



**Textliche Festsetzungen**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB)

Plangebiet	Baugebiet	Nutzungseinschränkung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	max. Traufhöhe über vorgelagerter Verkehrsfläche	Bauweise
1			0,4	0,4	I	4,5 m	1
2			0,4	0,4	I	6,5 m	1
3	WA	siehe Text-Festsetzung 1.1	0,4	0,4	I	6,5 m	0
4			0,4	0,4	I	9,0 m	1

**Zeichenerklärung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- Ⓜ = GRZ als Höchstmaß
- Ⓧ = Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- = Offene Bauweise
- ⊖ = Nur Einzeihäuser zulässig
- ⊕ = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ⊖⊕ = Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Ⓛ = Zahl der Vollgeschosse

1.1 Nutzungseinschränkung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 2.1 In den Planungsgebieten 1 und 2 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zulässig.
- 2.2 In dem Planungsgebiet 3 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und in der durch Planzeichen festgesetzten Fläche (GGa) zulässig.
- 2.3 In dem Planungsgebiet 4 sind Stellplätze nur in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen (St) zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Ausgleichsfläche  
Die Ausgleichsfläche soll gemäß Detailplan bepflanzt werden. Für die Baumreihe entlang der Wege (am Rand der Ausgleichsfläche) sind großkronige Laubbäume zu verwenden. Auf der Ausgleichsfläche ist eine Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen im Wechsel mit extensiv genutzten Wiesen vorzunehmen. In den Übergangsbereichen zwischen Feldgehölzen und Wiesen sollen krautige Säume entwickelt werden. Die vorhandenen Feldgehölze und Einzelbäume sind zu erhalten. Bei den Anpflanzungen müssen heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden (Beispiele siehe Vorschlagsliste). Zur Entwicklung der extensiv genutzten Wiesen soll die Mahd umliegender Wiesen verwendet werden.
- 4.2 Regenwassersammelanlagen  
Das von baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muß mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenseiten anzuschließen.
- 4.3 Bodenbefestigung  
4.3.1 Die Erschließungsstraßen sind bedingt wasserdurchlässig herzustellen. Als Richtwerte gelten: Abfließwert < 0,5 und Speicherkapazität > 20 l/m².  
4.3.2 Die Rad- und Fußwege sind mit wasserundurchlässiger Decke herzustellen.  
4.3.3 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. Ausschluss bestimmter Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas und Heizöl EL ist unzulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Heizungsanlage auf der durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks B3/5 ist wie folgt auszustatten:  
6.1.1 Fenster auf der Nordseite müssen mit doppelschaliger Festverglasung hergestellt werden.  
6.1.2 Auf der Nordseite ist eine Tür, die im Frequenzbereich zwischen 500 Hz und 4 kHz ein Schalldämm-Maß R von mindestens 25 dB aufweisen muß, und eine Zuluftfläche, die mit einem Kulissenschalldämpfer - Einfügdämm-Maß De von mindestens 14 dB (A) -, bezogen auf das Spektrum des Raumpages - auszurüsten ist, zulässig.  
6.1.3 Die vorhandene Zuluftfläche auf der Westseite ist zu schließen.  
6.1.4 Die Kaminzüge der Kesselanlage sind mit einem zusätzlichen Schalldämpfer auszurüsten, so daß die Geräuschemissionen bei Volllast der Kaminanlage einen Schalleistungspegel LWA (in Anlehnung an DIN 45635 Teil 1, Geräuschmessung an Maschinen) in der Summe von 70 dB(A) nicht übersteigen. Hierzu muß der Schalldämpfer im pegelbestimmenden Frequenzbereich zwischen 250 Hz und 1 kHz ein Einfügdämm-Maß De von mindestens 17 dB aufweisen.

6.2 Westlich der verlängerten Rohrstraße bzw. südlich der geplanten Erschließungsstraße sind in den Gebäuden Fenster nur bis zu einer Höhe von 9 m über Gelände zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 7.1 Je angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Beispiele siehe Vorschlagsliste) zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.
- 7.2 Die Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 7.3 Die Ortsrandeingerüstung ist als eine durchgehende, mehrreihige und freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Als Richtwert gilt: 1 Gehölz (Beispiele siehe Vorschlagsliste) pro 3 m² Pflanzstreifen.
- 7.4 Auf der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) ist eine strukturreiche Anpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Beispiele siehe Vorschlagsliste) zu integrieren. Dabei sind die vorhandenen Feldgehölze zu erhalten.

8. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Die Ausgleichsfläche und die darauf auszuführenden Maßnahmen (siehe textliche Festsetzung A 4.1) sind den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachneigung  
In den Planungsgebieten sind nachstehende Dachneigungen zulässig:

Plangebiet	zulässige Dachneigung
1, 2 und 3	30°
4	24°

1.2 Dachgestaltung  
Dachaufbauten, Dachguben und Einschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.

1.3 Einfriedungen  
Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und nur als Hecken oder begrünte Holz-, Stein-, Metall- bzw. Maschendrahtabgrenzungen zulässig.

1.4 Mülltonnen-Stellplätze  
Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umplanzen.

C Hinweise

1. Vorschlagsliste für Anpflanzungen

- a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
diverse Obstbaum-Hochstämme
- b) Kleine Laubbäume (Bäume II. Ordnung)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzalpe)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Malus communis (Wildapfel)  
Salix caprea (Salweide)
- c) Sträucher  
Berberis vulgaris (Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartweige)  
Crataegus laevigata (Zweigrippiger Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)  
Eunymus europaeus (Pfaffenröhchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

2. Pflanzqualitäten

- Es werden folgende Pflanzqualitäten empfohlen:  
Großbäume (Quercus robur, Quercus petraea)  
Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.L.  
Kleinere Laubbäume und Großsträucher  
Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200  
auch als Heister ohne Ballen 2 x v., 150 - 200  
Sträucher  
Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 100 - 150 oder 150 - 175  
auch als Solitär mit Ballen 3 x v.



PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flächennutzungsplanung erlassenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 537 a M. Dieser Beschluss ist durch den Beschluss der Stadt Offenbach am Main vom 02.10.1999 bestätigt worden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.11.1999 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist durch den Beschluss der Stadt Offenbach am Main vom 02.10.1999 bestätigt worden.
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	Verantwortlich: <i>Quilgaster</i>
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	BÜRGERBETEILIGUNG
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.1999 zur Angabe einer Beauftragten aufgefordert worden.	Die Richtige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 15.06.1999 bis zum 18.06.1999 durchgeführt worden.
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	Verantwortlich: <i>Bohmann</i>
Für den städtebaulichen Entwurf	BILDIGUNG DER FASSUNG vom 02.06.1999
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	Verantwortlich: <i>Quilgaster</i>
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEDENKEN UND ANREGUNGEN
Die öffentliche Auslegung der Fassung vom 02.06.1999	zur Fassung vom 02.06.1999
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung in der Stadt Offenbach am Main am 02.06.1999 in der Zeit vom 11.06.1999 bis einschließlich 10.07.1999 öffentlich ausgestellt.	Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 01.11.2001 entschieden.
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	Verantwortlich: <i>Quilgaster</i>
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.11.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung	Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	Verantwortlich: <i>Quilgaster</i>
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Satzung, bei der der Plan mit dem der Entwurf des Bebauungsplans genehmigt worden ist, sind am 12.11.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.	
Verantwortlich: <i>Bohmann</i>	

**Stadt Offenbach am Main**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 537 A**

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Rumpenheim-Süd“

Für das Gebiet in der Gemarkung Rumpenheim, Flur 7 und 8 südlich der Kurhessenstraße, zwischen den bebauten Grundstücken am Karl-Nahrgang-Weg, Im Mittelfeld und der Edith-Stein-Straße sowie den Wegelurstücken Flur 8 Nr. 146/1, 146/2, 150, Flur 7 Nr. 65/5, 66/6 und dem Flurstück 72/2.

Maßstab: 1:1000      Stand: 02.10.2001

Begründung zum

# **Bebauungsplan Nr. 537 A**

Rumpenheim-Süd

Stand: 02.10.2001

# INHALTSANGABE

## A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1	Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	4
3	Planungsrechtliche Situation	4
4	Begründung der Festsetzungen	5
4.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
4.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	5
4.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen</i>	7
4.4	<i>Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)</i>	7
4.5	<i>Verkehrsflächen</i>	8
4.6	<i>Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung</i>	9
4.7	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	9
4.8	<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	10
4.9	<i>Garagenstandorte</i>	10
4.10	<i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	10
4.11	<i>Ausschluß bestimmter Brennstoffe</i>	10
4.12	<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	10
4.13	<i>Gestaltungsfestsetzungen</i>	11
5	Ver- und Entsorgung	11
6	Weitere Rahmenbedingungen	12
7	Planverwirklichung und Kosten	12
8	Flächenbilanz	12

## B GRÜNORDNUNGSPLANUNG

1	Bestand	13
1.1	<i>Naturräumliche Lage</i>	13
1.2	<i>Relief</i>	13
1.3	<i>Boden / Wasser</i>	13
1.4	<i>Klima</i>	13
1.5	<i>Umgebung</i>	14
1.6	<i>Vegetation</i>	14
1.7	<i>Tierwelt</i>	14
1.8	<i>Erholungswert / Landschaftsbild</i>	14

2	Planung	15
2.1	<i>Bewertung der Planung</i>	15
2.2	<i>Relief</i>	15
2.3	<i>Boden / Wasser</i>	15
2.4	<i>Klima</i>	15
2.5	<i>Vegetation</i>	15
2.6	<i>Tierwelt</i>	16
2.7	<i>Ortsrandeingrünung</i>	16
2.8	<i>Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich</i>	16
2.9	<i>Öffentliche Grünflächen</i>	16
2.10	<i>Erholungswert / Landschaftsbild</i>	17

3	Zusammenfassung und Bewertung	17
---	-------------------------------	----

## **C WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

1	Wasserversorgung	18
2	Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Bodenversiegelung	18
3	Schutzgebiete	19
4	Abwasserbeseitigung	19
5	Sonstige wasserwirtschaftliche Belange	19

**Anhang A**            Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

**Anhang B**            Umweltverträglichkeitsprüfung

**Anhang C**            landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

## **A STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes entsprechend dem Flächennutzungsplan des Planungsverbandes geschaffen. Die Möglichkeiten hierfür sind im Plangebiet „Rumpenheim-Süd“ durch eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme abgeklärt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist als eine Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes zu sehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt somit sowohl die vorbereitende Bauleitplanung als auch die Bestandsaufnahme.

### **2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rumpenheim und hat eine Fläche von rund 8,6 ha. Rumpenheim ist ein Stadtteil von Offenbach und gehört zur "Fechenheimer-Steinheimer Mainniederung" auf der Niederterrasse des Mains. Das Gebiet steht im Zusammenhang mit dem regionalen Grünzug des Erholungsraums Mainbogen. Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich bzw. als Gärten genutzt werden. Darauf wird im Teil B dieser Begründung (Grünordnungsplanung) ausführlich eingegangen.

Mit der Planung sollen die in früheren Jahren bereits ausgebauten Erschließungsansätze für weitere Bauflächen aufgegriffen und miteinander verbunden werden. Dadurch kann die Rumpenheimer Ortslage einen dauerhaften südlichen bzw. südöstlichen Abschluß erhalten. Diese Arrondierung bezieht sich im übrigen auch auf Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen, die lediglich verlängert und zum Teil erweitert werden müssen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die ergänzenden infrastrukturellen Einrichtungen zur Gebietsversorgung, insbesondere die Ernst-Reuter-Schule und Sportanlagen. Demnach kann sich die Gebietsentwicklung im wesentlichen auf Flächen für den Wohnungsbau konzentrieren. Ergänzend ist lediglich eine Fläche für einen Kindergarten vorgesehen.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Zuwachs“ ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grenze der Wohnbaufläche verläuft durch den östlichen Bereich des Plangebietes. Der östliche Abschnitt ist als Fläche für die Landwirtschaft von einer Bebauung freizuhalten.

