

Begründung

Bebauungsplan Nr. 587 A

Schlachthof

Änderungen bzw. Ergänzungen in kursiver Schrift

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines.....	6
1.1	Rechtsgrundlagen.....	6
1.2	Geltungsbereich.....	6
1.3	Kartengrundlage	8
2	Erfordernis der Planung, Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	9
2.1	Planungsanlaß.....	9
2.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
3	Das Bebauungsplanverfahren	10
3.1	Vorstudie, Nutzungskonzept und städtebaulicher Rahmenplan als Vorstufe.....	10
3.1.1	"Vorstudie" durch Reichen & Robert Architects, Paris 1990.....	10
3.1.2	"Nutzungskonzept Wohnen, Kultur, Dienstleistung" durch P. Freund & Partner, Bern 1992	10
3.1.3	"Städtebaulicher Rahmenplan" durch AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt 1994	10
3.2	Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	10
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	11
3.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	12
3.5	Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	12
4	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung.....	13
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	13
4.2	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).....	13
4.3	Hinweise auf einzuhaltende Verordnungen, Richtlinien oder andere Rechtsnormen und Vorgaben	13
5	Analyse der städtebaulichen-landschaftsökologischen Situation	15
5.1	Städtebau	15
5.2	Landschaftsökologie	15

6	Bebauungs- und Erschließungskonzeption, Landschaftsplanung.....	17
7	Erforderlichkeit der Planinhalte.....	19
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	20
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	21
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	21
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	22
7.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	22
7.7	Flächen, die mit einem Geh,- Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	23
7.8	Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	25
7.9	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB).....	27
7.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	28
8	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan	31
8.1	Nachrichtliche Übernahme von allgemeinen und ortsspezifischen Auflagen des Denkmalschutzes.....	31
8.2	Offenlegung des Hainbaches gemäß wasserrechtlicher Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.10.1995.....	31
9	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	33
9.1	Belange des Verkehrs und der Erschließung.....	33
9.2	Soziale Belange.....	33
9.3	Belange der Siedlungsentwicklung.....	34
9.4	Belange der Landschaftsplanung und der Grünordnung.....	34
9.5	Belange des Umweltschutzes.....	35
9.5.1	Auswirkungen auf die Geräuschsituation.....	35

9.5.2	Auswirkungen auf das Klima	39
9.5.3	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	39
9.5.4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	40
9.5.5	Auswirkungen auf den Boden / auf Bodenkontaminationen	44
9.6	Bodenordnung	46
9.7	Kosten	46

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flächenabgrenzung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung)	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplan B 587 "Schlachthof" (Flächenabgrenzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 3. März 1995)	11
Abbildung 3:	Photomontage des städtebaulichen Konzeptes	18
Abbildung 4:	Schemaskizze zur beabsichtigten Erschließung	24
Abbildung 5:	Lärmpegelbereiche für die geplanten Gebäude	26
Abbildung 6:	Fläche an der Senefelder Straße auf der die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen (ohne Maßstab)	42
Abbildung 7:	Altablagerungshinweisfläche (Abbildung ohne Maßstab)	45
Abbildung 8:	Standorte der Baggerschürfe (Abbildung ohne Maßstab)	46

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Anteil der begrünten Freiflächen und begrünten Tiefgaragendächer bezogen auf die Größe der Baugebiete	28
Tabelle 2:	Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 587 "Schlachthof"	38

1 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Überleitungsvorschriften des § 243 BauGB in Verbindung mit § 233 BauGB durchgeführt. Diese besagen, daß Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet und für die noch nicht mit den gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten begonnen worden sind, nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Offenbach a. M., Flur 20 umfaßt die Flurstücke 178 / 3, 178 / 4, 182 / 4, 182 / 5, 182 / 6, 184 / 1, 192 / 2, 192 / 3, 192 / 12, 192 / 13, 192 / 14, 192 / 15, 192 / 16, 192 / 17, 192 / 18, 192 / 19, 192 / 20, 192 / 21, 192 / 22, 192 / 23, 192 / 24, 192 / 25, 192 / 26, 192 / 27, 192 / 28, 192 / 29, 192 / 30, 192 / 32, 192 / 33, 192 / 34, 192 / 35, 192 / 38, 192 / 39, 193 / 1, 193 / 2, 193 / 3, 193 / 4, 197 / 2, 382 / 2, 385 / 1 sowie Teilflächen der Buchhügelallee, der Erlenbruchstraße und des Spessartrings. In der Übersichtskarte ist der Geltungsbereich dargestellt. Das Plangebiet hat ein Größe von etwa 4,8 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flächenabgrenzung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung)

1.3 Kartengrundlage

Die Plangrundlage ist unter Zugrundelegung der städtischen Flurkarte durch das Ingenieurbüro G. Brockmann und E. Kaiser als digitale Kartengrundlage erarbeitet worden. Sie wurde im August 1999 aktualisiert.

Die Übereinstimmung mit dem städtischen Liegenschaftskataster wurde vom Vermessungsamt der Stadt Offenbach am 09.08.1999 bescheinigt.

2 Erfordernis der Planung, Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

2.1 Planungsanlaß

Planungsanlaß ist die anhaltende Nachfrage nach günstig gelegenen innerstädtischen Wohnungen in Offenbach. Die Nachfrage ergibt sich aufgrund eines Mangels an Wohnraum im Stadtgebiet Offenbach selbst. Durch die verkehrlich günstige Lage im Rhein-Main-Gebiet entsteht zunehmend auch eine "externe" Nachfrage auf dem Offenbacher Wohnungsmarkt. Da die Ausweisung von Wohnbauflächen oftmals im Außenbereich erfolgt, ist die Umnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache - unter dem Aspekt eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft im Außenbereich und einer Reduzierung von Verkehr durch eine stärkere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten - zu fördern.

Durch die Aufgabe der Schlachthofnutzung ist es notwendig, eine geeignete Folgenutzung zu finden, durch die der Erhalt der zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz gesichert werden kann. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auf dem Areal des ehemaligen Schlachthofs ist eine städtebauliche Planung erforderlich.

Um eine Umnutzung des Areals zu gewährleisten, hat die Stadt Offenbach das Schlachthofgelände 1993 verkauft. Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zeitnahe Umsetzung der wesentlichen beim Verkauf vereinbarten Vertragsbestandteile.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Primäres Ziel der Planung ist es, auf dem ehemaligen Schlachthofgelände Wohnraum zu schaffen, um die Wohnraumsituation in der Stadt Offenbach zu verbessern. Neben der Bereitstellung von Wohnraum soll eine kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzung von Teilen des Geländes angestrebt werden.

