der Maßnahmenfläche F1 südlich des bestehenden Parkhauses und die Pflanzungen auf der Maßnahmenfläche F2 südlich der Grünen Mitte tragen zu einer Durchgrünung des Plangebiets bei.

### 20.12 Geh- und Fahrrechte

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit sichern die Durchwegung des Plangebiets vor allem entlang der Nord-Süd verlaufenden Fußgänger­magistrale sowie entlang von zwei fußläufigen Verbindungen zur Rosenaustraße und zur Spremlinger Landstraße.

Im Falle einer Überbauung im Bereich der Fläche „R1“ ist eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m sicherzustellen, damit oberirdische Verbindungsgänge zwischen dem ERZ und NKO die Nord-Süd verlaufende Fußgänger­magistrale nicht beeinträchtigen.

### 20.13 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 geringstmöglichen 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.

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken angestrebt. Weitere Regelungen hierzu (bspw. das Erstellen eines Energiekonzepts) wurden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

### 20.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die vom Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Offene Parkebenen sind mit hoch schallabsorbierenden Decken oder gleichwertigen Maßnahmen auszuführen.

Öffnungen der Außenfassaden sind auf folgende Werte zu begrenzen:

- Nordfassade: 85 % Öffnungsanteil
- Südfassade: 40 % Öffnungsanteil
- West- und Ostfassade: Jeweils 0 % Öffnungsanteil

Wie beim derzeit bestehenden Parkhaus und im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 621 wurde die Ost- und Westfassade unverändert als komplett geschlossen angenommen.

Im südlichen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Urbanen Gebiets (MU) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-offenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. An den geplanten Fassaden im Urbanen Gebiet (MU) nördlich des Parkhauses kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet. Deshalb sollten Schutzmaßnahmen für die mit Überschreitung angezeigten Fassaden getroffen werden. Diese Festsetzung zum Ausschluss schutzbedürftiger Räume (bzw. dort offenbarer Fenster) kommt durch den **Gewerbelärm** der Klinik. Das ist strenger geregelt als der sicher lautere Verkehrslärm. Die Vorgaben zur Schalldämmung reichen nicht aus, einen Lärmkonflikt bezüglich gewerblicher Lärmeinwirkungen zu lösen. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht

ausreichend. Die Konfliktlösung muss deshalb durch einen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung bzw. von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume erfolgen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebenden Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Der auf das Plangebiet einwirkende **Verkehrslärm** ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Größere Abstände zu den Straßen sind im Plangebiet aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbare Maßnahme. Der Einhaltung größerer Abstände steht zudem das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (negativer Einfluss auf das Stadtbild, Trennwirkung, stark eingeschränkte Wirkung durch seitliche Schalleinträge, Sichtverhältnisse, erforderliche Zufahrten usw.) nicht in Betracht gezogen. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist somit über Lärmschutz an den geplanten Gebäuden im Plangebiet sicherzustellen. Dieser passive Lärmschutz umfasst Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden wie z. B. zur Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile oder zur Belüftung der Schlafräume. In der als Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ausgewiesenen Fläche müssen daher die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche gilt dies gleichsam für Bereiche, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [22]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind und für das Urbane Gebiet (MU) ab 67 dB(A). Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Über die Anforderungen an die Schalldämmung hinaus sind auch Maßnahmen zur Belüftung der Schlafräume zu empfehlen. Aufgrund der im gesamten Gebiet vorherrschenden Einwirkungen des Fluglärms ist keine Differenzierung erforderlich. Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind deshalb bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm sind an Fassaden direkt entlang der Sprendlinger Landstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Seite (Beurteilungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) oder geringer) verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in den oben genannten Bereichen entlang der Sprendlinger Landstraße ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

### 20.15 Anpflanzungen und Pflanzeralterhaltungen

Zur Verbesserung des Mikroklimas durch stärkere Luftreinhaltung und zur Durchgrünung des Plangebiets werden innerhalb der Baugebiete und der privaten Grünflächen Pflanzgebote festgesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden aus ökologischer und grüngestalterischer Sicht erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt. Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die grünordnerischen

Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden. Die Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzehaltungen nehmen dabei gleichwertig inhaltlich Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 621 „Parkhaus Klinikum“.

### 20.16 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Durch Eingriffe in das Schutzgut Biotope ergibt sich ein Defizit von 173.234 Biotopwertpunkten. Durch das Vorhaben ergibt sich ein Überschuss von 6,80 Bodenwerteinheiten. Der Überschuss ergibt sich zum großen Teil durch großflächige Entsiegelungen im Bereich des Anlagenrings. Gemäß Berechnungsgrundlage der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde können mit dem Überschuss von 6,80 Bodenwerteinheiten 13.600 Biotopwertpunkte kompensiert werden. Es verbleibt ein Gesamtdefizit von 159.634 Biotopwertpunkten. Diese Differenz kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ökokontomaßnahme „Mainbogen-Weidenplacken“ kompensiert werden. Es verbleibt vorhabenbedingt kein Biotopwertpunktedefizit. Die Zuordnung und planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme „Mainbogen-Weidenplacken“ auf Flächen in der Gemarkung Bürgel, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1/1, 1/2, 1/3 und 1/5, gewährleistet den Einklang des Bebauungsplans mit den Vorschriften der Eingriffsregelung des BNatschG.

## 21 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

### 21.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude innerhalb des Klinikgeländes (Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus) verfügen mit Ausnahme einzelner Gebäudeteile des ERZ über Flach- und flachgeneigte Dächer. Dieser Bestand wird aufgenommen. Eine planerisch unbeabsichtigte Durchmischung der Dachformen innerhalb des Klinikgeländes soll ausgeschlossen werden. Zudem wird damit die Begrünung der Dächer ermöglicht. Im Urbanen Gebiet sind unter Bezugnahme auf die angrenzende Bebauung des Klinikgeländes und den großstädtischen Charakter der Gebäude ebenfalls ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig. Die Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht festgesetzt, da aufgrund der unterschiedlichen Dachformen der Umgebung eine Festsetzung gestalterisch nicht sinnvoll erscheint. Es sind daher grundsätzlich alle Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, solange die sonstigen Festsetzungen (bspw. zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit) eingehalten werden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind generell zulässig, um einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Diese Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren, so dass sie visuell nicht allzu sehr in Erscheinung treten.

Reflektierende Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind nicht zulässig, um unangenehme Blendwirkungen auf Mensch und Umwelt zu vermeiden.

### 21.2 Einfriedungen

Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** und des **Urbanen Gebiets** sind Einfriedungen nicht zulässig, um keine Tunnelwirkung (insbesondere im Bereich der fußläufigen Nord-Süd-Achse westlich des NKO) oder das Gefühl einer Abschirmung im öffentlichen Raum zu erzeugen und einen zusammenhängenden Stadtraum zu schaffen. In begründeten Ausnahmefällen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, um z. B. ausreichend geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten für sensible Patientengruppen zu gewährleisten oder dem Klinikbetrieb dienende Außenanlagen vor wildem Betreten zu schützen. Des Weiteren sind zur Einfriedung des Patientengartens / Therapiegartens des Neubaus der Psychiatrie offene Einfriedungen bis zu 3,00 m Höhe (z. B.

Draht- oder Lattenzaun) in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig, um im Bereich des Patientengartens / Therapiegartens des Neubaus der Psychiatrie ausreichend geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten für die Patienten der Psychiatrie zu schaffen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Einfriedungen ausschließlich in offener Form, nur in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung und nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Damit wird einerseits eine komplette Abschirmung des privaten Raums gegenüber dem öffentlichen Raum vermieden, andererseits den jeweiligen Grundstückseigentümern ausreichend Möglichkeit gegeben, sich gegenüber Nachbargrundstücken abzugrenzen. Eine Heckenpflanzung trägt darüber hinaus zu einem grünen Erscheinungsbild des Plangebiets bei und bietet zusätzlich Lebens- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig, da es sich bei diesen Materialien um ortsuntypisches und teilweise unökologisches Material handelt, das nicht mit der Gestaltung der umliegenden Wohnlagen harmoniert.

### 21.3 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnen sind aus gestalterischen Gründen in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen und zu 50 % der Außenwandflächen zu begrünen, um sie gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden sowohl Beeinträchtigungen des Stadtbilds als auch unangenehme Geruchsimmissionen verhindert. Ausgenommen hiervon sind Entsorgungscontainer innerhalb des Tief- und Wirtschaftshofes des Klinikums, da diese aufgrund der Lage des Tief- und Wirtschaftshofes auf Untergeschossniveau vom Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen aus nicht einsehbar sind. Ferner befinden sich Mülltonnenbereitstellungsplätze auf Privatgrund.

Mülltonnenstellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht zulässig, um diese vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereiche ortsgestalterisch ansprechend auszubilden.

### 21.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Wegen der Lage im Siedlungsbestand wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke, die keine Erschließungs- und Parkierungsfunktion haben, zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, hat durch die Transpiration auf Grünflächen auch eine kühlende Wirkung und dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgartenzonen entlang der Beethoven-, Brink- und Lortzingstraße sind zu mindestens 50% zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, um auf die Freiraumgestaltung der gegenüberliegenden Wohnbebauung entlang dieser Straßen zu reagieren.

### 21.5 Werbeanlagen

Ziel ist eine möglichst einheitliche und verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen im Plangebiet. So sollen sich Werbeanlagen hinsichtlich der Farbgebung an die jeweiligen Gebäudefassaden anpassen und hinsichtlich ihrer Gestaltung untereinander abgestimmt werden. Dies impliziert bündige Abmaße der Anlagen, möglichst einheitliche Anbringungshöhen, eine einheitliche Materialwahl (Banner, Schilder, Einzelbuchstaben etc.) und einheitliche Beleuchtung (Farbton und -intensität).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen Einrichtungen bzw. Unternehmen zu vermeiden.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz insbesondere des nächtlichen

Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) nicht zulässig.

In der **Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus** sind freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder mit jeweils einer maximalen Höhe von 5,0 m und jeweils einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Damit werden dem jeweiligen Krankenhausbetreiber ausreichende Spielräume gegeben. Die Höhen- und Breitenbeschränkungen sorgen dafür, dass sich freistehende Werbeanlagen gegenüber den Hauptbaukörpern gestalterisch unterordnen. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von flächenbündigen Schriftzügen und Firmenlogos zulässig, um aus der Fassadenfläche hervortretende Werbeanlagen zu vermeiden und dem Krankenhausbetreiber zugleich ausreichend Möglichkeiten zur Anbringung von Schriftzügen und Firmenlogos zu geben. Schriftzüge und Firmenlogos sind aus gestalterischer Sicht als gebiets- und umgebungsverträglich einzustufen.

Im **Urbanen Gebiet** sind analog zur Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder mit jeweils einer maximalen Höhe von 5,0 m und jeweils einer maximalen Breite von 2,0 m mit derselben städtebaulichen Begründung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in allen Gebieten nur in Form von flächenbündigen Schriftzügen und Firmenlogos zulässig, so dass die Fassaden eine einheitliche Gestaltung mit Blick auf Werbeanlagen erhalten. Die Gesamtwerbefläche darf 0,80 m Höhe und in der horizontalen Ausdehnung  $\frac{3}{5}$  der Straßenfassade der jeweiligen Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Pro gewerblicher Nutzungseinheit sind im Urbanen Gebiet maximal zwei Werbeanlagen am Gebäude zulässig, um eine gestalterisch und quantitativ ungewollte Fassadengestaltung mit Werbeanlagen zu unterbinden.

Werbeanlagen sind im **Allgemeinen Wohngebiet** zwischen Oberkante von Öffnungen des Erdgeschosses und Unterkante von Öffnungen des 1. Obergeschosses anzubringen. Die Gesamtwerbefläche darf 0,80 m Höhe und in der horizontalen Ausdehnung  $\frac{3}{5}$  der Straßenfassade der jeweiligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss nicht überschreiten. Damit treten Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht allzu sehr in den Vordergrund. Hierdurch soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete minimiert und die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Hinsicht gesichert werden. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben. Pro gewerblicher Nutzungseinheit sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Werbeanlagen am Gebäude zulässig, um eine gestalterisch ungewollte Fassadengestaltung mit Werbeanlagen zu unterbinden.