Bezogen auf die Gesamtgröße des Plangebietes wird die im Flächennutzungsplan dargestellte östliche Bauflächengrenze durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in geringem Maße überschritten.

## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene des Planungsverbandes ist am östlichen Rand des Plangebiets eine Grünverbindung bzw. Schutzpflanzung dargestellt.

## Bebauungspläne

Durch das Aufstellungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 123 im Bereich der Verkehrsfläche zwischen Elsa-Brändström-Straße und Bischofsheimer Weg geändert.

## Umweltverträglichkeitsprüfung

Nicht zuletzt im Hinblick auf die Lage des Gebietes am Rande einer wichtigen Grünverbindung, die auch für den Luftaustausch von Bedeutung ist, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Anhang B) durchgeführt. Schwerpunkte der Prüfung waren ein klimatisches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes und eine faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme. Damit wurden die Auswirkungen einer weiteren Bebauung auf Klima, Vegetation und Tierwelt frühzeitig geprüft. Die zusammenfassende Wertung der Umweltverträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, daß sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche vorsehen, als haltbar erweisen. Für den Luftaustausch ist dabei eine Sicherung von landschaftlich wertvollen Bereichen im Osten des Plangebietes anzustreben.

Die Ziele der Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Bebauungsplan konkretisiert.

## **4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Obwohl für diese Flächen kaum eine andere Nutzung als Wohnen vorstellbar ist, schlägt sich in dieser Festsetzung die Auffassung nieder, daß sich ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO aufgrund der damit verbundenen hohen Maßstäbe, insbesondere in Bezug auf die Wohnruhe, nicht umsetzen läßt.

Mit den Festsetzungen hält sich die Planung an den durch das angrenzende bereits bebaute Gebiet vorgegebenen Rahmen. So sollen starke Brüche zwischen alt und neu vermieden werden.

### **4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

In den an die vorhandene Bebauung anschließenden Gebieten wurden die Festsetzungen für die geplante Bebauung an die Struktur der angrenzenden Wohngebiete angepaßt.

Darüber hinaus ist am südöstlichen Gebietsrand auch Geschößwohnungsbau vorgesehen. Die Festsetzung des Geschößwohnungsbaus trägt zur Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und zum sparsamen bzw. schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Lage des Geschößwohnungsbaues im Plangebiet resultiert zum einen aus dem Bestreben, an die vorhandene, überwiegend niedrige Einfamilienhausbebauung zunächst in ähnlicher Maßstäblichkeit anzubinden. Zum anderen wird in dieser Lage ein angemessener Abschluß des Ortsrandes gesehen. Diese Planung hat außerdem eine maßvolle Verdichtung im Sinne des Regionalplanes Südhessen 2000 zum Ziel.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet gibt es drei verschiedene Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit. Damit wird im wesentlichen den baulichen Zusammenhängen Rechnung getragen.

#### *Teilgebiet 1 (eingeschossige Bebauung)*

Ziele:

- Anpassung an die eingeschossige Bebauung im angrenzenden Wohngebiet
- Flächenangebot für eingeschossige Einfamilienhäuser

#### *Teilgebiet 2 und 3 (zweigeschossige Bebauung)*

Ziele:

- Berücksichtigung der Struktur angrenzender Gebiete
- Zwingende Festsetzung der Geschößzahl hinsichtlich der Bautypen Einzel-/ Doppelhäuser und Reihenhäuser
- Einheitliches Straßenbild

#### *Teilgebiet 4 (dreigeschossige Bebauung)*

Ziele:

- Angebot von Geschößwohnungsbau
- Befriedigung der Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Einkommensgruppen jenseits des sozialen Wohnungsbaus
- Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen
- Erreichung einer angemessenen Einwohnerdichte im Sinne des RROP
- Breite Eigentumsförderung z.B. durch Angebot an Eigentumswohnungen
- Ortsrandlage, um Abstand zur bestehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung am alten Ortsrand herzustellen
- Vorteil der un bebauten Landschaft für Bewohner ohne Hausgärten

### Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhen)

Aus Rücksicht gegenüber der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung und aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind Festsetzungen getroffen worden, die hohe Sockelgeschosse und Trempel vermeiden.

### Grund- und Geschößflächenzahl

Entsprechend der unterschiedlichen Geschossigkeit sind die Geschößflächenzahlen differenziert. Die Werte für die ein- bzw. zweigeschossige Bebauung bewegen sich im Rahmen des § 17 BauNVO. Die reduzierten Werte für die dreigeschossige Bebauung von GFZ 1,0 sind begründet in der Einzelhausbebauung von maximal 18 m und in der Vermeidung einer zu massiven Gebietsrandbebauung.

Insgesamt ergibt sich so ein Maß der baulichen Nutzung, das einerseits das Vorhandene hinreichend berücksichtigt, andererseits der Lage im Ballungsraum und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung trägt. Zu sehen sind hier auch die Vorgaben aus den übergreifenden Planungen zu Dichtevorstellungen und Einwohnerzuwachs.

## **4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### Offene Bauweise

Um eine Anpassung an die vorhandene Baustruktur in der Nachbarschaft zu erreichen, ist die offene Bauweise festgesetzt. Zudem würde durch eine massive Bebauung die klimatischen Bedingungen (Frischluftezufuhr) drastisch verändert und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

### Kombination von Gebäudetypen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des Gestaltungsplanes, ohne Variationsmöglichkeiten auszuschließen. Eine beliebige Mischung unterschiedlicher Haustypen auf engem Raum wird im Hinblick auf Gestaltungsaspekte und Wohnqualität dadurch vermieden, daß in einem Plangebietsteil max. 2 der 3 möglichen Haustypen zugelassen werden.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Tiefe der überbaubaren Flächen und die Darstellung als Band lassen einerseits Spielräume für Grundstückszuschnitte und für die Anordnung der Gebäude zu. Andererseits sind die überbaubaren Flächen soweit differenziert, daß die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Ausnahme ist die engere Festlegung am südöstlichen Gebietsrand wegen der exponierten unverbauten Gebietsrandlage (bevorzugte Lage des Baugebiets). Hier sind Einzelhäuser mit dem Charakter von Stadtvillen vorgesehen, um u.a. den klimatischen Belangen (Frischluftezufuhr) durch die größeren Gebäudeabstände Rechnung zu tragen.