Generell sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Gebäudeteile unter Berücksichtigung der Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu erhalten und zu nutzen.

Innerhalb des Plangebiets soll der verrohrte Hainbach offen gelegt werden, um eine Verbesserung des Gewässerzustandes und des Wohnumfeldes auf dem Gelände zu erreichen.

3 Das Bebauungsplanverfahren

3.1 Vorstudie, Nutzungskonzept und städtebaulicher Rahmenplan als Vorstufe

3.1.1 "Vorstudie" durch Reichen & Robert Architects, Paris 1990

Im Mai 1990 wurde das Pariser Architekturbüro Reichen & Robert Architects beauftragt, mit Hilfe von Szenarien zu überprüfen, wie sich eine zukünftige Nutzung des Schlachthofgeländes darstellen kann. Ergebnis der Vorstudie war ein Leitplan, der grundsätzliche Überlegungen zur Nutzung, zur Umgestaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz und zur Erschließung enthielt.

3.1.2 "Nutzungskonzept Wohnen, Kultur, Dienstleistung" durch P. Freund & Partner, Bern 1992

Auf der Grundlage der Vorstudie wurde im März 1992 ein Investoren-Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Diesen Wettbewerb gewann das Schweizer Architekturbüro P. Freund & Partner. In einem städtebaulichen Konzept waren Aussagen zur Nutzungsverteilung, zur Geschossigkeit, zur Erschließung (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr, ruhender Verkehr), und zu Umnutzungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude in Form von architektonischen Konzepten enthalten.

3.1.3 "Städtebaulicher Rahmenplan" durch AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt 1994

In Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern wurde durch AS&P - Albert Speer & Partner GmbH ein Rahmenplan erarbeitet, der sich auf das Schlachthofareal sowie angrenzende und bisher ungenutzte Bereiche bezog. Dieser Plan beinhaltet die zwischen allen Beteiligten einvernehmlich definierte Lage, Geschossigkeit und Nutzungsmöglichkeiten der künftigen und der denkmalgeschützten bestehenden Gebäude, Festlegungen zur Art der internen Erschließung und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Gestaltung der Freizeiteile und Platzflächen. Des Weiteren wurde eine Aufteilung des Gebiets in Bauabschnitte vorgenommen.

3.2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am 26. Januar 1995 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Schlachthof" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 3. März 1995 in der Offenbach Post. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung B 587 "Schlachthof".

3.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Stadtämter und -betriebe wurden mit Schreiben vom 15. Mai 1996 aufgefordert, ihre Stellungnahme bzw. Bedenken, Anregungen und Hinweise bis zum 28. Juni 1996 abzugeben, damit die von ihnen zu vertretenden Belange entsprechend im weiteren Planungsprozeß berücksichtigt werden können.

3.5 Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 15. Juni 2000 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten. Der auf Grundlage des Abwägungsergebnisses geänderte Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

Daraufhin wurden die Träger öffentlicher Belange, Verbände sowie die Stadtämter und -betriebe mit Schreiben vom 01. August 2000 aufgefordert, ihre Stellungnahme bzw. Bedenken, Anregungen und Hinweise bis zum 08. September 2000 abzugeben, damit die von ihnen zu vertretenden Belange entsprechend im weiteren Planungsprozeß berücksichtigt werden können.

Es wurden insgesamt 91 Träger öffentlicher Belange, Verbände und Stadtämter / -betriebe beteiligt. Davon haben 7 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben. Von diesen enthielten 5 Stellungnahmen Hinweise sowie Anregungen. Die Auswertung der Stellungnahmen liegt der Begründung als Anlage bei.

4 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich/Bestand“ ausgewiesen. Darüber hinaus liegt der Bebauungsplan innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsberreiches für den Flughafen Frankfurt. Da der Bebauungsplan die städtebauliche Umstrukturierung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes vorsieht, bleibt er von dieser Regelung unberührt.

Zur planerischen Bewältigung der Lärmproblematik werden Lärmschutzmaßnahmen ergriffen, die in Kapitel 7.8 und Kapitel 9.5.1 geschildert werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 24.07.1997 erklärt, daß der Vorentwurf zum Bebauungsplan unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt gilt. Der Bebauungsplan stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Zur Zeit ist der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Blattnummer 49/8050, Stand 11/88) für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes rechtsgültig.

Der wirksame Flächennutzungsplan gibt den Planungsstand vor der Schließung des Offenbacher Schlachthofes wieder, während der Bebauungsplan den aktuellen Planungsstand enthält. Der Umlandverband Frankfurt hat dazu am 09.07.1996 erklärt, daß er die vorgesehene Planung befürwortet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-Maßnahmengesetz im Wege der Berichtigung nach den Ergebnissen des Bebauungsplanverfahrens geändert werden.

4.3 Hinweise auf einzuhaltende Verordnungen, Richtlinien oder andere Rechtsnormen und Vorgaben

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone C der Kaiser-Friedrich-Quelle, AG, Offenbach am Main. Dies ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Auswirkungen, da in der Schutzzone C lediglich Eingriffe in den Untergrund über 70 m untersagt sind.

Die in § 20 Denkmalschutzgesetz verankerte gesetzliche Meldepflicht ist zu berücksichtigen.

Die Maßgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung und der Erlaubnis des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.10.1995 sind für die Offenlegung des Hainbaches zu beachten.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach a. M. in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

Die Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der "Abfallsatzung der Stadt Offenbach a. M." sind zu beachten.

Soweit sich im weiteren Verfahren Erkenntnisse ergeben, die gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz einen Altlastenverdacht begründen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Altlastengesetz mitzuteilen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen im Bereich der Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Bei der Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen ist ein Sicherheitsabstand von 1 m bzw. 1,5 m zu den Fernwärmeleitungen einzuhalten. Ggf. sind Baumschutzplatten einzubauen.

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 gegen Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen. Diese Gehölzflächen dürfen während der Bauzeit weder als Lagerfläche für Baumaterialien und -maschinen noch für sonstige Nutzungen herangezogen werden. Eventuell entstehende Beschädigungen von Stämmen, Wurzeln oder Ästen sind fachgerecht zu behandeln (Rückschnitt, Wundbehandlung etc.).

5 Analyse der städtebaulichen-landschaftsökologischen Situation

5.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt an der südlichen Peripherie der Offenbacher Innenstadt. Es wird über die Buchhügelallee im Norden, die Erlenbruchstraße im Osten und den Spessarttring im Süden erschlossen.