Die freistehenden Werbeanlagen in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus und im Urbanen Gebiet werden aus gestalterischen Gründen innerhalb einer 5 m tiefen Zone entlang der Straßen und nach Norden zur Grünfläche hin ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs solcher Werbemöglichkeiten mit Blick auf die vorwiegenden Wohnnutzungen in diesem Plangebietsteil sowie die umgebenden Wohnlagen zu vermeiden.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Anlass und Ausgangslage

#### Anlass

Das ca. 13,38 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 648, „Klinikum Offenbach“ befindet sich ca. 500 m südwestlich des Hauptbahnhofs Offenbach im innerstädtischen Bereich. Auf dem Gelände des Sana Klinikums Offenbach befinden sich zahlreiche Gebäude, die nicht mehr genutzt werden können, bzw. nicht mehr dem aktuellen Standard für den Klinikbetrieb genügen. In diesem Zusammenhang ist der Neubau mehrerer Klinikgebäude geplant. Weiterhin sollen auf dem Gelände Wohn- und Gewerbebebauung entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund werden unter anderem bestehende Bäume, Grünflächen und Gebäude überplant. Abrisse sowie der Neubau von Gebäuden und Rodungen von Gehölzen finden sukzessive bereits seit mehreren Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Auch in den kommenden Jahren werden weiterhin Abriss- und Fällanträge im Rahmen der Entwicklung des Gebietes gestellt werden. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Details hierzu finden sich in der städtebaulichen Begründung.

#### Lage des Plangebiets

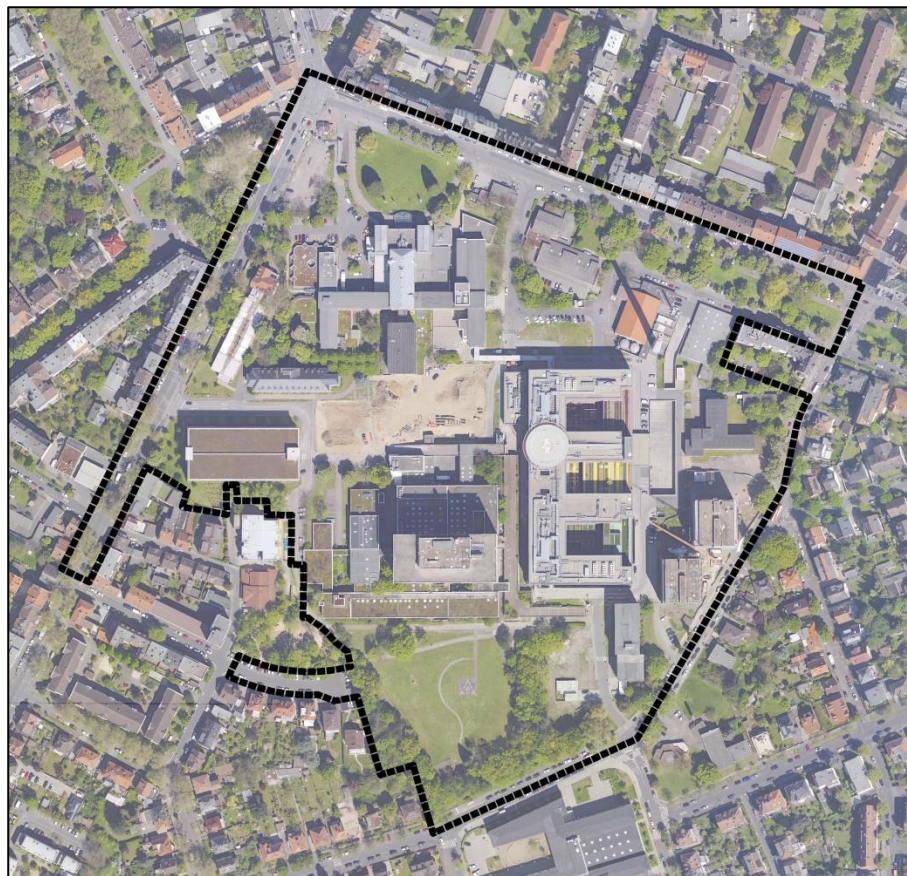


Abb. 1: Lage des Plangebietes - schwarz umrandet.

## 2 Rechtliche Vorgaben, Prüfmethode, allgemeine Umweltziele und Datenbasis

### 2.1 Rechtliche Vorgaben

<i>Umweltschützende Belange im BauGB:</i>	<p>Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>
<i>Umweltprüfung</i>	<p>Zur Durchführung der Umweltprüfung erstellt der Vorhabenträger einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.</p>
<i>Untersuchungsumfang und -methode</i>	<p>Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB legt die Gemeinde für die Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann.</p> <p>Im Scopingtermin am 06.06.2019 hat die Gemeinde den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Prüfmethode zur Ermittlung der Umweltbelange festgelegt. Die Ergebnisse der darauf basierenden Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht dargelegt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.11.2019 bis einschl. 20.12.2019 ergänzend eingegangenen Stellungnahmen zu Untersuchungsumfang und -methode wurden zur Offenlage ebenfalls berücksichtigt.</p>
<i>Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BauGB</i>	<p>Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).</p>
<i>Artenschutzrecht</i>	<p>Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.</p> <p>Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).</p>

## 2.2 Prüfmethoden

### Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Nutzungstypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen.

### Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
---------------------	-----------------------	--------	--------	------	-----------

### Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB hinsichtlich ihrer „Erheblichkeit“ bewertet. Der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen“ Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen.

Diese Bewertung kann in der Regel zugleich für die Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen werden. Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Einzelfall wird das Maß der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung zusätzlich mittels einer 5-stufigen Skala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch) bewertet. In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens außerdem auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

- ▶ erhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung
- ▷ unerhebliche (oder keine) nacht. Auswirkung / Beeinträchtigung
- + positive Auswirkung

### Anwendung der Eingriffsregelung

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethoden in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfanges getrennt nach den einzelnen Schutzgütern gemäß folgendem Vorgehen:

- Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ orientiert sich am Nutzungstypen-Bewertungsmodell der hessischen Kompensationsverordnung (Novelle 2018). Danach wird jedem vorkommenden Nutzungstyp ein Wert zugewiesen. Hohe Punktwerte stehen dabei für eine hohe ökologische Wertigkeit, niedrige Zahlen für eine geringe ökologische Wertigkeit. Der Punktwert wird anschließend mit der Fläche, die der

Nutzungstyp einnimmt, multipliziert. Die so für jeden vorkommenden Nutzungstypen ermittelten Punktwerte werden summiert, sodass sich ein Gesamtwert der Bestandssituation ergibt. Ebenso wird ein Gesamtwert der Planungssituation ermittelt. Dazu muss zuvor abgeschätzt werden, welche Nutzungstypen sich aufgrund der Planung vermutlich einstellen werden.

- Um die Auswirkungen einer Bauleitplanung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, wird der bodenfunktionale Zustand vor und nach dem Eingriff verglichen. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen stellen dabei die Auswirkungen der Planungsumsetzung bzw. den Kompensationsbedarf dar. Der Ausgleichsermittlung wird die folgende Arbeitshilfe zugrunde gelegt: „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (2019)
- Die Eingriffe in die weiteren Schutzgüter werden verbalargumentativ beurteilt.

Bei den Schutzgütern "Boden" und "Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt" ergibt die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert i.d.R. ein Defizit an Wertpunkten (Ausgleichsbedarf), das den Umfang der nötigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgibt. Ausgleichsmaßnahmen müssen aber auf jeden Fall eine aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvolle Aufwertung des Naturhaushaltes und/ oder des Landschaftsbildes darstellen.

### 2.3 Allgemeine Umweltziele

#### *Definition*

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.

#### *Funktion: Bewertungsmaßstab*

Die Umweltziele stellen den Bewertungsmaßstab für die im Umweltbericht zu ermittelnden Auswirkungen dar. Sie werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt und sind aus den genannten Fachgesetzen abgeleitet.

#### *Pflanzen und Tiere*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, der innerartlichen Vielfalt sowie der Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen
- Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt der strukturellen und geografischen Eigenheiten von Lebensgemeinschaften und Biotopen in einer repräsentativen Verteilung

### *Fläche, Boden und Wasser*

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit bzw. der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen/ öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

### *Luft / Klima*

Vorgaben hinsichtlich der Umweltziele im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG; u.a. Vermeidung von Emissionen)

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger

lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

*Landschaftsbild;  
Erholungswert;  
Kultur- und Sachgüter*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Schutz und Zugänglichmachen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen

*Mensch / Lärm*

Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und untergesetzliche Normen zum Lärmschutz in Form der

- Orientierungswerte der DIN 18005
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm

#### 2.4 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen

Um gemäß dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit nicht alle denkbaren, sondern nur die möglicherweise erheblichen nachteiligen Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix werden die o.g. Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet:

Dabei wird unterschieden zwischen

(■) möglicherweise erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die vertieft geprüft werden müssen

und

(-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen, die als nicht erheblich einzustufen sind und nicht weiter geprüft werden.

Zusätzlich wird bei der Bewertung auch zwischen den einzelnen Projektphasen (Bau, Anlage und Betrieb) unterschieden, um die erheblichen Auswirkungen präzise festlegen zu können.

Tab. 2: Relevanzmatrix

	Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	Landschaftsbild / Erholung	Mensch - Wohnen	Kultur- / Sachgüter
Baubedingt							
Beseitigung von Vegetation	-	-	-	■	■	-	-
Abgrabungen und Aufschüttungen	■	■	-	■	■	-	■
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	■	■	-	■	■	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	■	-	■	■	-	-	-
Erschütterungen	-	-	-	■	-	-	-
Schallemissionen (Lärm)	-	-	-	■	-	-	-
Anlagebedingt							
Trennwirkungen	-	-	-	■	-	-	-
Flächeninanspruchnahme	■	■	-	■	■	-	-
Betriebsbedingt							
Schallemissionen	-	-	-	■	-	■	-
Stoffemissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe)	■	■	-	■	-	■	-
Lichtemissionen	-	-	-	■	-	-	-

## 2.5 Datenbasis

- Schutzgebietsabgrenzungen (Hessisches Naturschutzinformationssystem - Natureg Viewer)
- Gewässer (Hessisches Naturschutzinformationssystem - Natureg Viewer)
- Schalltechnische Untersuchung (Fichtner 2026)
- Geotechnischer Bericht inkl. Hinweise auf die Kampfmitteluntersuchung (Fichtner 2020)
- Kartierung von Nutzungstypen und Baumbestand (faktorgruen, 2017/2018)
- Bewertung der Bodenfunktionen (faktorgruen 2021)
- Auskunft aus der Altflächendatei (RP Darmstadt)
- Landesentwicklungsplan (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen)
- Regionaler Flächennutzungsplan - RegFNP (Regionalverband FrankfurtRheinMain/ Stadt Offenbach)
- Landschaftsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- Faunistische Kartierungen (Büro WÖG 2018, 2019)
- Städtebaulicher Rahmenplan (fsp 2025)
- Städtebauliche Begründung (fsp 2026)
- Verkehrsuntersuchung (Fichtner 2025)

- Klimafunktionskarte (Stadt Offenbach 2011/2021)
- Klimakonzept 2035 (Stadt Offenbach 2020)
- Starkregengefahrenkarte (Stadt Offenbach 2021)

### 3 Beschreibung der Planung

#### 3.1 Übergeordnete und kommunale Planungen

##### *Landesentwicklungsplan und Regionalplan*

Die Stadt Offenbach am Main liegt im Bereich des Regionalplans Südhessen (2010).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebiets. Ziel 3.4.4-1 des RegFNP regelt, dass für diese Flächen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nur für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (z.B. Konversionsmaßnahmen) innerhalb des Siedlungsbestands zulässig ist. Unter Siedlungsbestand sind in diesem Zusammenhang nicht nur die im RegFNP dargestellten Vorranggebiete „Siedlung, Bestand“ bzw. die im RegFNP als Kategorien der Siedlungsstruktur als Bestandsflächen definierten Bauflächen zu verstehen, sondern auch die im Siedlungsbeschränkungsgebiet eindeutig baulich genutzten bzw. ehemals genutzten Bestandteile des örtlichen Siedlungsgefüges. Dazu zählen gemäß RegFNP auch Flächen, die bislang gewerblich, militärisch, infrastrukturell o. ä. genutzt waren. Das Plangebiet ist im RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand bzw. überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus, Bestand ausgewiesen. Die Entwicklung von Wohnnutzungen sowie gemischten Nutzungen in den Randbereichen des Klinikgeländes sollen einen Beitrag dazu leisten, vorhandene städtebauliche Strukturen als Bestandteile des örtlichen Siedlungsgefüges funktional zu verbessern, gestalterisch aufzuwerten und mit der Nachverdichtung in den Randbereichen des Klinikareals einen Beitrag zum Flächensparen zu leisten. Ein wesentliches städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, dass im Siedlungsbestand Wohnbauflächen und gemischte Nutzungen im Sinne städtebaulicher Umstrukturierung verwirklicht werden sollen. Insofern gilt vorliegend die genannte Ausnahmeregelung des Ziels 3.4.4-1.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Inhalten des Regionalplans oder des Landesentwicklungsplans.