## **4.4 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (KINDERGARTEN)**

Neben den allgemeinen Wohngebieten ist ein Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Bedarf einer solchen Einrichtung leitet sich aus Ermittlungen des

Jugendamt ab. Die Flächenausweisung entspricht einer Bedarfsermittlung im Rahmen der Kindertagesstättenplanung. Der Standort orientiert sich an der angrenzenden Schule. Es soll eine Nachbarschaft der öffentlichen Einrichtungen erreicht werden. Der Standort ist auch für die angrenzenden Gebiete gut erreichbar.

Nach der Vorentwurfsphase wurde die Fläche für den Kindergarten aufgrund einer Bedarfsüberprüfung reduziert. Dadurch wird die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes möglich.

#### **4.5 VERKEHRSFLÄCHEN**

##### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Norden vorhandenen von der Kurhessenstraße ausgehenden Straßen (Rohrstraße, Im Mittelfeld, verlängerte Elsa-Brändström-Straße) erschlossen. Zusätzlich kommt eine vierte Anbindung (Lachwiesen) östlich der heutigen Ernst-Reuter-Schule hinzu. Diese Anbindung dient auch der geplanten Bebauung auf dem Grundstück der Ernst-Reuter-Schule.

Überlegungen, das Gebiet durch eine völlig unabhängige Anbindung über den Bischofsheimer Weg zu erschließen, sind angesichts der vorhandenen Straßenstümpfe und der Größe des Plangebiets in keiner Weise vertretbar. Die angrenzenden Straßen sind hinreichend ausgebaut und ihre Fortführung ist schon aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen geboten. Zudem verteilt sich der hinzukommende Verkehr auf die vier oben genannten Anbindungen, so daß eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung relativ gering bleibt. Darüber hinaus soll durch die Planung vermieden werden, daß über die Kurhessenstraße zwischen Bischofsheimer Weg und Bürgeler Straße ein Querverkehr entsteht.

##### Innere Erschließung

Kern der inneren Erschließung ist die Fortführung und Verbindung der in das Gebiet führenden Straßen. Damit wird der überwiegende Teil der zur Bebauung vorgesehenen Flächen so erschlossen, daß gut geschnittene Grundstücke entstehen. Im Westen, südlich des Karl-Nahrgang-Weges und im Nordosten sind kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeit erforderlich, um tiefere Bereiche zu erschließen.

Um bereits im Ansatz einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung zu leisten, erfolgt der Straßenausbau mit wechselnden Querschnitten. Betont wird dieser Ausbau durch zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte, die auch die Lage der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum definieren. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist aus Gründen der Wohnqualität (Lärm- und Abgasreduzierung) und der Aufenthaltsqualität (Spiel- und Kommunikationsraum) festgesetzt.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist auch unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Minimierung der Versiegelungsflächen konzipiert.

##### Fuß- und Radwege

Eine weitere Vernetzung erfolgt durch Fuß- und Radwege. Wert wurde darauf gelegt, daß die vorhandenen Wegebeziehungen zur offenen Landschaft als Fuß- und Radwege erhalten und gesichert werden. In diesem Zusammenhang wurde auch eine direkte Ver-

bindung zwischen Kurhessenstraße und dem überörtlichen Radweg, der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, hergestellt. Dieser Radverbindungswege sichert eine kurze attraktive Anbindung des Gebiets.

Die Randwege, die das Gebiet an drei Seiten - im Westen, Süden und Osten - umschließen, werden in ihrem Bestand gesichert. Der Weg an der Kurhessenstraße wird auf eine Breite von 3 m zurückgebaut. Damit bleibt dort eine Wegeverbindung erhalten. Eine Funktion zur Grundstückerschließung ist jedoch nicht gegeben. Die nicht mehr benötigte Erschließungsfläche wird den neuen Wohngrundstücken zugeschlagen.

#### Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung grundsätzlich nicht unterbrochen. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben zum Großteil erhalten oder werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Durch die Festsetzung von zwei Eckaufweitungen wird die Befahrbarkeit des südlichen Feldweges mit größeren Fahrzeugen verbessert.

#### Ruhender Verkehr

In den Plangebietsteilen 1 bis 3 ist der gemäß Stellplatzsatzung festgelegte Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Stellplätze sind im rückwärtigen bzw. seitlichen Bereich der Grundstücksflächen festgesetzt, wenn eine Zufahrt von der Gebäudeeingangseite nicht möglich ist.

Im Plangebietsteil 4 sind die Stellplätze seitlich der Gebäude als Gemeinschaftsstellplätze angeordnet.

Aufgrund der sparsamen Querschnitte der Erschließung sind die Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum begrenzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte sind eine Vorgabe für die Fahrbahnführung und kennzeichnen somit auch die Lage der Stellplätze im Straßenraum.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz durch Bushaltestellen in der Schloßgartenstraße und Bürgeler Straße angeschlossen. Eine andere Linienführung oder zusätzliche Haltepunkte sind z. Z. nicht vorgesehen. Das geplante Baugebiet liegt zu den jetzigen Haltepunkten in einem Radius von ca. 400 m.

### **4.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG**

Die Festsetzung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Plangebietsmitte leitet sich aus dem Bedarf und der notwendigen Flächensicherung ab.

### **4.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Die Größe des Plangebiets erfordert einen öffentlichen Kinderspielplatz. Zur städtebaulichen Einbindung und Betonung der Radwegeverbindung am östlichen Gebietsrand sind beidseitig öffentliche Grünstreifen festgesetzt.

#### **4.8 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Bereich des Plangebietes ergibt sich aus den Zielen der Grünordnungsplanung (Teil B der Begründung) sowie den Eingriffs- / Ausgleichsregelungen. Mit der Planung werden somit zugleich die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Deshalb geht der Geltungsbereich im Osten über die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsgrenze hinaus. Ziel ist es, diesen Bereich als Ausgleichsfläche zu sichern und so den notwendigen Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in unmittelbarer räumlicher Nähe zu erreichen.