Bis vor wenigen Jahren wurde das Gelände als Schlachthof genutzt. Der Gebäudebestand auf dem Gelände selbst stammt zum Teil aus der Jahrhundertwende. Aufgrund der bauhistorischen Bedeutung untersteht ein Teil der Gebäude dem Denkmalschutz. Bedingt durch die frühere Nutzung stellt das Areal ein in sich abgeschlossenes und eigenständiges Quartier dar.

Im Westen des Areals befindet sich eine Fläche mit Kleingärten, die nördlich und östlich angrenzenden Areale werden überwiegend als Wohnbauflächen genutzt. Die an den Spessarttring angrenzenden Bereiche werden überwiegend gewerblich genutzt.

5.2 Landschaftsökologie

Der Zustand von Natur und Landschaft wurde in der Vegetationsperiode 1994 erfaßt und bewertet.¹ Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs Offenbach stellt ein Siedlungsbiotop dar, das weitgehend aus überbauten bzw. befestigten Flächen besteht. Neben diesen sind auch die Pflaster- und Schotterflächen von nachrangiger landschaftsökologischer Bedeutung.

Die auf dem Gelände befindlichen Gärten, die teilweise auch als Grabeland genutzt werden, sind von mittlerer Bedeutung. Eine hohe ökologische Bedeutung hingegen haben die Hecken entlang der Bahngleise, die nicht heimischen Bäume und Baumgruppen, die kurzlebigen Ruderalfluren, ein arten- und strukturreicher Hausgarten, der brachgefallen ist, sowie der Hainbach, der als begradigter und ausgebauter Bachlauf als vorbelastet eingestuft wird.

Landschaftsökologisch sehr hohe Bedeutung haben die heimischen Bäume und Baumgruppen, die Wiesenbrache westlich des DRK-Geländes, die ausdauernden Ruderalfluren am Hainbach sowie die Sukzessionsfläche südlich der Kleingärten. Diese Fläche ist in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium und wird im Bestandsplan als "Park" bezeichnet, da auf verschiedenen vorliegenden Luftbildern älteren Datums eine parkartige Struktur zu erkennen ist. Die dargelegte Bewertung basiert auf der Einstufung einzelner Biotope hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Kriterien hierfür sind unter anderem Ent-

¹ L.A.U.B., Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung: Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Schlachthof“ in Offenbach / Main; April 1995, S. 5 – 19

wicklungsgrad, Natürlichkeit, Strukturreichtum, Seltenheit des Biotoptyps bzw. von Arten sowie Empfindlichkeit und ungünstige Entwicklungstendenzen.²

² vgl.: Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten, Naturschutz (Hrsg.): Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft, 1994

6 **Bebauungs- und Erschließungskonzeption, Landschaftsplanung**

Die bestehende Wohnbebauung an der Erlenbruchstraße im Nordwesten des Plangebietes wird in ihrer derzeitigen Ausprägung durch den Bebauungsplan gesichert.

Für das eigentliche Schlachthofgelände wurden innerhalb eines städtebaulichen Rahmenplans die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts festgelegt. Dabei wird durch die Stellung der Baukörper die Symmetrie und die Ausrichtung des zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudebestands berücksichtigt. Öffentlichkeitsbezogene Nutzungen werden überwiegend im nordöstlichen Altbaubestand mit direkter Anbindung an die Buchhügelallee angegliedert. Die bestehenden Hallen sollen von gewerbliche Einrichtungen, die sich über zwei Ebenen entlang der Verteilerhalle erstrecken können, genutzt werden. Hotellerie und Gastronomie ergänzen diese Nutzungen und bieten ein umfassendes Angebot mit Tagungs- und Kulturbereich sowie Wellness-Angeboten, Restaurant, Biergarten und Bistro.

Am südlichen Endpunkt der Verteilerhalle schließt sich ein weiterer Platzbereich an, der den Übergang zu den wohnbezogenen ruhigen Bereichen im Süden und Westen des Areals markiert. Es sollen insgesamt ungefähr 350 Wohneinheiten geschaffen werden. Für "betreutes Wohnen" werden 64 Wohneinheiten genutzt, die aufgrund des unmittelbar vorhandenen sozialen und medizinischen Betreuungsangebotes insbesondere für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger geeignet sind.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die kerngebietstypischen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert bzw. im Südwesten eine gewerbliche Nutzung durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Das Erschließungskonzept sieht vor, daß der überwiegende Teil des Schlachthofgeländes für den öffentlichen Verkehr nicht befahrbar ist. Daher sollen neben den wohnbezogenen Stellplätzen auch die öffentlichen Besucherparkplätze und die für Gewerbebetriebe, Büros und Handelsbetriebe erforderlichen Stellplätze fast ausschließlich in einer Tiefgaragenebene untergebracht werden. Die Hauptzu- und -abfahrten der Tiefgaragen sind an der Erlenbruchstraße, der Buchhügelallee und am Spessartring vorgesehen. Die auf dem Gelände vorhandenen privaten Straßen und Fußwegeverbindungen werden so angelegt, daß eine problemlose Ver- und Entsorgung möglich ist und diese als Zu- und Abfahrten für Feuerwehr, Müllabfuhr und ärztliche Versorgung genutzt können. Das Plangebiet wird derzeit von den Stadtbuslinien 104 und 107 sowie zwei Regionalbuslinien bedient. Nachts und am Wochenende erschließen die Linien 101N und 120N das Areal. Die Lage der Haltestellen ist der Abbildung "Schemaskizze zur beabsichtigten internen Erschließung" auf Seite 24 zu entnehmen.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht eine weitgehende Durchgrünung des Geländes unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele vor. Neben der Verzahnung mit den anschließenden Grünflächen steht eine wesentliche Verbesserung des Kleinklimas und Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Vordergrund. Der Hainbach, der zur Zeit im südlichen Bereich des Schlachthofgeländes verrohrt ist, soll offengelegt werden. Er stellt im

städtebaulichen Konzept ein attraktives Bindeglied zwischen den öffentlichen Nutzungen im Osten und der Wohnnutzung im Westen und Süden des Areals dar.

Abbildung 3 stellt die im Geltungsbereich vorgesehenen Gebäude in einer Photomontage dar.