Flächennutzungsplan

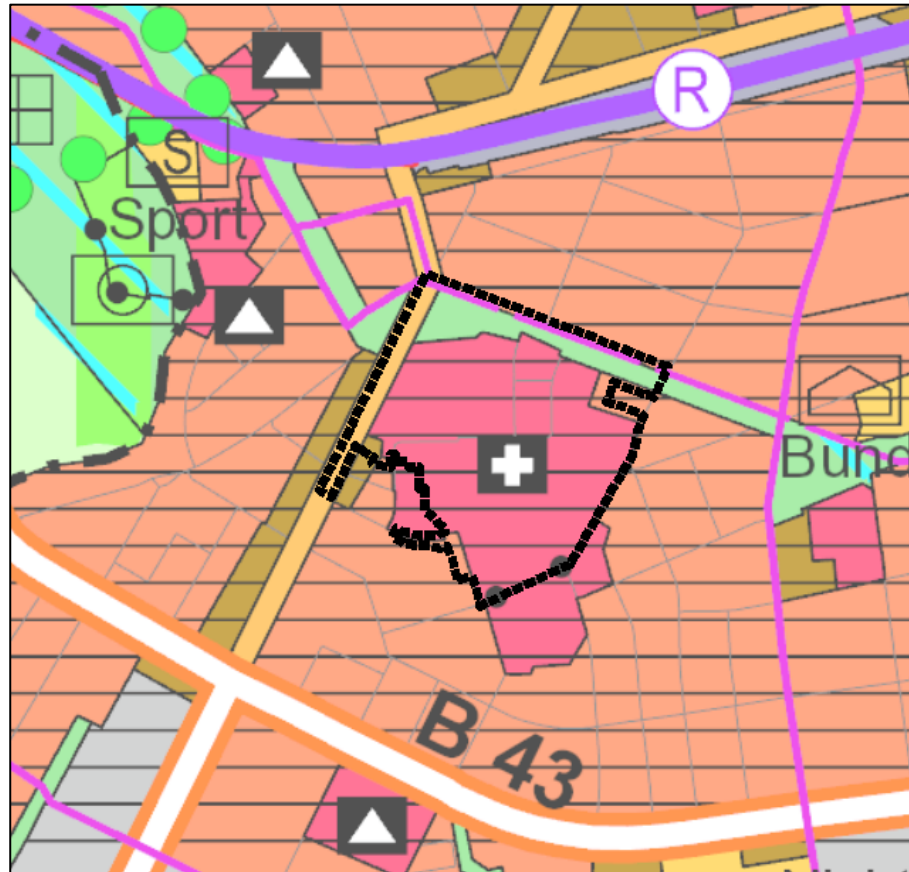


Abb. 2: Regionaler FNP 2010 (WMS-Dienste der hessischen Landes- und Regionalplanung)

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (wirksam ab 17.10.2011) ist ein Großteil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) dargestellt. Im Norden des Plangebietes ist der Bereich des Anlagenrings als Grünfläche, die Sprendlinger Landstraße als Verkehrsfläche dargestellt. Kleinräumig finden sich weiterhin Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen im Plangebiet.

Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans 2001 ist im Norden des Plangebiets der Anlagenring als, teilweise relativ schmales, grünes Band dargestellt. Dieser ist im Bereich westlich der Mündung der Hohen Straße unterbrochen. Im Bebauungsplan ist ebenfalls ein Durchbruch durch den Anlagenring vorgesehen, jedoch östlich der Hohen Straße. Am Südrand des Plangebiets ist im Landschaftsplan eine Baumreihe dargestellt. Im Bebauungsplan ist diese Baumreihe im Bereich einer Zufahrt unterbrochen, es sind jedoch weiter östlich weitere Baumpflanzungen entlang der Lortzingstraße ergänzt.

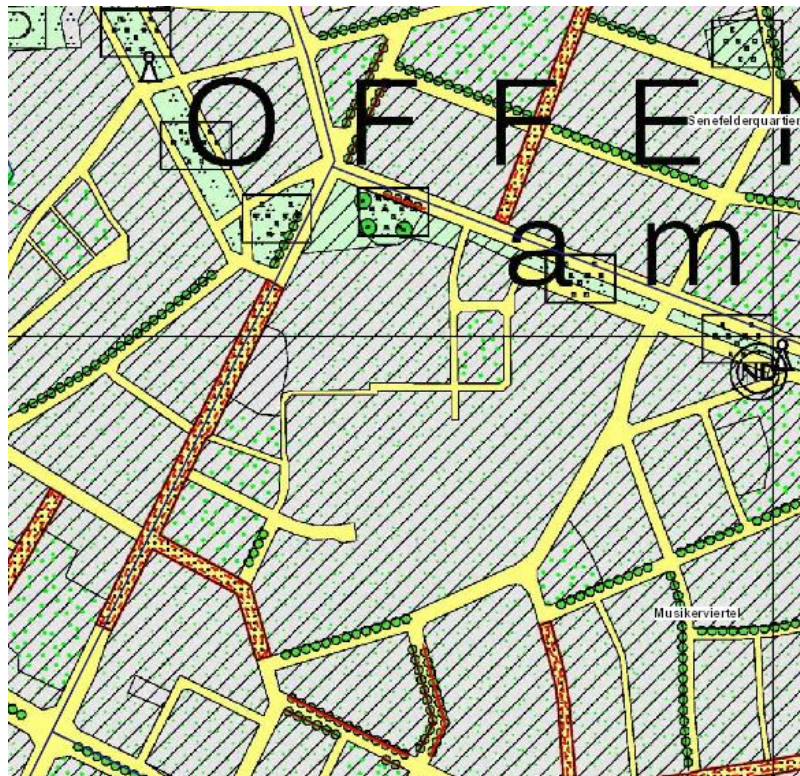


Abb. 3: Entwicklungskarte 2001 des Landschaftsplans (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain; Regiomap 2021)

Bestehende  
Bebauungspläne

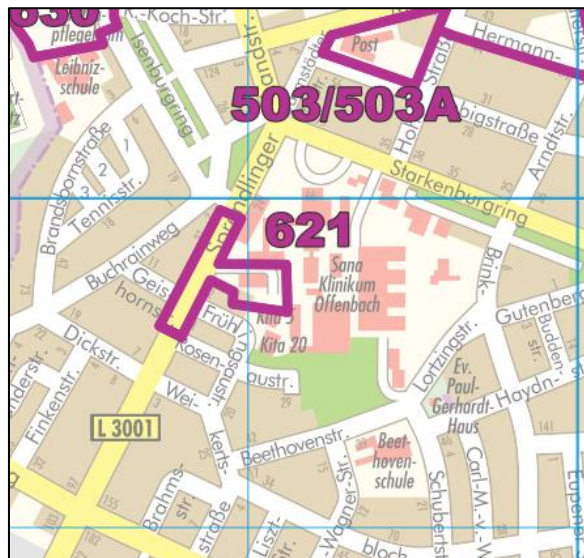


Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan im Plangebiet (Offenbach am Main; 5/2019)

Durch den angestrebten Bebauungsplan Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 621 „Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße“ überplant.

Biotopverbund

Nicht betroffen.

### 3.2 Geschützte Bereiche

<i>Natura2000</i> (§ 31 ff BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturschutzgebiete</i> (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Nationalpark</i> (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Biosphärenreservate</i> (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Landschaftsschutzgebiete</i> (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Geschützte Biotope</i> (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG)	Die Spremlinger Landstraße westlich des Plangebiets ist auf einer Länge von ca. 280 m als beidseitige Allee ausgeprägt. Die Alleebäume sind vom Vorhaben nicht betroffen.
<i>Wasserschutzgebiet</i>	Nicht betroffen.
<i>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</i> (§ 78 WHG, § 65 WG)	Nicht betroffen.

### 3.3 Beschreibung des Vorhabens / der Planung

<i>Ziele der Planung</i>	<p>Das Ziel der Planung ist es, eine zeitgemäße und effiziente Flächennutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Hierbei werden Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Krankenhaus), öffentliche und private Grünflächen, Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und ein Urbanes Gebiet entwickelt. Vorhabenbedingt werden großflächig Grünflächen überplant, jedoch auch neu entwickelt.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung soll die städtebauliche Entwicklung bzw. Neuordnung gesichert werden. Die Stadt Offenbach verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Planungsrechtliche Steuerung und Sicherung der Klinikumsnutzung,</li><li>• Definition des städtebaulichen Rahmens für die weitere Entwicklung des Areals,</li><li>• Sicherung der inneren Erschließung und Regelung der äußeren Erschließung auf den Verkehrsflächen,</li><li>• planungsrechtliche Bewältigung der Immissionssituation,</li><li>• Weiterführung bzw. Herstellung des Grünrings im Nordteil.</li></ul>
<i>Festsetzungen</i>	Im Plangebiet (Gesamtfläche: 13,38 ha) wird zum größten Teil Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus als zulässige Nutzung festgesetzt.

Weitere zulässige Nutzungen sind Grünflächen, Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen.

Für die Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sowie das Urbane Gebiet wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt, wobei mit Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus bis zu 0,9 überschritten werden darf. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudehöhen der Klinik- und klinikaffinen Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestands einschl. technischer Aufbauten auf den Bestandsgebäuden (ERZ, NKO, Parkhaus), der Umgebungsbebauung entlang der Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring / Brink- und Lortzingstraße sowie betrieblich-funktionalen Erfordernissen eines zukunftsfähigen Klinikbetriebs festgesetzt. Im Urbanen Gebiet soll im Kreuzungsbereich verschiedener Blick- und Verkehrsachsen eine städtebauliche Dominante in Form eines Hochhauses mit einer maximalen Höhe von rund 35 m errichtet werden.

Im Rahmen des Grünordnungsplans werden textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt und zur Herstellung von Grünflächen, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt und zur Herstellung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung am Parkhaus getroffen. Weiterhin werden Festsetzungen zur Versiegelung schwermetallhaltiger Dachabdeckungen, insektenfreundlicher Beleuchtung und wasserdurchlässiger Bodenbefestigung getroffen.