#### **4.9 GARAGENSTANDORTEN**

Der Ausschluß von Garagen im Garten- und Vorgartenbereich ist aus gestalterischen Gründen sowie zur Wahrung der Wohnqualität festgesetzt.

#### **4.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Die Festsetzungen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben sich aus einem Gutachten des TÜV-Eschborn. Das Gutachten dient der Abklärung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit ihrer Umgebung. Dies betrifft besonders die Flächen im Südwesten und Westen, wo es durch Emissionen der benachbarten Gärtnerei und der Sportanlagen zu Beeinträchtigungen kommen könnte. Die Einflüsse durch die zur Gärtnerei gehörende Heizungsanlage müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein für die geplante Nutzung verträgliches Maß begrenzt werden. U.a. betrifft dies Vorgaben für bauliche Vorkehrungen an der Heizzentrale des Gartenbaubetriebes für:

- Die Ausbildung von Tür- und Fensteröffnungen,
- die Zuluftfläche auf der Nordseite und
- die Schalldämpfung der Kesselanlage.

Auf der anderen Seite betreffen die Schutzmaßnahmen Teile der neuen Bebauung im Plangebiet, wo westlich der verlängerten Rohrstraße aufgrund der Abgase der gegenüberliegenden Heizzentrale des Gartenbaubetriebes bei einer Schornsteinhöhe von 12 m Fenster nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,0 m zulässig sind.

#### **4.11 AUSSCHLUSS BESTIMMTER BRENNSTOFFE**

Da das Plangebiet am Rande des Kaltluftentstehungsgebietes „Kuhmühlgraben“ liegt, ist der Ausschluß von anderen Brennstoffen als Gas und Heizöl EL geboten. So ist das Kaltluftentstehungsgebiet „Kuhmühlgraben“ für die Frischluftversorgung der Offenbacher Innenstadt sehr bedeutsam.

#### **4.12 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Ortsrandeingrünung

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient der Schaffung eines gestalterisch und ökologisch verträglichen Übergangs von der Bebauung zur freien Landschaft. Zusätzlich ergibt sich im Süden des Plangebiets eine optische Abschirmung gegen die vorhandenen Gartenbauunternehmen. Die Festsetzung dieser Fläche verbessert auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

#### Sonstige Grünfestsetzungen im Bereich der Bebauung

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich aus stadtökologischen Gründen und ermöglichen ebenfalls einen weiteren Ausgleich der im Plangebiet ermöglichten Eingriffe. Eine Verbesserung der Wohnqualität wird durch die Festsetzung von Grün als Gestaltungselement (z.B. Vorgärten) erreicht.

### **4.13 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

#### Dachneigungen

Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. Da das Plangebiet einen Teil des zukünftigen Ortsrandes von Rumpenheim bildet, ist es wichtig, daß neben gestalterischer Freiheit auch einige einheitliche Elemente ablesbar sind. Dies betrifft insbesondere Gebäudeteile, die teilweise über die Vegetation hinaus weiträumig sichtbar bleiben, wie Dachneigung und Dachgestaltung.

Bei der Festsetzung der Dachneigung hat jedoch auch die Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange wie z.B. gegenüber des Karl-Nahrgang-Weges eine Rolle gespielt. Die Dachneigung von 30 % erfolgt hier mit Rücksicht auf die angrenzenden teilweise nur ein- einhalb geschossigen Gebäude. Die Dachneigung von 24 % am Ortsrand soll auch Bedenken ausräumen, die in einer dreigeschossigen Bebauung eine zu große Massierung befürchten.

#### Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

Ein anderer Teil der Gestaltungsfestsetzungen betrifft Elemente, die das Straßenbild mitbestimmen, wie Einfriedungen und Mülltonnenabstellplätze. Auf weitergehende Gestaltungsfestsetzungen wurde verzichtet, um die Gestaltungsspielräume und -wünsche des Einzelnen nicht übermäßig einzuschränken.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

#### Wasserversorgung / Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung des Plangebiets werden prinzipiell durch übergreifende Planungen, welche die Stadt eingeleitet hat, gesichert.

Um eine weitgehende Regenwasserversickerung zu erreichen, ist einerseits die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten. Andererseits ist das anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln.

#### Glascontainer

Eine Fläche zur Aufstellung von Glascontainer ist an der verlängerten Straße Im Mittelfeld vorgesehen. Mit der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen soll eine ge-

ordnete und ansprechend gestaltete Aufstellung der benötigten Behälter ermöglicht werden. Der Standort ist auch für die Anwohner der bestehenden Wohnhäuser gut erreichbar und hält bewußt einen Abstand zu dem geplanten Kindergarten und dem Spielplatz ein.

#### Netztransformator

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist neben dem Standort für die Glascontainer eine Trafostation planungsrechtlich vorbereitet. Dies ist in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen erfolgt.

### **6. WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### Leitungen

Die im Rahmen der Trägeranhörung zur Verfügung gestellten Leitungspläne haben keine Hindernisse für die geplanten Nutzungen im Gebiet erkennen lassen. Vorhandene Leitungen befinden sich zum Großteil in den öffentlichen Verkehrsflächen.

#### Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch gesetzliche Vorgaben geregelt.

### **7. PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN**

Zur Planverwirklichung wurde ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB eingeleitet. Wie bereits im Baugebiet „Rumpenheim-West“ wird zur Erschließung des Baugebietes „Rumpenheim-Süd“ das Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages angewendet. Die Erschließung umfaßt im wesentlichen:

- Ausbau der örtlichen Verkehrsflächen
- Herrichtung der öffentlichen Grünflächen
- Bepflanzung der Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß § 8a BNatSchG

Auf die Stadt kommen keine Kosten zu.