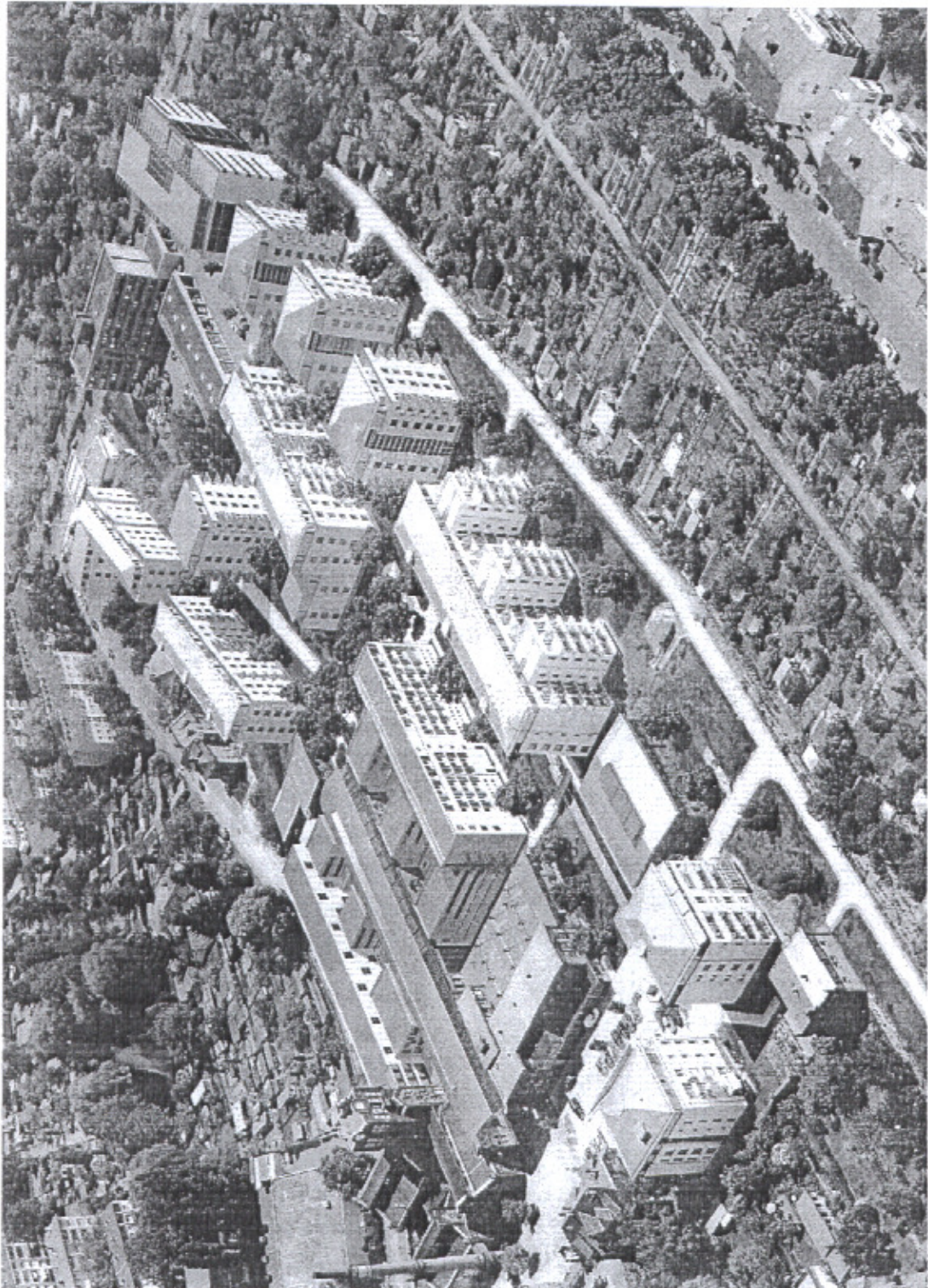


Abbildung 3: Photomontage des städtebaulichen Konzeptes

7 Erforderlichkeit der Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Wohngebieten, die mit "WA 1" und "WA 2, Bereiche A bis D" gekennzeichnet sind, werden "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den mit "MK 1" und "MK 2" gekennzeichneten Bereichen werden "Kerngebiete" (MK) nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO festgesetzt.

Die weiteren Bestimmungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Begründung:

Für das Baugebiet, das die bestehenden Gebäude an der Buchhügelallee 9 - 17 umfaßt ("WA 1"), wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um die bestehende Nutzung in ihrer heutigen Form zu erhalten und Beeinträchtigungen weitestgehend zu vermeiden, sind die Nutzungen "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" nicht zulässig.

In dem mit "WA 2" gekennzeichneten Bereich wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Baugebiet WA 2 umfaßt dabei die Bereiche A bis D, die sich im jeweiligen Maß der baulichen Nutzung unterscheiden (vgl. dazu Kap. 7.2). Das Baugebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen. In den mit "*" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des "WA 2, Bereiche A bis D" sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig, da

diese überbaubaren Grundstücksflächen meist unmittelbar der umgebenden Haupterschließung zugeordnet sind,

es sich bei den überbaubaren Grundstücksflächen vorwiegend um denkmalgeschützte Gebäude handelt, die aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit für Wohnen auch gewerbliche Nutzungen offenstehen sollten.

Die Festsetzung eines Kerngebiets im Bereich des Altbaubestandes ("MK 1") erfolgt mit der Zielsetzung, in diesem Bereich des Schlachthofareals eine Mischung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungseinrichtungen von Handelsnutzungen sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen. Einzelhandelsgeschäfte sind bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist in den Baugebieten "MK 1" und "MK 2" nicht zulässig. Durch die Begrenzung der Größe und durch den Ausschluß großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen jegliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen werden. So wird ebenfalls einer Schwächung der Innenstadt von Offenbach durch den Verlust von Kaufkraft in die Randbezirke entgegengewirkt. Im Altbaubereich sind Nutzungen vorgesehen, die ein Quartierszentrum bilden (nicht störendes Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Hotellerie mit Konferenz- und Wellness-Bereich). Das Kerngebiet "MK 2" dient der Sicherung der momentanen Nutzungen

(Tankstelle) und der Abrundung bestehender Kerngebietsnutzungen in südöstlicher Richtung.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Diskotheken) sowie "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" in den Baugebieten "MK 1", "MK 2" und "MK 3" erfolgt, um Beeinträchtigungen der Wohnbereiche weitgehend auszuschließen. In "MK 1" und "MK 2" werden zusätzlich Tankstellen ausgeschlossen, damit der durch die denkmalgeschützten Altbauten geprägte Bereich optisch nicht beeinträchtigt wird und keine Belastungen durch gebietsfremden Verkehr entstehen. Um eine Belebung des öffentlich genutzten Bereiches außerhalb der Geschäftszeiten zu erreichen, wird festgesetzt, daß eine Wohnnutzung im Baugebiet "MK 1" allgemein zulässig ist.