### 3.4 Wirkfaktoren der Planung

- |                        |   |
|------------------------|---|
| <i>Baubedingt</i>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Lärm-, Staubemissionen, Erschütterungen (jeweils temporär)</li><li>• Bodenabgrabung, Bodenumlagerung und Bodenverdichtung im Rahmen der Baumaßnahmen</li><li>• Beseitigung von Vegetation</li></ul> |
| <i>Anlagebedingt</i>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächeninanspruchnahme in Form von Versiegelung, Befestigung und Flächenumnutzung</li></ul>   |
| <i>Betriebsbedingt</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Moderat vermehrte Emissionen (vsl. Licht, Abgase und Lärm)</li></ul>  |

### 4 Grünordnungskonzept

#### 4.1 Grünordnerische Maßnahmen

##### *Grünordnungsplan*

Der Grünordnungsplan dient dazu, durch Vermeidungs-, Minimierungs-, und Kompensationsmaßnahmen die absehbaren vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu verhindern.

Besonders wichtiges Element des Grünordnungskonzepts ist die Neuplanung der neuen Grünen Mitte, einer großflächigen Grünanlage. Im Zusammenhang mit der Überplanung der großen Grünfläche im Süden des Plangebiets kann die neue Grüne Mitte als klimawirksame Ersatzfläche mit hoher Erholungseignung und Aufenthaltsqualität betrachtet werden. Durch eine hohe Anzahl an geplanten Baumpflanzungen sowie durch Dach- und teilweise Fassadenbegrünung wird der Anpassung an den voranschreitenden Klimawandel im Plangebiet Rechnung getragen und parallel die ästhetische und ökologische Wertigkeit stark erhöht.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhalt der Gehölze im Anlagenring
- Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes im Plangebiet (insbesondere alte Kastanien und großer Ahorn in der Brinkstraße, sowie zahlreiche Straßenbäume)
- Erhalt der Grünfläche mit Gehölzen südlich des bestehenden Parkhauses
- Neuanlage einer großflächigen Grünfläche: die „Grüne Mitte“
- Neuanlage von mittelgroßen und kleinen Grünanlagen
- Zahlreiche Neupflanzungen von Gehölzen im Plangebiet entlang von Straßen- und Wegachsen
- Zahlreiche Neupflanzungen von Gehölzen in den Bereichen der Grünen Mitte, der privaten Grünfläche nördlich der Grünen Mitte und den Flächen F1 und F2
- Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Extensive Dachbegrünung (Substrathöhe min. 12 cm) von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach (0° - 15°) geneigten Dächern
- Erhalt der Fassadenbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Fassadenbegrünung des Parkhausanbaus
- Begrünung (generell Substratschicht mind. 80 cm) der nicht überbauten Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen (punktuell Substratschicht 1 m)
- Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
- Wasserdurchlässige Ausbildung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,4$ ; z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster; Rasengittersteine) von Wegen, Plätzen und PKW-Stellplätzen

- Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/ -verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich (z.B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt

#### 4.2 Umweltbezogene Hinweise

Folgende umweltbezogenen Hinweise werden im Bebauungsplan aufgeführt:

- Vermeidung der Tötung von Vögeln und Fledermäusen durch Beschränkungen von Rodungs- und Abrisszeiten
- Kontrolle von potentiellen Tagesquartieren von Fledermäusen vor Baumrodung und Gebäudeabriss
- Lagerung des oberen Stammteils einer Linde mit Nachweis des Schwarzen-Mulm-Pflanzenkäfers im Plangebiet
- Vorgaben zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas
- Erhalt und Instandhaltung bestehender Fledermauskästen
- Installation von Vogel- und Fledermauskästen vor Gebäudeabriss und Baumfällungen
- Baumschutzmaßnahmen
- Umgang mit anthropogenen Auffüllungen
- Fachgerechter Umgang mit Ober- und Unterboden
- Untersuchung des Bodens auf Kampfmittel vor Eingriffen in den Boden

## 5 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

### 5.1 Fläche

#### *Orientierungsmaßstab*

Mit dem aus der EU-Richtlinie 2014/52/EU im Jahr 2017 in das Baugesetzbuch übernommenen Schutzgut „Fläche“ sollen in Umweltverträglichkeitsprüfungen die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch untersucht werden. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sieht als Ziel für das Jahr 2030 vor, die Neuversiegelung (Siedlung und Verkehr) auf 30 ha/Tag zu reduzieren.

Dieser Wert (30 ha/Tag) ist bei der Wohnbauentwicklung in etwa mit einem Orientierungswert für eine Mindestnutzungsdichte von ca. 60-65 Wohneinheiten je Hektar erreichbar. Eine solche Mindestnutzungsdichte lässt sich annäherungsweise mit einer 3-

	geschossigen Blockbebauung (einschließlich hinreichenden und qualitativ durchgrünter Freiflächen) realisieren.
<i>Flächen / -nutzungen</i>	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Auf ca. 9 ha besteht Bebauung (z.B. Gebäude und Verkehrsflächen). Etwa 4 ha sind unversiegelt und begrünt (überwiegend gärtnerisch und parkartig angelegte Flächen). Es liegen im Plangebiet weder landwirtschaftliche Flächen noch Waldflächen vor.  Das Plangebiet ist von <u>geringer</u> Bedeutung für das Schutzgut Fläche.
<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	Die Neubebauung ist mehrgeschossig und daher flächenschonend geplant. Auch eine effektive Erschließung wird entwickelt. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen durch die Planung betroffen.
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt der Grünfläche um das bestehende Parkhaus und der meisten dort vorhandenen Gehölze</li><li>• Flächensparende, mehrgeschossige Bauweise</li><li>• Innenentwicklung und Erhöhung der baulichen Dichte</li></ul>
<i>Interne Ausgleichsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Neuanlage einer großflächigen Grünfläche: die „Grüne Mitte“</li><li>• Neuanlage von mittelgroßen und kleinen Grünanlagen</li></ul>
<i>Fazit</i>	Durch die Planung ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

### 5.2 Boden

#### *Bestandsdarstellung / -bewertung*

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist zum großen Teil versiegelt. Bei den unversiegelten Böden handelt es sich um stark anthropogen überprägte, vorbelastete Böden mit eingeschränkten Bodenfunktionen. Im Rahmen einer Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet (faktorgruen 2021 – vgl. Anhang) wurden amtlich verfügbare Bodeninformationen sowie mehrere Probebohrungen im Plangebiet ausgewertet.

Folgende Bodenfunktionen wurden aus der BFD5L und BFD50 für das Plangebiet abgeleitet:

- Biotopentwicklungspotential: keine
- Feldkapazität: gering (2)
- Nitratrückhaltevermögen: gering (2)
- Ertragspotential: mittel (3)

Diese Werte gelten für die Bereiche im Plangebiet, für die vsl. keine bodenfachliche Beeinträchtigung vorliegt, d.h. für die Grünflächen im Bereich des historischen Anlagenrings. Durch die im Großteil des Plangebiets vorliegenden anthropogenen Auffüllungen ist verglichen mit einem natürlich gewachsenen Boden jedoch mit dem Verlust einer Wertstufe des Ertragspotentials zu rechnen.

Für den Großteil des Plangebiets gilt daher folgende Bewertung der Bodenfunktionen:

- Biotopentwicklungspotential: keine
- Feldkapazität: gering (2)
- Nitratrückhaltevermögen: gering (2)

- Ertragspotential: mittel (3)

Laut Altflächendatei Hessen befindet sich ca. 30 m westlich des neuen Hauptgebäudes (NKO), etwa auf dessen Mitte der Altstandort Nr. 413.000.020-001.335 (Herstellung von Klimaanlage und medizinischen Apparaten). Der Status der Gesamtfläche ist „Adresse/Lage überprüft (validiert)“, d.h. ein Vorliegen hinsichtlich Gefahr oder schädlichen Bodenveränderungen wurde nicht bewertet.

Zumindest Teile des Plangebiets liegen im Bereich eines Bombenabwurfgebiets aus dem 2. Weltkrieg. Im Rahmen der Planung des Abbruches von zwei Schwesternwohnheimen (Gebäude O und P) im Plangebiet wurde auf Kriegsluftbildern ersichtlich, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets aus dem 2. Weltkrieg befindet. Die im Bereich der Schwesternwohnheime durchgeführten Kampfmitteluntersuchungen zeigten kein Vorkommen von Kampfmitteln im Boden.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ergeben sich durch Vollversiegelungen, Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen im Rahmen der Baumaßnahmen.

Bei Umsetzung der zulässigen Nutzung können auf den bebaubaren Grundstücken der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus 90%, im Urbanen Gebiet maximal 80% und im allgemeinen Wohngebiet maximal 60% der Fläche durch den Bau von Nebenanlagen (z.B. Tiefgaragen) versiegelt werden. Auf den Verkehrsflächen ist von einer Versiegelung von 100% auszugehen. In der Folge der Versiegelung ergibt sich ein Verlust aller Bodenfunktionen.

► erhebliche Beeinträchtigung

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Wasserdurchlässige Ausbildung von Nebenanlagen wie Wegen und PKW-Stellplätzen
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Hinweis: Sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse. Der Einbau von Bodenaushub aus dem Plangebiet hat gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Hinweis: Vor Bodeneingriffen sind tiefergehende Untersuchungen bzgl. Kampfmitteln nötig

*Interne Ausgleichsmaßnahmen*

- Neuanlage von Grünflächen unterschiedlicher Größe (z.B. „Grüne Mitte“, Baumhain, F1 und F2)
- Begrünung unbebauter Flächen
- Extensive Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern
- Begrünung der Tiefgaragenflächen
- Entsiegelung versiegelter Flächen

**Fazit** Durch interne Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts verhindert.

### 5.3 Wasser

*Bestandsdarstellung /  
-bewertung*

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich im Bereich der Sprendlinger Landstraße ein unterirdisch geführtes Fließgewässer. Es handelt sich dabei um den Bach vom Buchrainweiher.

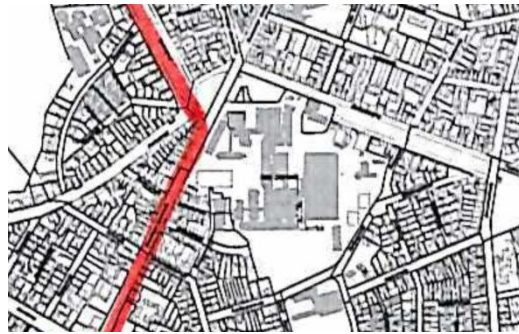


Abb. 5: Fließgewässer am westlichen Plangebietsrand (rot; Quelle: Gewässerkarte der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde)

Es liegt kein Wasserschutzgebiet und keine HQ<sub>100</sub>-Fläche im Plangebiet vor.