### **8. FLÄCHENBILANZ**

Bauland	4,5 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,4 ha
Ausgleichsfläche	2,4 ha
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha
Fläche des Plangebietes	8,6 ha

Der Bebauungsplan läßt die Realisierung von rund 226 Wohneinheiten, d.h. die Ansiedlung von etwa 606 Einwohnern zu. Bei der Zahl der Einwohner wurde von durchschnittlich 3 Einwohnern pro Wohneinheit in den Plangebietsteilen 1-3 und von 2 Einwohnern pro Wohneinheit im Plangebietsteil 4 ausgegangen.

## **B GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

### **1. BESTAND**

#### **1.1 NATURRÄUMLICHE LAGE**

Die Stadt Offenbach liegt in der Mainniederung. Im Bereich des Plangebiets verliefen früher Altarme des Mains. Von den Oberflächengewässern ist aufgrund der Mainbegradigung im vorigen Jahrhundert nichts mehr zu finden. Heute wird der ehemalige Auenbereich überwiegend ackerbaulich genutzt.

#### **1.2 RELIEF**

Weil es sich um eine ehemalige Auenlandschaft handelt, ist das Gelände relativ eben.

#### **1.3 BODEN / WASSER**

Die Auenböden sind tiefgründig, nährstoffreich und für eine ackerbauliche Nutzung tauglich. Wegen der Nähe zum Main ist zu vermuten, daß das Grundwasser relativ hoch ansteht. Die Ackerflächen werden vermutlich stark drainiert. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet keine vor.

#### **1.4 KLIMA**

Das Gebiet gehört zum Rhein-Main-Klimabezirk, der sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 600-650 mm. Im Jahr gibt es durchschnittlich 70 Frosttage (Minimum = 0 Grad Celsius) 20 Eistage (Maximum = 0 Grad Celsius) und 50-70 Nebeltage (vorwiegend Talnebel).

Vorherrschende Windrichtungen im Winter und im Sommer sind Südwest und Nordost. Dahingehend ist eventuell vorhandenen kleinräumigen, lokalen Windsystemen, z.B. Hangwinden oder den sog. Flurwinden, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die bioklimatische Karte des Deutschen Wetterdienstes weist Offenbach und Umgebung als belastenden Verdichtungsraum aus. Dieser Begriff kennzeichnet folgende klimatische Eigenschaften:

- Wärmebelastung durch Schwüle und hohe Lufttemperaturen im Sommer
- Naßkälte in stagnierender Luft
- Verminderter Strahlungsgenuß durch Industriedunst und Nebel
- Durch verminderte Be- und Entlüftung bedingte erhöhte Luftverschmutzung

Das Plangebiet liegt am Rande des Kuhmühltales, für das 1986 ein klimatisches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes und des Wetteramtes Frankfurt erstellt wurde (M. Brandtner, G. Luse, Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Frankfurt). Eine ausführliche Klimabeschreibung auf der Grundlage des Gutachtens ist in der Umweltverträglichkeitsprüfung (Anhang C) enthalten.

## **1.5 UMGEBUNG**

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen Wohnbauflächen der Nachkriegszeit. Diese Flächen bilden gleichzeitig den bestehenden Ortsrand. Im Nordwesten befinden sich ein Sportplatz, Tennisplätze und die Ernst-Reuter-Schule, für die außerhalb des Plangebiets, im Westen, eine Erweiterungsfläche vorgesehen ist. Die Flächen im Süden werden von Gärtnereien bewirtschaftet, die dort auch umfangreiche Gewächshäuser und sonstige Wirtschaftsbauten besitzen. Die übrige Nachbarschaft, also der Süden und Osten, ist unbebaut und gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Insgesamt handelt es sich um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dessen Ortskern die für das geplante Wohngebiet erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen bereits vorhanden sind und fußläufig erreicht werden können. Die Orte Bürgel und Mühlheim liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bzw. zu Rumpenheim.

## **1.6 VEGETATION**

Das Plangebiet selbst ist derzeit kleinteilig strukturiert und umfaßt unterschiedliche Gärten und landwirtschaftliche Nutzungen. Es gibt intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, - vor allem die östliche Fläche -, extensiv genutzte Streuobstbestände, gepflegte und leicht verwilderte Gärten.

Die Vegetation im Plangebiet wurde im Detail in 6 Flächen, die im landschaftsplanerischen Bestandsplan (Anhang C) entsprechend gekennzeichnet sind, erhoben. Die Aufnahme erfolgte im Oktober, so daß einige Arten eventuell nicht mehr aufgenommen werden konnten. Pflanzenlisten und Beschreibung der Teilflächen können der Umweltverträglichkeitsprüfung (Anhang C) entnommen werden.

## **1.7 TIERWELT**

Die reich strukturierten Kleingärten stellen für viele Vögel und Kleintiere einen Lebensraum als Brut- und Nahrungsbiotop dar. Die Aussagen zur Vogelwelt sind - auch im Hinblick auf die Jahreszeit der Bestandsaufnahme - lediglich ein Nebenergebnis der übrigen Arbeit. Die Feststellungen ergänzen die Aussagen zur Vegetation jedoch in sinnfälliger Weise und unterstreichen den dabei gewonnenen Gesamteindruck (Artenliste: siehe Umweltverträglichkeitsprüfung).

## **1.8 ERHOLUNGSWERT / LANDSCHAFTSBILD**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch die vorhandene Gärtnerei mit umfangreichen Gewächshäusern und Wirtschaftsbauten einträchtigt. Durch eine Bebauung wird der Ortsrand verschoben.

Die Kleingärten haben für die Nutzer einen hohen Erholungswert durch häufige und lange Aufenthaltsmöglichkeiten. Auch die durch das Gebiet verlaufenden Wege haben gerade im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung einen hohen Erholungswert.

## **2. PLANUNG**

### **2.1 BEWERTUNG DER PLANUNG**

Die Grünordnungsplanung hat die Aufgabe, die Veränderung der Landschaftsnutzung abzuwägen und so gering wie möglich zu halten. Es soll eine ersatzweise Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild, die Kompensierung eventueller Beeinträchtigungen des Erholungswertes, sowie eine möglichst geringe Beeinträchtigung des lokalen Mikroklimas erfolgen.