Das Baugebiet "MK 3" wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Rettungs- und Verwaltungszentrums des Deutschen Roten Kreuzes, Kreisverband und Ortsvereinigung Offenbach festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete ist dem Plan bzw. den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine der innerstädtischen Lage des Baugebiets entsprechende bauliche Dichte ermöglichen.

Begründung:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Konzentration der baulichen Nutzung im Bereich des Altbaubestandes vor. Westlich des Altbaubereiches zeigt sich die Wohnbebauung zu den Kleingärten hin aufgelockert, südlich schließt sich ein Hof an, an dem Geschößwohnungsbau vorgesehen ist.

Das im Bereich der denkmalgeschützten Bauwerke (Baugebiet „MK 1“) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich von der seiner Größenordnung an den denkmalgeschützten und zu erhaltenden Altbauten.

Das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ wird in die Teilbereiche A bis D unterteilt. Für diese Teilbereiche wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das sich aus der im städtebaulichen Konzept geplanten ober- und unterirdischen baulichen Nutzung ergibt.

In dem Baugebiet "WA 2, Bereiche A bis D" werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl größtenteils überschritten. Dies ist erforderlich, da die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet aufgrund konstruktiver Probleme nicht unterparkt werden können und somit die Tiefgaragen überwiegend in den angrenzenden Bereichen - d. h. vorwiegend im Baugebiet "WA 2" - untergebracht werden müssen.

Eine Überschreitung der Geschößflächenzahl ist als verträglich anzusehen, da durch eine Konzentration von Baumasse auf bestimmten Grundstücken in anderen Bereichen zusätzliche Freiräume geschaffen werden können. Des weiteren erhöht sich durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen die Aufenthaltsqualität innerhalb der dann weitgehend verkehrsfreien Baugebiete. Befestigte Platzflächen, die sich nördlich und südlich des

denkmalgeschützten Gebäudebestandes befinden und bei der GRZ mitzurechnen sind, ermöglichen ebenfalls einen Aufenthalt in einem städtischen Ambiente.

In den Baugebieten „MK 2“ und „MK 3“ ist eine bauliche Ausnutzung vorgesehen, die eine Umsetzung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen ermöglicht und die ausreichende Entwicklungsspielräume für die bestehenden Nutzungen am Spessarting bietet.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert, die sich im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude an den Umfassungsmauern richten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes "WA 1" ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 100 qm zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude ermöglichen eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Baukörper.

In den anderen Bereichen, in denen die vormals gewerbliche Bebauung abgerissen wurde, ermöglichen die überbaubaren Grundstücksflächen eine aufgelockerte Bebauung, die sich in der Tiefe und Breite sowie der Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen am denkmalgeschützten Bestand orientiert. Das städtebauliche Konzept, das in Abbildung 4 auf Seite 24 dargestellt ist, wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Grundsätzlich ist es städtebauliches Ziel, die straßenbegleitende Bebauung in der Buchhügelallee in ihrer heutigen Form im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes "WA 1" zu erhalten. Da die rückwärtigen Gartenbereiche teilweise auch baulich genutzt werden, ist es für die bestehenden baulichen Anlagen erforderlich, diese bei Bedarf zu erneuern, zu ändern bzw. geringfügig zu erweitern, um eine zeitgemäße Nutzbarkeit dauerhaft sicherzustellen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der notwendigen Erschließung dienen (Straßen, Plätze, Wege und Brücken), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Das Stellplatzkonzept geht von einer fast ausschließlichen Deckung des Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen aus. Oberirdische private Stellplätze werden nur in sehr geringer Zahl festgesetzt und sollen Kurzzeitparkern und Besuchern zur Verfügung stehen. Somit kann der Flächenbedarf für Zufahrten und für Stellplätzen auf dem Gelände auf ein Minimum reduziert werden, wodurch diese Flächen als Freiflächen genutzt werden können.

Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. So ist sichergestellt, daß in den verbleibenden Teilbereichen die natürliche Bodenfunktion nicht durch Tiefgaragen beeinträchtigt wird. Es ergeben sich aufgrund der festgesetzten Tiefgaragenflächen, die aufgrund konstruktiverer Anforderungen nicht unter den denkmalgeschützten Bauwerken liegen können, und bereits vorgenommener Maßnahmen der Bodenordnung Grundstücksflächen, die zu 100% unterbaut sind.

Die Beschränkung der Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf die überbaubaren Flächen trägt dem Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Der Standort von Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der technischen Erschließung dienen (Trafostationen etc.), wird in erster Linie von technischen Erfordernissen bestimmt. Daher sind diese Bauwerke auch auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Grundsätzlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen alle Nebenanlagen zulässig, die der Erschließung dienen. Da derzeit noch nicht für alle Teilbereich ein abgestimmtes Erschließungskonzept vorliegt, werden keine Erschließungsflächen festgesetzt.

7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Teile der öffentlichen Verkehrsflächen "Buchhügelalle, Erlenbruchstraße, Spessartring" werden in der Planzeichnung als "Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt.

Begründung:

Die o. g. Straßen dienen der Anbindung des Areals an das öffentliche Straßennetz. Eine Veränderung des Ausbaus bzw. der Verkehrsführung ist auf diesen Straßen nicht beabsichtigt.

7.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Parkanlage an der Buchhügelallee wird in der Planzeichnung als "öffentliche Grünfläche der Stadt Offenbach a. M. mit der Zweckbestimmung Parkanlage" festgesetzt.

Der Abschnitt des Hainbachs, der auf dem Flurstück 182 / 6 verläuft, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachlauf mit Uferbegrünung“ festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Fortbestandes der o. g. Grün- und Freiflächennutzungen.

7.7 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit "GFR 1" und „GFR 2“ gekennzeichneten Flächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Wasser-, Energie- und Fernwärmeversorgung, Kommunikation, Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung) sowie des Bauträgers und von ihm beauftragter Unternehmen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit "GFR 1" gekennzeichneten Flächen werden als mit einem Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit "GFR 2" gekennzeichneten Flächen werden als mit einem Fahrrecht für Radfahrer zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Begründung:

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wird ein Erschließungs- und Parkierungskonzept angestrebt, das den Pkw-Verkehr weitgehend aus dem Gelände fernhält (s. Abbildung 4). Die geplanten öffentlichen Gewerbe-, Konferenz- und Beherbergungseinrichtungen erfordern, daß die Allgemeinheit und insbesondere die Anwohner das ehemalige Schlachthofgelände betreten können. Bei den Erschließungsflächen handelt es sich um private Grundstücksflächen, so daß Geh- und Fahrrechte erforderlich werden, um das Betreten des Areals für die Allgemeinheit und für alle Anwohner zu ermöglichen.