Große Bereiche des Plangebiets sind versiegelt und daher vorbelastet. Im restlichen Teil des Plangebiets ist Grundwasserneubildung möglich.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht (Fichtner 2020) kann der Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen in folgende drei signifikante Baugrundhorizonte eingeteilt werden: anthropogene Auffüllung, Terrassensand (Quartär) und Rupelton (Tertiär). Für die anthropogenen Auffüllungen kann basierend auf den Bohrerergebnissen eine mittlere Mächtigkeit von ca. 1 m angegeben werden. Aus den Bohrerergebnissen lässt sich eine mittlere Mächtigkeit der Terrassensande von ca. 1,3 m ableiten. Gemäß den erkundeten hydrogeologischen Verhältnissen stellen die anstehenden Terrassensande unterhalb der anthropogenen Auffüllungen den grundwasserführenden Horizont (Sickerraum) dar. Bei dem vorhandenen Sickerraum handelt es sich um einen gut bis lokal mäßig durchlässigen Grundwasserleiter. Die unterhalb der Terrassensande erkundeten Schluffe und Tone des Rupeltons weisen eine sehr geringe Durchlässigkeit auf und stellen somit den Grundwasserstauer dar. Das Aufnahmevermögen des Sickerraumes ist auf Grund der geringen Mächtigkeit relativ klein, so dass es bei Starkregenereignissen sowie bei längeren Regenperioden zur Auffüllung des Sickerraumes kommen kann und somit eine Vernässung der Geländeoberfläche begünstigt würde. Des Weiteren schränkt die wellige Ausprägung des Tertiärhorizonts das ungehinderte Abfließen der Niederschlagswässer stark ein, was wiederum eine längere Verweildauer der Wässer in den Vertiefungen der Rupeltonoberfläche zur Folge haben kann. Dies kann zu Bildung von anaeroben Verhältnissen führen, was wiederum die Wasserqualität im Sickerraum ungünstig beeinflussen kann. Somit ist folglich der oben aufgeführten geologischen Randbedingungen und der hydrologischen und hydrochemischen Gründe die Planung einer zentralen Versickerung der Niederschläge im Bereich des

<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Untersuchungsgebietes über eine Flächenversickerung nicht zu empfehlen.</p> <p>Das Plangebiet ist von <u>mittlerer</u> Bedeutung für das Schutzgut Wasser.</p> <p>Vorhabenbedingt werden unversiegelte Flächen großflächig überplant. Aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen (Grundwasserstauer aus Rupelton) wird eine Flächenversickerung nicht empfohlen. Oberflächengewässer und Überschwemmungsflächen sind nicht von der Planung betroffen. Es ist vorhabenbedingt mit einer ähnlichen Flächenversiegelung wie im Bestand zu rechnen.</p>
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserdurchlässige Ausbildung von Nebenanlagen wie Wegen und PKW-Stellplätzen</li> <li>• Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind</li> <li>• Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses</li> <li>• Es wird empfohlen, auf die Regelwerke der DWA einzugehen</li> <li>• Dachbegrünung auf flachen bis gering geneigten Dächern mit mindestens 12 cm Substratschicht</li> <li>• Mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen kombinierbare Retentions- und Dränelemente (Retentionsboxen) auf flachen bis gering geneigten Dächern</li> <li>• Es wird empfohlen, auf Baugenehmigungsebene die Möglichkeiten der lokalen Versickerung im Detail zu prüfen.</li> </ul>
<i>Interne Ausgleichsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuanlage von Grünflächen unterschiedlicher Größe (z.B. „Grüne Mitte“, Baumhain)</li> <li>• Extensive Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern</li> <li>• Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken</li> <li>• Begrünung der nicht überbaubaren Flächen</li> <li>• Entsiegelung versiegelter Flächen (z.B. Anlagenring, neue „Grüne Mitte“)</li> </ul>
<i>Fazit</i>	<p>Durch interne Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts verhindert.</p>

#### 5.4 Klima / Luft

<i>Bestandsdarstellung / -bewertung</i>	<p>Klima</p> <p>Bezüglich der Vulnerabilität der Bevölkerung identifiziert das Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach im Plangebiet die Klinik als wärmesensible Einrichtung in einem Gebiet mit hoher Anzahl an Sommertagen/ hohem Überwärmungspotential.</p> <p>Das Plangebiet ist großflächig bebaut und somit lokalklimatisch vorbelastet. Vorhandene unversiegelte Grünflächen (insbesondere Gehölzflächen), Dach- und Fassadenbegrünungen sowie</p>
---	--

Einzelbäume wirken in verschiedenen Bereichen regulierend auf das Lokalklima.

Als kommunale Planungsgrundlage zur Berücksichtigung des Lokalklimas und insbesondere des Klimawandels in der Stadtplanung erstellte die Stadt Offenbach im Jahr 2011 eine Klimafunktionskarte, welche im Jahr 2021 aktualisiert wurde. Die Karte stellt Lasträume, Ausgleichsräume und Strukturen mit spezieller Klimafunktion dar. Es werden darüber hinaus die Klimatope im Stadtgebiet dargestellt. Aktuell findet sich laut Klimafunktionskarte im Plangebiet überwiegend das Stadtklimatop sowie das Siedlungsklimatop. Im Bereich des Anlagenrings wurde das Parkklimatop identifiziert. Im Plangebiet sind keine potentiellen Luftleitbahnen dargestellt, was wahrscheinlich auf die zentral bestehende Bebauung zurückzuführen ist. Die in der Klimafunktionskarte dargestellten Luftleitbahnen im Umfeld des Plangebiets verlaufen von Süden nach Norden. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine größere Rasenfläche mit Baumbestand in den Randbereichen, welche eine größere Kaltluftentstehungsfläche darstellt. Im Plangebiet finden sich an mehreren Stellen klimawirksame Gehölzgruppen sowie Straßenbäume in den Randbereichen (Bsp. Sprendlinger Landstr., Brinkstr., Lortzingstr.).

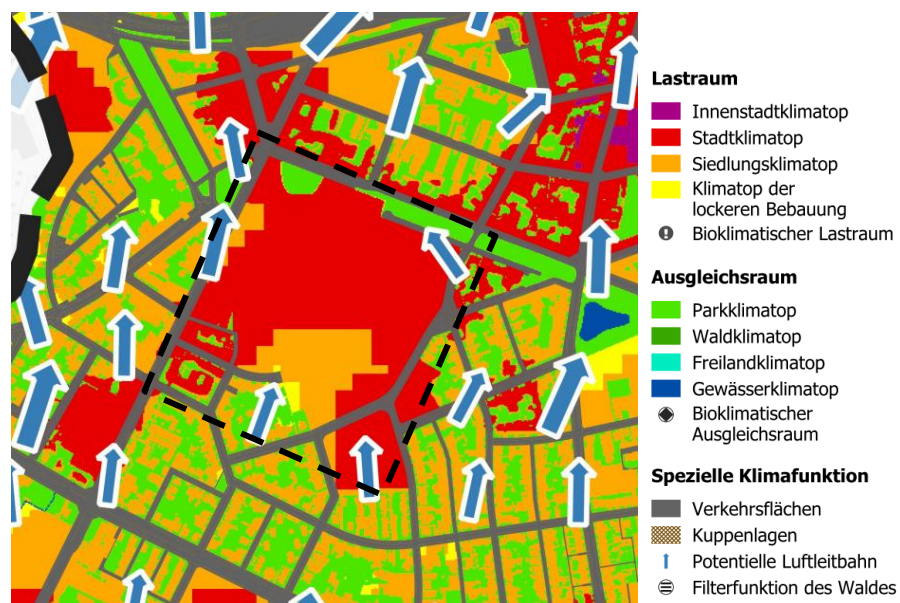


Abb. 6: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (Stand 07/2021) mit Lage des Plangebiets (gestrichelte schwarze Linie)

Im Zukunftsszenario 2050 der Klimafunktionskarte findet sich im Plangebiet überwiegend das Stadtklimatop. Nördlich, im Bereich des ERZ, ist ein Innenstadtklimatop dargestellt sowie auch weiterhin das Parkklimatop im Bereich des Anlagenrings. Klimawandelbedingt ist künftig mit erheblich stärkeren Hitzebelastungen im Plangebiet zu rechnen als zum aktuellen Zeitpunkt.

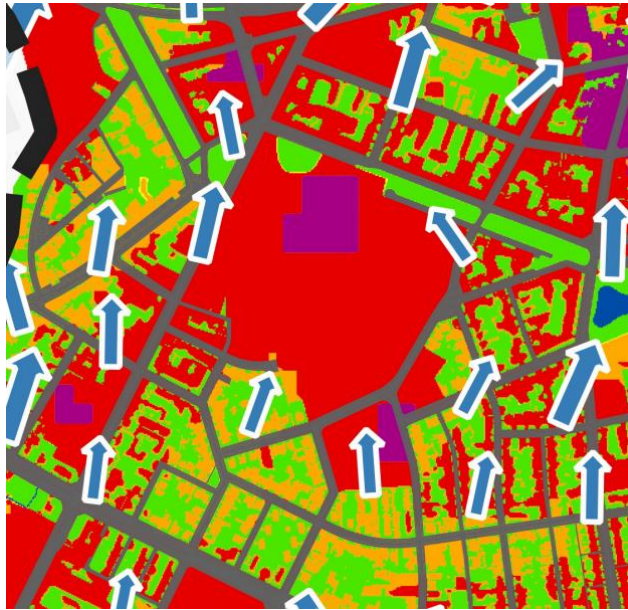


Abb. 7: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Zukunftsszenario 2050 (Stand 07/2021)

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Offenbach zeigt die höchsten Fließtiefen ( $\geq 0,5$  m) in den Bereichen direkt östlich, südlich und westlich des NKO-Gebäudes. Besonders in diesen Bereichen sollte im weiteren Verlauf der Planung die erhöhte Gefahr von Starkregen berücksichtigt werden.

#### Luft

Das Plangebiet wird im Norden durch den Starkenburgring, im Osten durch die Lortzing- und Brinkstraße, im Süden durch die Beethovenstraße und im Westen durch die Sprendlinger Landstraße begrenzt. In das Plangebiet führen kleinere Stichstraßen für Anlieferung, Mitarbeiterschaft und BesucherInnen. Im Bereich der Straßen bestehen verkehrsbedingte Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen sowie Feinstaub. Die bestehenden Gehölze, Dach- und Fassadenbegrünung im Plangebiet wirken regulierend auf die lokale Luftqualität.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

#### *Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

#### Klima

Versiegelte Flächen sowie Baukörpermassen heizen sich stärker auf als bestehende unversiegelte Flächen (z.B. die größeren Grünflächen im Süden des Plangebietes) und geben die Wärme an die Umgebung ab. Besonders im Süden des Plangebiets gehen vorhabenbedingt Kaltluftentstehungsflächen verloren. Hierbei steigt der Anteil an Flächen, die zum lokalen Wärmeinseleffekt beitragen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird die zukünftig zulässige Bebauung ca. 10 m niedriger, als das früher bestehende 16-stöckige Haus Z und so die Rauigkeit für potentielle Luftleitbahnen etwas reduziert.

Vor dem Hintergrund des rapide voranschreitenden Klimawandels (vgl. IPCC Bericht 2022) ist mit erheblichen lokalen Hitzebelastungen zu rechnen.

► erhebliche Beeinträchtigung

### Luft

Gemäß dem Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung (Fichtner 2021) ist mit der Nutzungsänderung im Plangebiet eine moderate Erhöhung der Verkehrsmengen verbunden, so dass durch die neu geplanten Straßen sowie ein steigendes Verkehrsaufkommen mit einer moderaten Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen im Bereich der Verkehrsflächen zu rechnen ist. Durch die Überplanung von Gehölzflächen und Einzelgehölzen fallen Strukturen mit feinstaubfilternder Funktion weg.

► erhebliche Beeinträchtigung

### *Klimakonzept 2035*

Im Rahmen des städtischen Klimaschutz- und –anpassungskonzepts (Klimakonzept 2035) wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, an denen sich der Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ orientiert. Bei Maßnahme „3.1: Klimaschutz und Klimaanpassung in Bebauungsplänen und in städtischen Satzungen“ werden beispielsweise Vorgaben zu Grün- und Freiflächen, Abstandsflächen für Tiefgaragen zur Sicherung des Baumbestands sowie für Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Maßnahme „9.3: Begrünung des Öffentlichen Raums“ zielt auf die Entsiegelung und klimawirksame Freiflächenplanung öffentlicher Flächen, wie teilweise im Anlagenring vorgesehen. Maßnahme „9.4 Begrünung und Entsiegelung von privaten Flächen und Gebäuden in der Stadt“ befasst sich insbesondere mit klimawirksamen Maßnahmen auf privaten Grundstücken und bei privaten Gebäuden. Betont werden der Erhalt und die Neuschaffung von Grünflächen im privaten Raum durch Rückbau, Entsiegelung und Begrünung sowie die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen. Dem wird mit der großflächigen Entsiegelung im Anlagenring, der Anlage einer neuen „Grünen Mitte“, der Pflanzung zahlreicher Bäume im Plangebiet sowie der Anlage von Dachbegrünung und teilweise Fassadenbegrünung Rechnung getragen.