### **2.2 RELIEF**

Bei einer Bebauung müssen keine Reliefveränderungen erfolgen, da es sich um ein relativ stabiles Gelände handelt. Im ehemaligen Auenbereich sollten keine größeren Bodenmodellierungen (Hügel, Wälle) erfolgen, da es das Landschaftsbild stark stören würde. Außerdem könnte durch Geländemodellierungen der Luftaustausch behindert werden.

### **2.3 BODEN / WASSER**

Es gehen ca. 3,3 ha Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen bzw. als Versickerungs- und Grundwassergewinnungsfläche verloren. Natürlich anstehendes Gefüge wird verändert.

Im verdichteten Rhein-Main-Gebiet ist eine Regenwassernutzung sinnvoll, da das Trinkwasser knapp ist. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen wird daher im Bebauungsplan festgesetzt.

### **2.4 KLIMA**

Das Kaltluftentstehungsgebiet „Kuhmühlgraben“ verläuft östlich des Plangebietes. Es ist eine wichtige Frischluftschneise für die Offenbacher Innenstadt und im Bereich zwischen Rumpenheim und Biebernsee sehr schmal. Der östliche Teil des Plangebietes erhält aus diesem Grund eine aufgelockerte Bebauung, um den Luftaustausch zu ermöglichen.

Eine Bebauung beeinträchtigt zusätzlich das Kleinklima. Dies wird vor allem bei den Faktoren Einstrahlung, Bodentemperatur und Evaporation (Verdunstung) meßbar sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen daher auf eine intensive Durchgrünung des Plangebiets ab, um klimatischen Veränderungen entgegenzuwirken.

### **2.5 VEGETATION**

Der durch die Bebauung zu erwartende Verlust von Gärten, extensiv genutzten Streuobstbeständen, Wiesenflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen wirkt sich auf die Flora und Fauna negativ aus. Diesem wird durch die Ausgleichsflächen, die Ein- bzw. Begrünung der Privatgrundstücke und der minimierten Bodenversiegelung der Grundstücke bzw. der Verkehrswege begegnet. Im gesamten Plangebiet sind Straßenbäume in Abhängigkeit von Parkplätzen und Zufahrten durch entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

## 2.6 TIERWELT

Selbst wenn ein Teil der Gehölze erhalten bleibt, werden einige Vögel und Kleintiere infolge der Bauarbeiten und durch Störungen durch Bewohner verdrängt. Um diesen Problemen im Rahmen des Möglichen zu begegnen, ist eine ausreichende Eingrünung des Plangebiets als Abpufferung zur Bebauung hin und als neue Unterschlupf- und Nahrungsmöglichkeiten vorgesehen.

## 2.7 ORTSRANDEINGRÜNUNG

Im Süden ist eine Eingrünung unbedingt erforderlich, da das Gebiet an intensiv genutzte Gartenbauflächen anschließt. Ein ca. 10 m tiefer Gartenstreifen soll dort unbebaut bleiben, 4 m davon sind als Ortsrandeingrünung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung soll in Form einer freiwachsenden Hecke gestaltet werden.

Im Osten wird diese 4 m breite Ortsrandeingrünung ebenfalls fortgesetzt. Zum Teil können östlich der Baugrundstücke Hecken und Gärten als Ortsrand erhalten bleiben. Aus klimatischen Gründen ist hier eine aufgelockerte Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den geplanten neuen Standort der Ernst-Reuter-Schule. Eine Ortsrandeingrünung ist dort nicht erforderlich.

## 2.8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Mit der Ausgleichsfläche beginnt der offene Landschaftsraum im Außenbereich. Der östlich an der Ausgleichsfläche verlaufende Weg ist sowohl Bestandteil der Regionalparkroute als auch der Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute. Daher werden bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche die besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild berücksichtigt.

Entlang der Wege am Rand der Ausgleichsfläche ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen anzupflanzen. Sie markiert den Wegeverlauf, gewährleistet die Erlebbarkeit der offenen Landschaft und führt zu einer ökologischen Aufwertung.

Zum Siedlungsrand orientiert erfolgt eine gestufte Ortsrandeingrünung zunächst mit locker gepflanzten hochstämmigen Obstbäumen und abschnittsweise mit breiten Feldgehölzen. Die bereits vorhandenen Feldgehölze und Einzelbäume bleiben erhalten. Die überwiegende Vegetationsbedeckung der Fläche wird aus einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese bestehen. Im Übergangsbereich von Feldgehölz und Wiese werden krautige Säume entwickelt.

## 2.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

### Spielplatz

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage eines Spielplatzes geplant. Der Kinderspielplatz ist strukturreich als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Einzelbäume und Baumgruppen, freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste sowie anderen laubabwerfenden Sträuchern sollen

die Fläche in Spielbereiche mit unterschiedlichen Angeboten gliedern. Hierbei sollen nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden.

### Kleine Grünanlage

In der kleinen Grünanlage mit integriertem Rad- und Fußweg ist als tragendes Gerüst die Pflanzung von mindestens 4 Laubbäumen vorzunehmen, deren Standort zeichnerisch festgesetzt ist. Die Bepflanzung der seitlich verlaufenden Pflanzflächen sollte abschnittsweise mit Kleinsträuchern laut Pflanzliste erfolgen. Auf den Freiflächen wird die Anlage eines artenreichen Wegrains empfohlen.

## **2.10 ERHOLUNGSWERT / LANDSCHAFTSBILD**

Die Vielfältigkeit des Ortsrandes mit Gärten, Hecken, Wiesen und Feldern geht zum Teil verloren. Um einen breiten Übergang zwischen Bebauung und Acker entstehen zu lassen und der Verarmung des Landschaftsbildes entgegen zu wirken, besteht der Anspruch, eine Eingrünung des Ortsrandes und eine gesicherte Wegeverbindung für das geplante Wohnbaugebiet entstehen zu lassen.

## **3. ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG**

Für die Pflanzen- und Tierwelt findet eine Verarmung auf dem Standort statt. Dieser Verlust muß ausgeglichen werden. Dies wird im wesentlichen durch die oben beschriebenen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und innerhalb der privaten Hausgärten realisiert.