Um die Zugänglichkeit der öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen im Altbaubereich (Baugebiet "MK 1") sicherzustellen, wird die Platzfläche des Ernst-Griesheimer-Platzes als mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (mit "GFR 1" gekennzeichnete Flächen).

Die Fuß- und Radwegeverbindung, die im Westen des Areals die Buchhügelallee und den Spessartring miteinander verbindet, wird als eine mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zu belastende Fläche festgesetzt.

Eine Querung südlich des Altbaubestandes zur Erlenbruchstraße soll ebenfalls ermöglicht werden (Fläche des Sigmund-Merzbach-Platzes). In dieser, mit "GFR 2" gekennzeichneten Fläche, wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zu belastende Fläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, um in westlicher Verlängerung des Sigmund-Merzbach-Platzes an eine Fußwegeverbindung anzuknüpfen, die der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan B 552 in Richtung Humboldtstraße / Dornbuschstraße vorsieht.

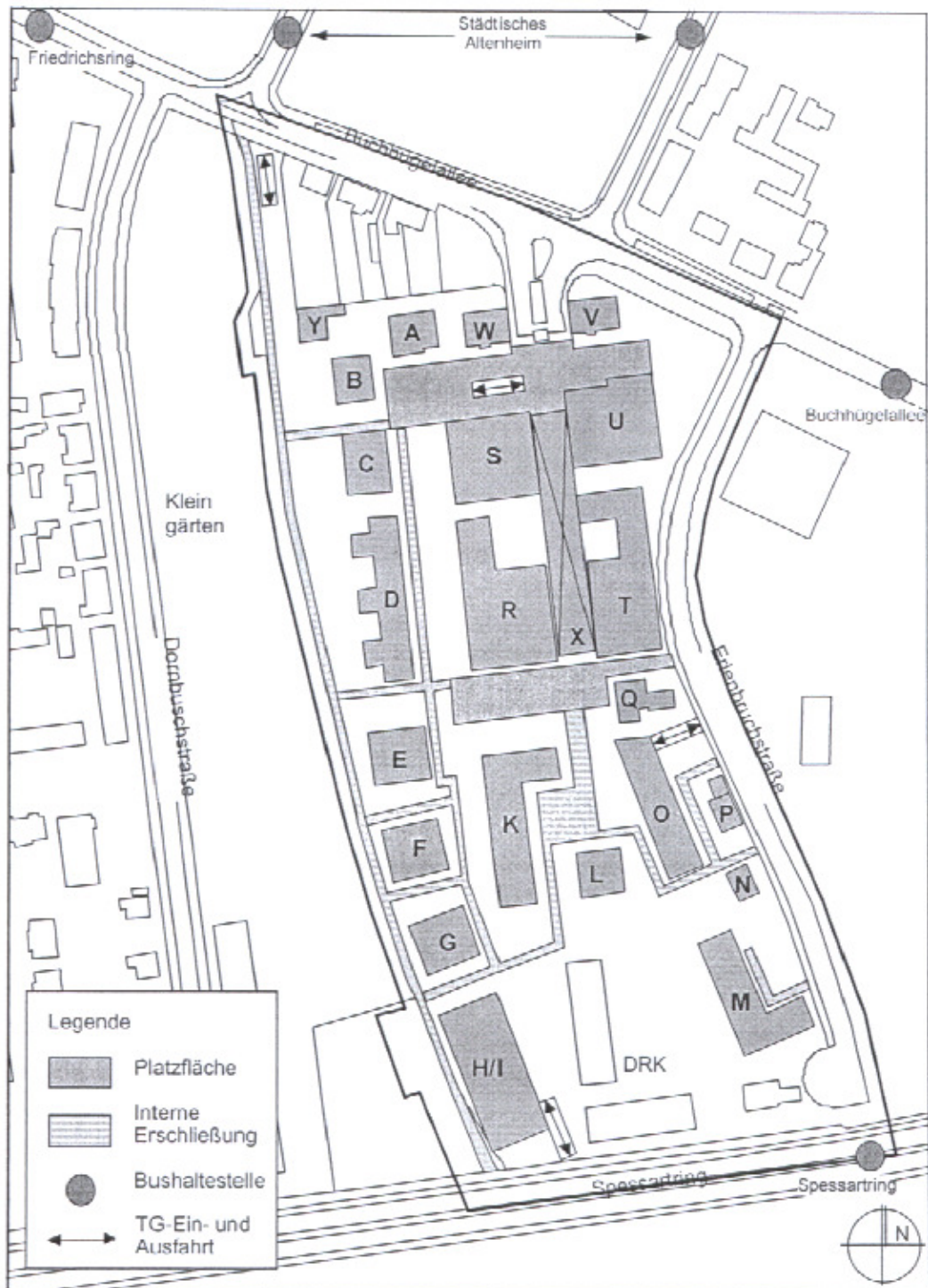


Abbildung 4: Schemaskizze zur beabsichtigten Erschließung

Damit die Ver- und Entsorgung der künftigen Gebäude auf dem Privatgelände in jeglicher Art und Weise in Zukunft gewährleisten werden kann, sind Geh- und Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie den Bauträger und von ihm beauftragte Unternehmen notwendig.

7.8 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) hinsichtlich der Luftschalldämmung erfüllt sind. Dabei sind die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Lärmpegelbereiche zu beachten.

Begründung:

Das Plangebiet unterliegt einer Immissionsbelastung durch Flug-, Straßenverkehrs- und Gewerbelärm, die im wesentlichen in Kapitel 9.5.1 geschildert werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zum Ergebnis, daß aus städtebaulichen Gründen im Geltungsbereich keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden in Betracht kommen, zumal diese im Hinblick auf den Fluglärm ohnehin wirkungslos sind.