### *Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Gehölzerhalt
- Erhalt von Grünflächen
- Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses, Erhalt der Fassadenbegrünung des bestehenden Parkhauses

### *Interne Ausgleichsmaßnahmen*

- Neuanlage von Grünflächen unterschiedlicher Größe (z.B. „Grüne Mitte“, Baumhain, F1 und F2)
- Neupflanzungen von Gehölzen
- Extensive Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern
- Fassadenbegrünung des Parkhausanbaus
- Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
- Entsiegelung versiegelter Flächen (z.B. Anlagenring, neue „Grüne Mitte“)
- Abriss des höchsten Gebäudes (Haus Z) im Plangebiet (bereits zum größten Teil erfolgt)

*Fazit* Bei Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

## 5.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 5.5.1 Pflanzen und Nutzungstypen

*Bestandsdarstellung / -bewertung* Im Plangebiet befinden sich typische Nutzungstypen des Siedlungsbereiches. Hierbei handelt es sich um Dachflächen (teilweise begrünt) bebauter Bereiche, Verkehrsflächen, Intensivrasen, Extensivrasen, strukturarme Gärten und naturferne Laubholzforste. Diese besitzen überwiegend geringe und teilweise mittlere ökologische Wertigkeit. Nördlich des ERZ befindet sich ein größerer Intensivrasen, der zum Anlagenring gehört. Östlich hiervon zieht sich der Anlagenring als schmales grünes Band bis zum östlichen Plangebietsrand. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein weiterer größerer Intensivrasen mit zentral gelegenem Helikopterlandeplatz. Westlich, südlich und östlich wird diese Grünfläche von einem jüngeren, naturfernen Laubgehölz (teilweise auf einem Erdwall) eingerahmt. Auch zahlreiche, teilweise alte und große Gehölze befinden sich im Plangebiet. Insgesamt wurden im Plangebiet ca. 300 Einzelgehölze kartiert. Die Nutzungstypen werden in einer Bestandskarte im Anhang dargestellt.

Das Plangebiet ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Nutzungstypen.

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen* Vorhabenbedingt werden Flächen mit Intensivrasen, gärtnerisch angelegte Flächen sowie Gehölze großflächig überplant.

► erhebliche Beeinträchtigung

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Gehölzerhalt
- Erhalt von Grünflächen
- Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Erhalt der Fassadenbegrünung des bestehenden Parkhauses

*Interne Ausgleichsmaßnahmen*

- Neuanlage von Grünflächen unterschiedlicher Größe (z.B. „Grüne Mitte“, Baumhain, F1 und F2)
- Neupflanzungen von Gehölzen
- Extensive Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern
- Fassadenbegrünung des Parkhausebaus
- Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
- Entsiegelung versiegelter Flächen (z.B. Anlagenring, neue „Grüne Mitte“)

*Fazit* Bei Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

### 5.5.2 Tiere

#### Bestandsdarstellung / -bewertung

Wie in 5.5.1 beschrieben, befinden sich im Plangebiet typische Nutzungstypen des Siedlungsbereiches, welche potentielle Habitate für siedlungstolerante Tierarten darstellen. Im Rahmen einer Untersuchung von Baumhöhlen im Plangebiet wurde in einer stark beschnittenen Linde eine Larve des Schwarzen-Mulm-Pflanzenkäfers *Prionychus ater* („gefährdet“ nach Roter Liste Deutschland, s. GEISER (1994)) gefunden.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Vorhabenbedingt werden oben genannte potentielle Habitate für siedlungstolerante Arten großflächig überplant.

► erhebliche Beeinträchtigung

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzerhalt
- Erhalt von Grünflächen
- Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Erhalt der Fassadenbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Der obere Stammteil des Baumes mit Nachweis des Schwarzen-Mulm-Pflanzenkäfers (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Linde, Baum Nr. 5 der Untersuchung auf baumhöhlenbewohnende Käfer) ist unter Erhaltung der einmorschenden Kappstellen dauerhaft im Plangebiet zu lagern und als Habitat des Schwarzen-Mulm-Pflanzenkäfers zu markieren. Durch diese Maßnahme ist sichergestellt, dass zumindest ein Teil vorhandener Entwicklungsstadien seine Metamorphose beenden kann, und ausschlüpfende Käfer der ausbreitungsstarken Art so Populationen des Umfeldes zur Verfügung stehen können (von denen angesichts vorhandener Laubbäume mit zu erwartenden Höhlungen ausgegangen werden kann).

#### Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Neuanlage von Grünflächen unterschiedlicher Größe (z.B. „Grüne Mitte“, Baumhain, F1 und F2)
- Neupflanzungen von Gehölzen
- Extensive Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern
- Fassadenbegrünung des Parkhauseinbaus
- Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
- Entsiegelung versiegelter Flächen (z.B. Anlagenring, neue „Grüne Mitte“)
- Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich

#### Fazit

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

### 5.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)

#### Relevanzprüfung

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Habitatstrukturen eine mögliche vorhabenbedingte Betroffenheit folgender Artengruppen: Vögel, Fledermäuse, Mauereidechse sowie Eremit (Käferart). Genannte Artengruppen sind daher detaillierter zu untersuchen.

#### Kartierungen und Ergebnis der Konfliktanalyse

Im Rahmen der Kartierungen wurden Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Plangebiet festgestellt.

Mit der Zwergfledermaus und der Rauhaufledermaus wurden zwei nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten im Plangebiet nachgewiesen. Hinsichtlich dieser Arten kommt es nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote, wenn die artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden und ein vorgezogener Ausgleich für die überplanten nachgewiesenen Quartiere sowie potentiellen Tagesquartiere geschaffen wird.

Für 16 Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung und für zwei Arten (Mauersegler und Wanderfalke) eine ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote ausgeschlossen werden, wenn Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Mauersegler durchgeführt wird.

Eine detaillierte Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie eine Beschreibung der notwendigen Maßnahmen findet sich in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang.

#### Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 15. Oktober.

V2: Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 30. November erfolgen. Alternativ ist ein Abriss im Winter (bis zum 30. Februar) möglich, wenn in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 30. November das Gebäude soweit zurückgebaut wurde, dass keine Winterquartiermöglichkeiten mehr vorhanden sind.

V3: Im Rahmen einer Baufeldinspektion sind vor Eingriffsbeginn potentielle Tagesquartiere (z.B. Baumhöhlen) auf Besatz zu prüfen. Sollten bei der Kontrolle einzelne übertagende Fledermäuse vorgefunden werden, können diese, sofern es aus fachlicher Sicht vertretbar ist (insbesondere hinsichtlich Jahreszeit und Witterung), durch eine Fachperson geborgen und in Ersatzquartiere umgesetzt werden. Sofern ein Umsetzen in ein Ersatzquartier nicht möglich ist, muss die Kontrolle zu einem späteren Termin wiederholt werden. Die Nutzung der Strukturen zwischen Kontrollzeitpunkt und Abriss-/Rodungsbeginn ist zu unterbinden, indem die Strukturen verschlossen oder auf andere Weise so gestaltet werden, dass sie nicht mehr als Fledermausquartier nutzbar sind.

V4: Um eine Tötung von Eiern/ Jungvögeln des Mauerseglers zu verhindern, darf mit dem Abriss des Gebäudes SPZ nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende September begonnen werden. Alternativ

kann außerhalb der Brutzeit das Einflugloch des Nistplatzes verschlossen werden, um eine Brut zu verhindern.

### CEF-Maßnahmen

**Zwergfledermaus:** Vor dem Abbruch der drei kartierten Gebäudequartiere sind diese detailliert auf Habitatstrukturen für die Zwergfledermaus zu untersuchen und der Ausgleichsbedarf an Fledermauskästen ist festzulegen.

Für alle weiteren abzureißenden Gebäude gilt, dass als Ausgleich für deren Abriss pro Gebäude mindestens drei Flachkästen an anderen Gebäuden zu installieren sind. Potentielle Quartierbäume sind vor der Rodung bezüglich des Habitatpotentials der vorhandenen Höhlen genauer zu untersuchen. Sind Höhlen vorhanden, die aufgrund ihrer Tiefe als Quartiere genutzt werden können, so sind vor der Rodung bzw. bis spätestens Ende Februar (vor der nächsten Aktivitätsphase der Fledermäuse) Ersatzquartiere (zwei Fledermauskästen pro Höhle) im oder nahe des Plangebiets zu installieren.

**Rauhautfledermaus:** Vor dem Abbruch von Gebäuden gilt, dass als Ausgleich für deren Abriss pro Gebäude mindestens drei Flachkästen an anderen Gebäuden zu installieren sind. Potentielle Quartierbäume sind vor der Rodung bezüglich des Habitatpotentials der vorhandenen Höhlen genauer zu untersuchen. Sind Höhlen vorhanden, die aufgrund ihrer Tiefe als Quartiere genutzt werden können, so sind vor der Rodung bzw. bis spätestens Ende Februar (vor der nächsten Aktivitätsphase der Fledermäuse) Ersatzquartiere (zwei Fledermauskästen pro Höhle) im oder nahe des Plangebiets zu installieren.

**Mauersegler:** Für die Brutstätte am Gebäude SPZ sind vor Abbruchbeginn bzw. bei Abbruch im Winter bis spätestens Ende März zwei artspezifische Nisthilfen in mindestens 6 m Höhe an Gebäuden im oder nahe des Plangebiets zu installieren.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind von dem Bebauungsplanvorhaben nicht betroffen.

*Nachtrag: Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in 2024 plausibilisiert und sind weiterhin gültig.*

### Fazit

Durch die Planung ergeben sich Verbotstatbestände des §44 BNatSchG.

Bei Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

## 5.6 Landschaftsbild und Erholungswert

### Bestandsdarstellung / -bewertung

#### Landschaftsbild/ Stadtbild

Im bebauten Bereich des Plangebiets ist das Landschaftsbild/ Stadtbild überwiegend als geringwertig zu betrachten. Das Gebäude mit der größten Fernwirkung war das im zentralen Plangebiet bestehende Haus Z, welches 16 Geschosse aufwies, und mittlerweile größtenteils abgebrochen ist. In größeren Gehölzflächen und mit großen Bäumen bestandenen Bereichen sowie den großen intensiven Grünflächen ist

das Landschaftsbild als mittelwertig anzusehen. Der Anlagenring, eine grüne Achse, verläuft im Norden des Plangebiets.

#### Erholungswert

Das Plangebiet weist durch vorhandene Aufenthaltsflächen, besonders im Bereich der südlichen Grünfläche/ Intensivrasen mit Gehölzsaum einen mittelwertigen Erholungswert auf. Dieser Bereich wird durch die Bevölkerung als Erholungsfläche genutzt, unter anderem durch die Kinder in der angrenzend gelegenen Kita.

Der denkmalgeschützte Anlagenring, eine schattige, grüne Achse ist durch Klinikgebäude unterbrochen und durch zahlreiche Stellplätze verschmälert.

Das Plangebiet ist von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert.

#### *Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Zahlreiche (auch hohe) Gebäude werden abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Durch den bereits größtenteils erfolgten Abbruch des 16stöckigen Hauses Z wurde ein zentral bestehendes, massives Gebäude mit den Maßen von ca. 65 x 30 m entfernt und so die beeinträchtigende Fernwirkung auf das Stadtbild reduziert. Durch die Planung wird beispielsweise am nordwestlichen Plangebietsrand im MU eine Bauhöhe von 36 m in einem Baufenster von ca. 60 x 30 m und südlich der neuen „Grünen Mitte“ eine Bauhöhe von 28 m in einem Baufenster von ca. 100 x 20 m zulässig. Es werden vorhabenbedingt zahlreiche Grünflächen und Gehölze überplant.