Obwohl aufgrund der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Anhang A) mit 86 % eine vollständige Kompensation der Eingriffe nicht ganz erreicht wird, können die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes als ausreichend berücksichtigt angesehen werden.

Dies wird anhand folgender Sachverhalte verdeutlicht:

- Der Bebauungsplan umfaßt eine größere Ausgleichsfläche, auf der eine ökologisch wertvolle Biotopstruktur entwickelt werden soll. Die Fläche wird bereits in wenigen Jahren einen höheren Biotopwert aufweisen, als in die Biotopbewertung heute einfließen kann. Ein Zeitvorteil besteht hinsichtlich des Ausgleichs auch darin, daß sich die Eingriffe im Bereich von Neubaugebieten oft Jahrzehnte erstrecken, die Ausgleichsfläche jedoch in einem Zuge hergestellt wird.
- Teile des Plangebietes sind bereits heute durch die Einklammerung zwischen Ortsrand und großflächigem Gartenbaubetrieb ökologisch beeinträchtigt. In der Bestandsbilanzierung findet dies jedoch keinen Niederschlag durch Punktabzug.
- Im Plangebiet sind keine schützenswerten Biotope, d. h. die Flächen könnten jederzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Auch dies findet keinen Niederschlag in der Bestandsbilanzierung. Gegenübergestellt werden muß auch, daß im Ballungsraum Wohnraum erforderlich ist. Der Wohnraum in Arbeitsplatznähe kann Pendlerverkehr und somit Luftverschmutzungen durch Individualverkehr vermeiden helfen.

## **C WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

### **1. WASSERVERSORGUNG**

#### Wasserlieferant

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Für die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes ist die Energieversorgung Offenbach zuständig. Die Gesamtförderung des ZWO sowie die Verteilung der geförderten Wassermenge auf die Verbandsgemeinden von 1990 bis 1995 ergibt sich aus einer Liste des ZWO, die in der Broschüre "Stadtplanung / Bauleitplanung / Wasserversorgung" vom September 1996 aufgenommen ist. Die Broschüre liegt den Fachbehörden vor.

#### Wasserbedarfsermittlung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zukünftig von ca. 606 Einwohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugehen. Nach dem Prognosewert aus dem Wassersparkonzept ist im Jahr 2005 mit einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von ca. 132,3 Liter pro Person zu rechnen. Hieraus leitet sich folgender Jahresbedarf für das geplante Baugebiet ab:

$606 \text{ EW} \times 132,3 \text{ Liter / Tag} \times 365 \text{ Tage} = \text{rd. } 29.263.000 \text{ Liter / Jahr}$

Dies bedeutet einen Wasserbedarf von 29.263 cbm für das geplante Baugebiet im Jahr 2005.

#### Wasserbedarfsdeckung

Die Deckung des zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Wassereinsparungen. Aufgrund des hierzu entwickelten Wassersparkonzeptes bleibt trotz weiterer Entwicklung im Bereich Wohnen und Arbeitsstätten der Wasserverbrauch bis zum Jahr 2005 rechnerisch nahezu konstant. Gegenüber der garantierten Liefermenge des ZWO bleiben weiterhin leichte Reserven. Der entsprechende Nachweis liegt den Fachbehörden mit der oben genannten Broschüre "Stadtplanung / Bauleitplanung / Wasserversorgung" vor.

### **2. FESTSETZUNGEN ZUM SPARSAMEN UMGANG MIT WASSER UND ZUR BODENVERSIEGELUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, daß in Bebauungsplänen zukünftig wassersparende Einrichtungen (z. B. Zisternen, Schluckbrunnen) grundsätzlich vorzusehen sind. Im Sinne dieses Beschlusses schreibt der Bebauungsplan unter Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Regenwassersammlung vor.

Zur Begrenzung der Versiegelung wird weiterhin darauf hingewiesen, daß nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO eine generelle, unmittelbar geltende Obergrenze für die Ausnutzung der Grundstücke einschließlich von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie Anlagen unterhalb der Erdoberfläche gilt. Die Grundfläche für die Hauptanlage einschließlich der Flächen der v. g. Anlagen dürfen danach im Planbereich nicht mehr als 0,6 der Gesamtgrundfläche betragen.

Weiterhin wird unter Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen geregelt, daß die Erschließungsstraßen bedingt wasserdurchlässig, die Rad- und Fußwege in wassergebundener Decke und Stellplätze bzw. die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen wasserdurchlässig herzustellen sind.

### **3. SCHUTZGEBIETE**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Auch Gebiete zur Grundwassersicherung und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

### **4. ABWASSERBESEITIGUNG**

Nach der Stellungnahme des für die Wasserentsorgung zuständigen Eigenbetriebs der Stadt Offenbach (ESO) bestehen hinsichtlich der Entwässerung keine Bedenken. Das Plangebiet soll an den Hauptsammler, der im Bischofsheimer Weg verläuft, angeschlossen werden. Der Entsorgungsnachweis wird über den Generalentwässerungsplan erbracht. Außerdem wird auf die Broschüre "Stadtentwicklung / Bauleitplanung / Abwasserversorgung" des Stadtplanungsamtes verwiesen, die den Fachbehörden vorliegt.

### **5. SONSTIGE WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

#### Löschwasserversorgung

Für Bereiche, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, ist gem. DVGW Arbeitsblatt 405 eine Löschwassermenge von 96 cbm/h zur Verfügung zu stellen.

#### Zisternen und Regenwasseranlagen

Zisternen sind wasserundurchlässig anzulegen, um eine punktuelle Versickerung zu vermeiden. Ein regelmäßiger Wasseraustausch sollte erfolgen, um Fäulnisprozessen und Keimbildungen vorzubeugen. Bei Regenwasseranlagen für häusliche Zwecke - Toilettenspülung, Waschmaschine etc. - ist eine strikte Trennung zwischen den Rohrnetzen für die Regenwassernutzung und die der Trinkwasserversorgung zu beachten, damit eine Verunreinigung des Trinkwassers ausgeschlossen ist.

#### Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.