#### ► erhebliche Beeinträchtigung

#### *Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Erhalt des Anlagenrings
- Erhalt von Grünflächen
- Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes

#### *Interne Ausgleichsmaßnahmen*

- Neuanlage einer großflächigen Grünfläche: die „Grüne Mitte“
- Neuanlage einer baumbestandenen Fläche nördlich der „Grünen Mitte“
- Neuanlage einer baumbestandenen internen Ausgleichsfläche neben der Kita: Flächen „F1“ und „F2“
- Neuanlage von mittelgroßen und kleinen Grünanlagen
- Neupflanzung von Gehölzen
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe
- Abriss des höchsten Gebäudes (Haus Z) im Plangebiet (bereits größtenteils erfolgt)
- Entfernung von Bebauung im Anlagenring

#### *Fazit*

Durch das Vorhaben werden erhebliche Eingriffe vorbereitet. Im Rahmen der Planung sind daher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

### 5.7 Mensch

#### Bestandsdarstellung / -bewertung

#### Lärm

Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz:

Für das Klinikgelände in Offenbach besteht aufgrund der Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß § 5 FluglärmG grundsätzlich ein Bauverbot für schutzbedürftige Einrichtungen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die 2025 aktualisiert wurde. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und der Gewerbelärm untersucht. Details zur Methode, den Ergebnissen und Maßnahmenvorschlägen finden sich in der schalltechnischen Untersuchung (Fichtner 2025).

Verkehrslärm:

Besonders in den Randbereichen des Bebauungsplans bestehen Lärmimmissionen durch die vorhandenen Verkehrsflächen (Starkenburgring, Sprendlinger Landstraße, Brinkstraße, Lortzingstraße).

Im Plangebiet werden die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen weitgehend überschritten.

In der Nachbarschaft bestehen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Sprendlinger Landstraße und Starkenburgring) hohe bis sehr hohe Verkehrslärmbelastungen. Die Verkehrserzeugung des Plangebiets führt dort zu geringen Steigerungen der Lärmsituation.

Gewerbelärm:

Im künftig ausgewiesenen urbanen Gebiet im Westen des Plangebiets werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen teilweise überschritten.

In der Nachbarschaft sind durch die Nutzungen in der künftig ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zu erwarten.

#### Luftschadstoffe

Es liegt durch die im Randbereich des Plangebiets vorhandenen Straßen in deren Nahbereich eine verkehrsbedingte Vorbelastung durch Luftschadstoffimmissionen vor.

Das Plangebiet ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

#### Lärm

Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz:

Nach Prüfung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Unterlagen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass für die vorgesehenen schutzbedürftigen Einrichtungen eine Befreiungslage objektiv gegeben ist und eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG hinreichend absehbar ist. Im Rahmen der Prüfung eines späteren konkreten Bauantrags wird abschließend über die tatsächliche Erteilung einer Ausnahme nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG entschieden.

Verkehrslärm:

Es werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen Vorgaben zur Grundrissorientierung, zur Schalldämmung der Außenbauteile, zur Belüftung von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen. In der Nachbarschaft bestehen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Sprendlinger Landstraße und Starkenburgring) hohe bis sehr hohe Verkehrslärmbelastungen. Die Verkehrserzeugung des Plangebiets führt dort zu geringen Steigerungen der Lärmsituation. Hierauf kann der Bebauungsplan keinen direkten, weitergehenden Einfluss nehmen. Auf die schon im Bestand vielfach bestehenden hohen Lärmbeeinträchtigungen ist stattdessen in gesamtstädtischen Konzepten wie beispielsweise dem Lärmaktionsplan oder in der Verkehrsplanung einzugehen.

Gewerbelärm:

Als passive Lärmschutzmaßnahme werden bei schutzbedürftigen Räumen öffentbare Fenster an definierten Fassaden im geplanten urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen.

Es werden bauliche Anforderungen an das Parkhaus festgesetzt (schallabsorbierende Decken, das Schließen der Stirnseiten und der Öffnungsanteil der Fassaden insgesamt).

In den Textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zur Andienungszeit des Tief- und Wirtschaftshofes aufgenommen. Ansonsten sind keine Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, im Rahmen der Genehmigung die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm nachzuweisen.

Weiterhin sind baubedingte temporäre Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Erschütterungen zu erwarten.

Luftschadstoffe

Nach der Umsetzung der Planung ist mit geringfügig verstärkten Luftschadstoffimmissionen durch eine Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Passive Lärmschutzmaßnahmen (Ausschluss öffentbarer Fenster an definierten Fassaden im MU; Vorgaben zur Grundrissorientierung, zur Schalldämmung der Außenbauteile, zur Belüftung von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen)

*Fazit*

Durch das Vorhaben werden erhebliche Eingriffe vorbereitet. Im Rahmen der Planung sind daher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

5.8 Kultur- und Sachgüter

*Bestandsdarstellung / -bewertung*

Laut DenkXWeb 2.0 des Landesamts für Denkmalpflege der Kulturdenkmäler in Hessen handelt es sich beim Anlagenring um ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen. Der Anlagenring ist im Plangebiet durch Versiegelung und Bebauung teilweise vorbelastet. Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

	<p>Das Plangebiet ist von <u>geringer</u> Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.</p>
<i>Darstellung und Bewertung der Auswirkungen</i>	<p>Vorhabenbedingt werden in mehreren Bereichen des Anlagenrings Verbauungen entfernt und die entsiegelten Flächen begrünt.</p> <p>Weiterhin ist im Bereich des Anlagenrings kleinflächig der Bau einer Erschließungsstraße aus Richtung des Starkenburgrings auf das Klinikareal geplant.</p>
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Innerhalb des Anlagenrings werden Flächen entsiegelt und begrünt.</li><li>• Falls nötig, werden Maßnahmen im weiteren Verlauf des Verfahrens entwickelt</li></ul>
<i>Fazit</i>	Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

### 5.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

Es sind vorhabenbedingt keine geschützten Bereiche betroffen.

### 5.10 Abwasser und Abfall

<i>Bestandsdarstellung</i>	<p>Das Plangebiet ist an das örtliche Wasserversorgungs- und Abwassernetz sowie die Abfallbeseitigung angeschlossen.</p>
<i>Darstellung der Auswirkungen</i>	<p>Durch das Vorhaben werden betriebsbedingt Abwasser sowie Abfälle erzeugt. Im Plangebiet entstehen momentan bereits Abwasser und Abfälle (Klinikbetrieb), die über das örtliche Entsorgungssystem entsorgt werden.</p> <p>Durch die Entwicklung neuer Betriebsgebäude sowie von Wohngebieten ist anzunehmen, dass zukünftig die Abfall- und Abwassermenge zunehmen wird. Das Abwasser und der Abfall können weiterhin durch das örtliche Entsorgungssystem entsorgt werden.</p>
<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	<p><u>Abwasser</u></p> <p>Abwasser wird im Rahmen der Abwasserbeseitigung der Kanalisation abtransportiert und einer Kläranlage zugeführt, dort behandelt und danach in einen Vorfluter abgeleitet.</p> <p><u>Abfall</u></p> <p>Für das Plangebiet gilt:</p> <p>Der Umgang mit anfallenden Abfällen/ Reststoffen erfolgt entsprechend der gestuften Abfolge:</p> <p>Vermeidung &gt; Wiederverwertung/ Recycling &gt; thermische Verwertung &gt; Ablagerung.</p> <p>D.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Restmüll, Altpapier, Bioabfall, Verpackungen (Grüner Punkt) und Sperrmüll werden durch die öffentliche Hand organisiert am jeweiligen Grundstück eingesammelt.</li></ul>

- Altglas, Gartenabfall, Elektronikschrott und Altkleider sollen durch die Grundstückseigentümer den an zentralen kommunalen Plätzen aufgestellten speziellen Abfallcontainern zugeführt werden.
- Bauschutt, Erdaushub, Holzabfall und Sondermüll können an speziellen überwachten Grundstücken / Entsorgungseinrichtungen abgegeben werden.

#### 5.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

##### *Potential zur Nutzung erneuerbarer Energien*

Die Dächer der geplanten Gebäude werden ausschließlich oder zumindest überwiegend als Flachdächer ausgebildet und bieten damit die Möglichkeit, mit Photovoltaikanlagen versehen zu werden.

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Kombination mit einer extensiven (Retentions-) Dachbegrünung ermöglicht wird.

##### *Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung*

Die geplanten Wohngebäude sollen nach KfW40 Standard ausgeführt werden.

#### 5.12 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

#### 5.13 Störfallbetrachtung

Es besteht vorhabenbedingt kein Störfallrisiko. Bei den zulässigen Nutzungen ist nicht mit dem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft besteht keine Nutzung, bei der mit einem Auftreten schwerer Unfälle zu rechnen ist. Es besteht keine Möglichkeit, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Störfall im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung eintritt.

#### 5.14 Kumulation

Weitere Planungen sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.



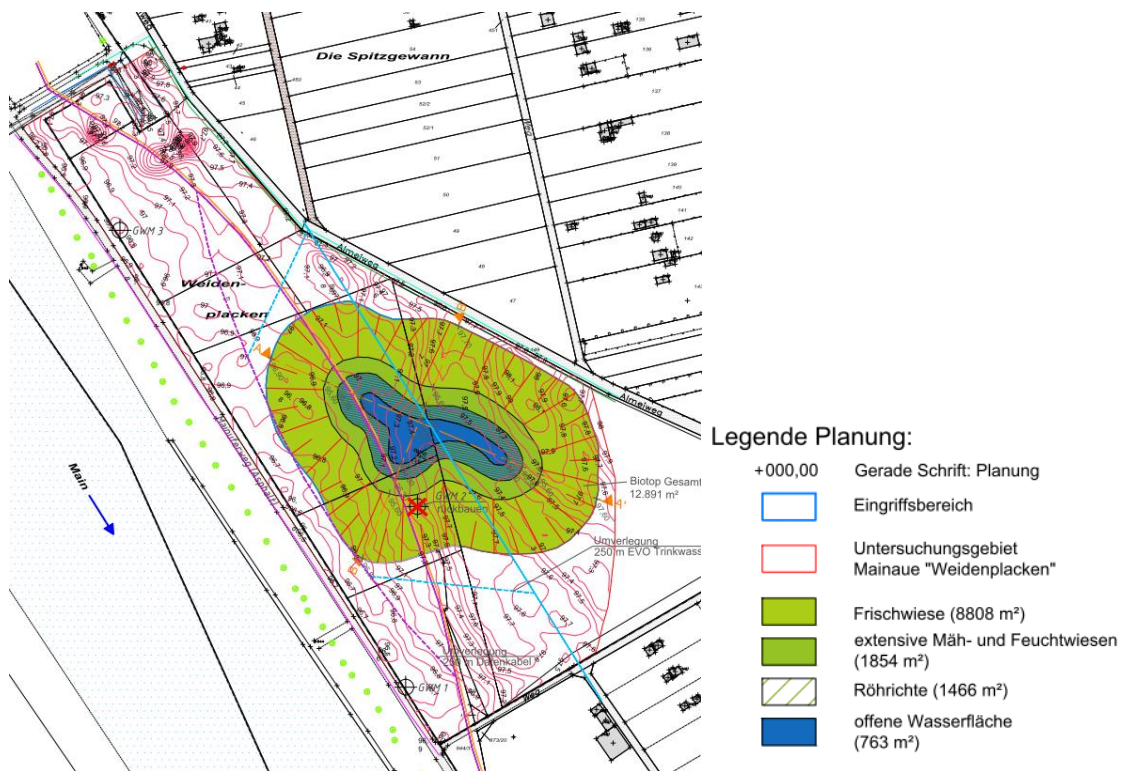


Abb. 8: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme Mainbogen-Weidenplacken

## 7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch Eingriffe in das Schutzgut Biotope ergibt sich ein Defizit von 173.234 Biotopwertpunkten (vgl. Eingriffs-Ausgleichstabelle im Anhang).

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Überschuss von 6,80 Bodenwerteinheiten (Eingriffs-Ausgleichstabelle vgl. Anhang). Der Überschuss ergibt sich zum großen Teil durch großflächige Entseidelungen im Bereich des Anlagenrings.

Gemäß Berechnungsgrundlage der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde können mit dem Überschuss von 6,80 Bodenwerteinheiten 13.600 Biotopwertpunkte kompensiert werden.

Es verbleibt ein Gesamtdefizit von 159.634 Biotopwertpunkten.

Diese Differenz kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ökokontomaßnahme Mainbogen-Weidenplacken kompensiert werden.

**Es verbleibt vorhabenbedingt kein Biotopwertpunktedefizit.**

### 8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

*Notwendigkeit von Überwachungsmaßnahmen*

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

*Monitoring CEF-Maßnahmen*

Das Risiko unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen wird bei der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (Installation Fledermauskästen und Vogelnistkästen) für Fledermäuse und Vögel gesehen (vgl. saP). Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht mit Fotodokumentation darzustellen.

### 9 Planungsalternativen

*Bei Nichtdurchführung der Planung*

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Nennenswerte Aufwertungen für die Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen jedoch auch bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

*Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten*

Es wurden keine Standortalternativen gefunden, da ein Umbau der Klinikgebäude nur auf dem Gelände der Klinik möglich ist. Ein Großteil der bestehenden Fläche ist bereits bebaut, im Anlagenring ergeben sich durch Entsiegelungen größere Grünflächen als im aktuellen Zustand.

### 10 Zusammenfassung

*Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung*

Das ca. 13,38 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 648, „Klinikum Offenbach“ befindet sich ca. 500 m südwestlich des Hauptbahnhofs Offenbach im innerstädtischen Bereich. Auf dem Gelände des Sana Klinikums Offenbach befinden sich zahlreiche Gebäude, die nicht mehr genutzt werden können, bzw. nicht mehr dem aktuellen Standard für den Klinikbetrieb genügen. In diesem Zusammenhang ist der Neubau mehrerer Klinikgebäude geplant. Weiterhin soll auf dem Gelände Wohn- und Gewerbebebauung entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund werden unter anderem bestehende Bäume, Grünflächen und Gebäude überplant. Abrisse sowie der Neubau von Gebäuden und Rodungen von Gehölzen finden sukzessive bereits seit mehreren Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Auch in den kommenden Jahren werden weiterhin Abriss- und Fällanträge im Rahmen der Entwicklung des Gebietes gestellt werden. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt.

*Ausgangszustand*

Es bestehen keine Planungskonflikte mit den übergeordneten Planungen. Durch den angestrebten Bebauungsplan Nr. 648 „Klinikum Offenbach“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 621 „Parkhaus Klinikum Offenbach, Sprendlinger Landstraße“ überplant.

Die Sprendlinger Landstraße westlich des Plangebiets ist auf einer Länge von ca. 280 m als beidseitige, gesetzlich geschützte Allee ausgeprägt. Die Alleebäume sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Auf ca. 9 ha besteht Bebauung (z.B. Gebäude und Verkehrsflächen). Etwa 4 ha sind unversiegelt und begrünt (überwiegend gärtnerisch und parkartig angelegte Flächen). Es liegen im Plangebiet weder landwirtschaftliche Flächen noch Waldflächen vor.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist zum großen Teil versiegelt. Bei den unversiegelten Böden handelt es sich um stark anthropogen überprägte, vorbelastete Böden mit eingeschränkten Bodenfunktionen.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich im Bereich der Sprendlinger Landstraße ein unterirdisch geführtes Fließgewässer. Es handelt sich dabei um den Bach des Buchrainweiher.

Bezüglich der Vulnerabilität der Bevölkerung identifiziert das Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach im Plangebiet die Klinik als wärmesensible Einrichtung in einem Gebiet mit hoher Anzahl an Sommertagen/ hohem Überwärmungspotential. Das Plangebiet ist großflächig bebaut und somit lokalklimatisch vorbelastet. Vorhandene unversiegelte Grünflächen (insbesondere Gehölzflächen), Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Einzelbäume wirken in verschiedenen Bereichen regulierend auf das Lokalklima.

Im Bereich der teilweise stark befahrenen Straßen an den Plangebietsrändern bestehen verkehrsbedingte Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen sowie Feinstaub.

Im Plangebiet befinden sich typische Nutzungstypen des Siedlungsbereiches. Hierbei handelt es sich um Dachflächen (teilweise begrünt) bebauter Bereiche, Verkehrsflächen, Intensivrasen, Extensivrasen, strukturarme Gärten und naturferne Laubholzforste.

Im bebauten Bereich des Plangebiets ist das Landschaftsbild/ Stadtbild überwiegend als geringwertig zu betrachten. In größeren Gehölzflächen und in mit großen Bäumen bestandenen Bereichen sowie in den großen intensiven Grünflächen ist das Landschaftsbild als mittelwertig anzusehen.

Das Plangebiet weist durch vorhandene Aufenthaltsflächen, besonders im Bereich der südlichen Grünfläche/ Intensivrasen mit Gehölzsaum, einen mittelwertigen Erholungswert auf. Dieser Bereich wird durch die Bevölkerung als Erholungsfläche genutzt, unter anderem durch die Kinder in der angrenzend gelegenen Kita.

Für das Klinikgelände in Offenbach besteht aufgrund der Lage innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß § 5 FluglärmG grundsätzlich ein Bauverbot für schutzbedürftige Einrichtungen.

Im Plangebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld teilweise überschritten. Besonders in den Randbereichen des Bebauungsplans bestehen Lärmimmissionen durch die vorhandenen Verkehrsflächen

(Starkenburgring, Sprendlinger Landstraße, Brinkstraße, Lortzingstraße). Im Plangebiet werden die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen überschritten.

Beim Anlagenring handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Der Anlagenring ist im Plangebiet durch Versiegelung und Bebauung teilweise vorbelastet.

### *Umweltbezogene Auswirkungen der Planung*

Die Neubebauung ist mehrgeschossig und daher flächenschonend geplant. Auch eine effektive Erschließung wird entwickelt. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen durch die Planung betroffen.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ergeben sich durch Vollversiegelungen, Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen im Rahmen der Baumaßnahmen.

Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Vor dem Hintergrund des rapide voranschreitenden Klimawandels (vgl. IPCC Bericht 2022) ist in Zukunft auch im Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad mit erheblichen lokalen Hitzebelastungen zu rechnen.

Mit der Nutzungsänderung im Plangebiet ist eine moderate Erhöhung der Verkehrsmengen verbunden.

Vorhabenbedingt werden Flächen mit Intensivrasen, gärtnerisch angelegte Flächen sowie Gehölze und damit auch potentielle Habitate für siedlungstolerante Tierarten großflächig überplant.

Zahlreiche (auch hohe) Gebäude werden abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Es werden vorhabenbedingt Grünflächen überplant, die der Erholung dienen.

Nach Prüfung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Unterlagen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass für die vorgesehenen schutzbedürftigen Einrichtungen eine Befreiungslage objektiv gegeben ist und eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG hinreichend absehbar ist. Im Rahmen der Prüfung eines späteren konkreten Bauantrags wird abschließend über die tatsächliche Erteilung einer Ausnahme nach § 5 Abs. 1 S. 3 FluglärmG entschieden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit durch Lärm vermieden werden.

Vorhabenbedingt werden in mehreren Bereichen des Anlagenrings Verbauungen entfernt und die entsiegelten Flächen begrünt.

Weiterhin ist im Bereich des Anlagenrings kleinflächig der Bau einer Erschließungsstraße aus Richtung des Starkenburgrings auf das Klinikareal geplant.

### *Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation im Plangebiet*

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhalt der Gehölze im Anlagenring
- Erhalt von Teilen des Gehölzbestandes im Plangebiet (insbesondere alte Kastanien in der Brinkstraße sowie zahlreiche Straßenbäume)
- Erhalt der Grünfläche mit Gehölzen südlich des bestehenden Parkhauses

- Neuanlage einer großflächigen Grünfläche: die „Grüne Mitte“
- Neuanlage von mittelgroßen und kleinen Grünanlagen
- Neupflanzung von Gehölzen
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe
- Zahlreiche Neupflanzungen von Gehölzen im Plangebiet entlang von Straßen und Wegachsen
- Zahlreiche Neupflanzungen von Gehölzen in den Bereichen der „Grünen Mitte“ sowie der privaten Grünfläche nördlich der „Grünen Mitte“
- Erhalt der Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Extensive Dachbegrünung (Substrathöhe min. 12 cm) von Gebäuden und Nebenanlagen mit flachen und flach (0° - 15°) geneigten Dächern
- Erhalt der Fassadenbegrünung des bestehenden Parkhauses
- Fassadenbegrünung des Parkhausanbaus
- Begrünung (generell Substratschicht mind. 80 cm) der nicht überbauten Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Bäumen (punktuell Substratschicht 1 m)
- Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
- Wasserdurchlässige Ausbildung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,4$ ; z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster; Rasengittersteine) von Wegen, Plätzen und PKW-Stellplätzen
- Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/ -verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt

### *Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung*

Durch Eingriffe in das Schutzgut Biotop ergibt sich ein Defizit von 173.234 Biotopwertpunkten (vgl. Eingriffs-Ausgleichstabelle im Anhang).

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Überschuss von 6,80 Bodenwerteinheiten (Eingriffs-Ausgleichstabelle vgl. Anhang). Der Überschuss ergibt sich zum großen Teil durch großflächige Entsiegelungen im Bereich des Anlagenrings.

Gemäß Berechnungsgrundlage der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde können mit dem Überschuss von 6,80 Bodenwerteinheiten 13.600 Biotopwertpunkte kompensiert werden.

Es verbleibt ein Gesamtdefizit von 159.634 Biotopwertpunkten.

Diese Differenz kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ökokontomaßnahme Mainbogen-Weidenplacken kompensiert werden.

Es verbleibt vorhabenbedingt kein Biotopwertpunktedefizit.

### *Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes*

#### Ausgleichsmaßnahme Mainbogen-Weidenplacken

Im Offenbacher Mainbogen wird eine Wiesenfläche als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Herstellung einer ganzjährig wassergefüllten, mind. 1,5 m tiefen Vernässungsmulde mit einer umgebenden, den Wasserkörper abschirmenden Röhricht- und Feuchtwiesenzone. Um diese Biotope wird eine mehr oder weniger feuchte Frischwiese angelegt, die auf den Böschungen den Übergang zur bestehenden Frischwiese herstellt. Am Rand des Planungsgebietes werden auf den Wiesen Einzelbäume gepflanzt.

### *Monitoring*

Das Risiko unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen wird bei der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (Installation Fledermauskästen und Vogelnistkästen) für Fledermäuse und Vögel gesehen (vgl. Artenschutz unten). Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht mit Fotodokumentation darzustellen.

### *Artenschutz*

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, welche artenschutzrechtlichen Belange von den Gehölzrodungen, Abriss- und Neubauarbeiten bei Umsetzung des Vorhabens berührt werden. In diesem Zusammenhang wurden Bestandserfassungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer (Eremit) durchgeführt.

Für 16 Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung und für zwei Arten (Mauersegler und Wanderfalke) eine ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote ausgeschlossen werden, wenn Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Nistkasteninstallation) für den Mauersegler durchgeführt wird.

Mit der Zwergfledermaus und der Rauhaufledermaus wurden zwei nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Arten im Plangebiet nachgewiesen. Auch hinsichtlich dieser Arten kommt es nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote, wenn die artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Abrisszeitbeschränkungen) und Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Fledermauskästen) umgesetzt werden.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind vom Bebauungsplanvorhaben nicht betroffen.

### *Fazit*

Bei Umsetzung der oben genannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen der geprüften Schutzgüter zu erwarten.

## 11 Fotodokumentation

*Foto 1: Alte Roßkastanien in der Brinkstraße, Winteraspekt*



*Foto 2: Junges Gehölz im Süden des Plangebiets nahe der Beethovenstraße (Wallbepflanzung)*



Foto 3: Fassade des ERZ  
südlich des Anlagenrings



Foto 4: Grünfläche mit  
Helikopterlandeplatz im  
Süden