Es sind daher die Außenbauteile (z. B. Fenster und Wände) so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Dabei sind die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwartenden und in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten:

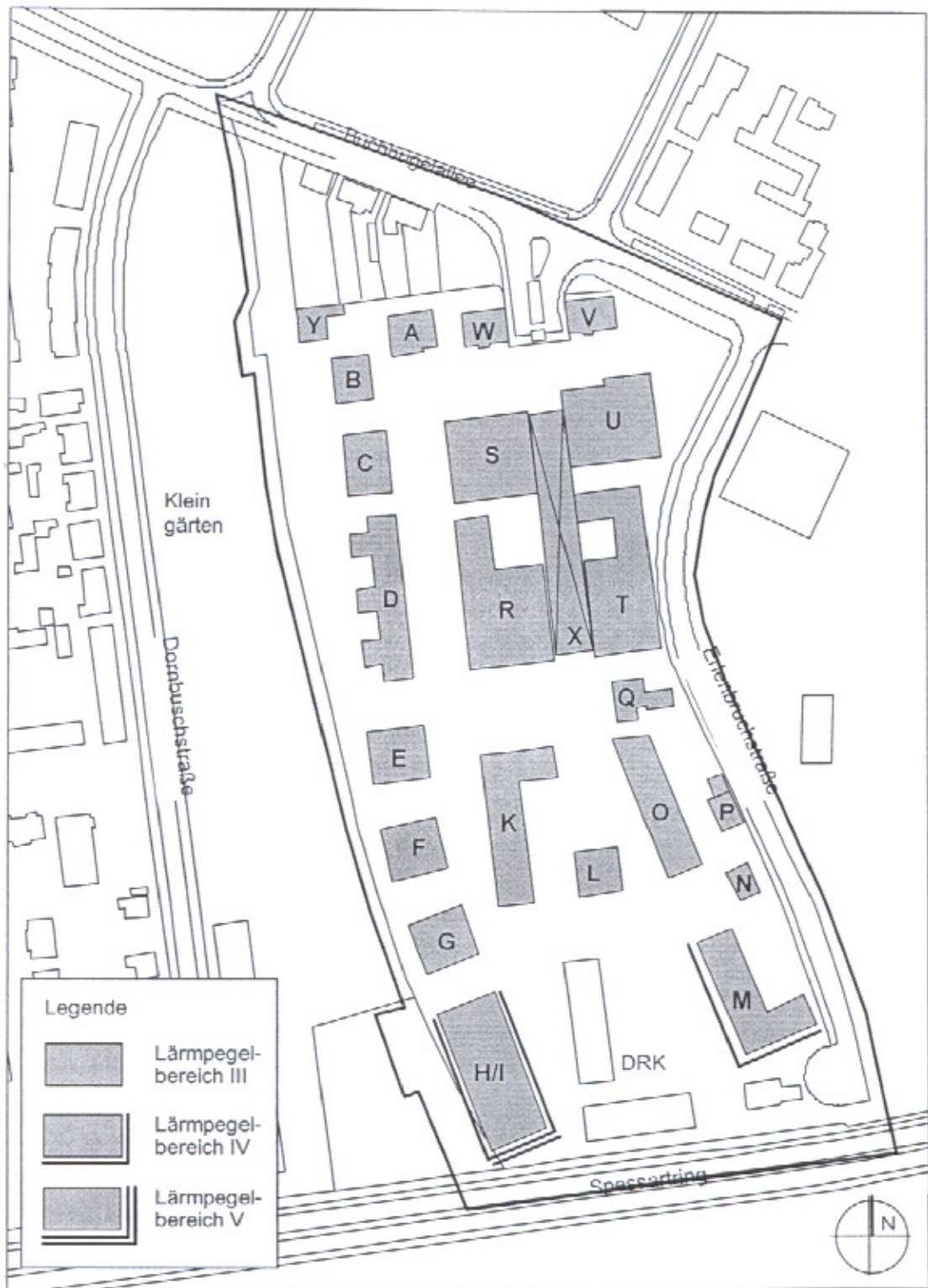


Abbildung 5: Lärmpegelbereiche für die geplanten Gebäude

Aufgrund der Lage und Ausdehnung einzelner Baufenster können in einigen Teilbereichen, die im Mittel einen größeren Abstand zu den einwirkenden Schallquellen (insbesondere zum Spessartring) aufweisen, jedoch im Einzelfall auch geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile genügen, um die einzuhaltenen Innenraumpegel sicherzustellen.

Aufgrund der endlichen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans sowie den daraus resultierenden wirtschaftlichen Nachteilen, sollte deshalb im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall die Möglichkeit gegeben sein, geringere als die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung zuzulassen, vorbehaltlich des Nachweises, daß damit die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

In allen geplanten Gebäuden sind des weiteren die Grundrisse so zu gestalten, daß die Aufenthaltsräume nicht zu den am stärksten immissionsbelasteten Fassaden entlang der Straßen orientiert sind.

Der Lärmkonflikt wird damit im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans bewältigt.

7.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan wird für durch Tiefgaragen unterbaute Flächen eine Mindesterdüberdeckung von 80 cm festgesetzt.

Begründung:

Um im Bereich des WA 2 eine adäquate Durchgrünung, realisieren zu können, ist eine Mindesterdüberdeckung von 80 cm erforderlich. Die Festsetzung dient der Schaffung von begrünten Freiflächen, die sich qualitativ und funktional von den Freiflächen im Bereich der nicht unterbauten Freiflächen kaum unterscheiden. Durch eine solche Begrünung können die folgenden positiven Effekte erreicht werden:³

- Abbau des Wärmeüberschuß und Temperaturregulierung
- Speicherung von Niederschlägen
- Luftreinigung

³ Deutscher Wetterdienst: Amtliches Gutachten für die Städte Frankfurt a. M. und Offenbach a. M. über die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung des Kaiserleigebietes, Offenbach 1990

7.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Baugebiete sind die nicht durch Hochbauten überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Dächer der Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Der Anteil der begrüneten Flächen soll - bezogen auf die Größe des Baugebietes - den ausgewiesenen Prozentanteil aufweisen:

Baugebietsbezeichnung	Anteil der begrüneten Freiflächen und begrüneten Tiefgaragendächer bezogen auf die Größe des Baugebietes
WA 1	55%
WA 2A	30%
WA 2B	50%
WA 2C	40%
WA 2D	25%
WA 2E	25%
MK 1	10%
MK 2	20%
MK 3	10%

Tabelle 1: Anteil der begrüneten Freiflächen und begrüneten Tiefgaragendächer bezogen auf die Größe der Baugebiete

Mindestens 20 % der begrüneten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen (dreimal verpflanzt, Stammumfang 16cm / 18cm) und Sträuchern (zweimal verpflanzt) gemäß der Vorschlagslisten 1 bis 3 oder vergleichbarer Art zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Mindestens 30 % aller der Baum- und Strauchflächen sind mit heimischen Gehölzen vorzunehmen.

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind standortgerechte Laubbäume der Vorschlagslisten 1 und 2 oder vergleichbarer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Bereichen, in denen natürlicher Boden ansteht, sind an den festgesetzten Pflanzstandorten großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Pflanzbereich der anzupflanzenden Einzelbäume muß eine Mindestgröße von 2 m x 2 m aufweisen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind in begründeten Einzelfällen (z. B. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Verkehrswegen) zulässig. Im Falle eines Absterbens sind Hochstämme bzw. Stammbüsche (Stammumfang von mindestens 18 cm / 20 cm, viermal verpflanzt) zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Tätigkeit im jeweiligen Bauabschnitt abzuschließen.

Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung – ausgenommen Tiefgaragendächer – sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten.

Begründung:

Durch die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Dächer der Tiefgaragen soll die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Wie in Kapitel 7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) begründet, müssen aus konstruktiven Gründen die Tiefgaragen überwiegend in angrenzenden Bereichen – d.h. vorwiegend im Baugebiet „WA 2“- untergebracht werden. Zur Vermeidung von unverhältnismäßig hohen Nutzungskennziffern für das gesamte Baugebiet WA 2, wird das Baugebiet in die Bereiche A bis D unterteilt. Im gesamten Plangebiet wird das Höchstmaß des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nur bei einigen Grundstücken ausgenutzt werden müssen. Andere Grundstücke bieten die Möglichkeit weitaus größere Flächen zu begrünen. Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Optimum an Begrünung festzusetzen, ohne einzelgrundstücksbezogenen Festsetzungen treffen zu müssen, werden für die einzelnen Baugebiete Mindestanteile der begrünten Flächen festgesetzt, die einen Mittelwert zwischen Grundstücken mit maximaler Ausschöpfung der GRZ und Grundstücken mit minimaler Ausschöpfung der GRZ darstellen.

Um auf den Vegetationsflächen der Tiefgaragendächer und den Vegetationsflächen mit natürlichem Bodenanschluß attraktive farbige Blühaspekte zu schaffen, die sowohl für die Bewohner als auch für die Nutzer des Rad- und Gehweges ein angenehmes Wohnumfeld bieten, sind in den Vorschlagslisten auch nicht heimische Gehölze aufgeführt.

Damit auch ökologische Aspekte, wie die Schaffung von Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger, bei der Bepflanzung berücksichtigt werden, sollen mindestens 20 % der begrünten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Mindestens 30 % der Baum- und Strauchflächen sollen mit heimischen Gehölzen realisiert werden, um ausreichend Nährgehölze darzubieten. Die Festsetzung zur Qualität der zu pflanzenden Gehölze soll die Entwicklung der Freiflächen positiv beeinflussen.

Durch das Anpflanzen von Bäumen an festgelegten Standorten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll eine ausreichende Begrünung und Beschattung der Plätze und Stellplätze sowie zumindest ansatzweise eine einseitige Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges realisiert werden. Die Beschattung von Verkehrsflächen und größeren Plätzen verbessert das Kleinklima.

Da Neupflanzungen ihre optische und auch ökologische Wirkung in der Regel erst mittel- bis langfristig entwickeln können, ist die frühestmögliche Bepflanzung der Freiflächen von großer Bedeutung und wird daher zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Tätigkeit festgesetzt.

Die Bebauung und Befestigung von Flächen hat negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Um diese negativen Auswirkungen zu vermindern, soll

auf Flächdächern und leicht geneigten Dächern (bis 10°) eine Begrünung durchgeführt werden. Sie bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und puffert Niederschläge.

Die im Süden des WA 2D gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll einen räumlichen und optischen Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem MK 3 (DRK-Gelände) schaffen und das Maß der Durchgrünung des Baugebietes steigern.

8 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan

8.1 Nachrichtliche Übernahme von allgemeinen und ortsspezifischen Auflagen des Denkmalschutzes

Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Gebäude und Grenzmauern unterstehen dem Denkmalschutz. Als wichtiges Dokument der Industriearchitektur des beginnenden 20. Jahrhunderts ist die Originalsubstanz der denkmalgeschützten Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen möglichst zu erhalten. Jegliche Veränderung bedarf der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde. Der Denkmalstatus der zu erhaltenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximalen/zwingenden Geschossigkeit der Gebäude bzw. Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen wurden weitgehend aus dem städtebaulichen Rahmenplan übernommen, der in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Bauaufsichtsamt sowie dem Stadtplanungsamt erarbeitet wurde.

Mit Schreiben von Oktober 1995 stellte das Regierungspräsidium fest, daß die vorgesehene Gebäudekonzeption aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zu beanstanden sei.

Bezüglich der vorgesehenen Bebauung westlich und östlich der Verteilerhalle im Altbaubereich wurde ein Schlichtungsverfahren durch das hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst durchgeführt, da zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde kein Konsens zur Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der vorgesehenen Höhenentwicklung erreicht werden konnte. Der Entwurf zum Bebauungsplan trägt den Ergebnissen des Schlichtungsverfahrens vom 24.06.1996 vollumfänglich Rechnung.

8.2 Offenlegung des Hainbaches gemäß wasserrechtlicher Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.10.1995

Der Hainbach ist derzeit ein ständig wasserführendes Fließgewässer, das aus dem Bereich des Waldes um Gravenbruch kommend in einem offenen Graben bis zum Gelände des ehemaligen Schlachthofes geführt wird. Dort befindet sich ein Einlaufbauwerk in die Bachverrohrung bis zum Main.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und einer gestalterischen Aufwertung der Baugebiete wird innerhalb des ehemaligen Schlachthofes Offenbach ein mit Natursteinen verkleidetes Bachbett ausgebildet, in dem ein Teil des derzeit verrohrten Hainbachs offengelegt wird. Da auf dem ehemaligen Schlachthofgelände denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben und sich daraus für die Führung des Hainbachs Zwangspunkte hinsichtlich der Lage und der Höhe ergeben, kann für diese Maßnahme kein natürliches Bachbett geschaffen werden.

Weitere flächenmäßige Zwangspunkte ergeben sich aufgrund der notwendigen Erschließungswege bzw. der Feuerwehraufstellflächen.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Schlachthofareals mündet der Hainbach am Ernst-Griesheimer-Platz wieder in eine Rohrleitung, die im Bereich Buchhügelallee / Ecke Erlenbruchstraße in die bisher geplante Rohrleitung zum Main einbindet.

Für die Offenlegung des Hainbachs steht "Überschußwasser" zur Verfügung. Die Hälfte der Wassermenge wird - wie bisher auch - verrohrt unter der Erlenbruchstraße durchgeführt und zur Speisung des Teichs des Altenheims an der Buchhügelallee und in der Erlenbruchstraße für die Anlage des Kleintierzuchtvereins genutzt. Deshalb ist mit einem gelegentlichen Trockenfallen des offengelegten Hainbachs zu rechnen.

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Belange des Verkehrs und der Erschließung

Zur Ermittlung und Beschreibung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans wurden zwei Verkehrsgutachten erarbeitet.⁴ Gemäß der Gutachten werden durch die zukünftige Nutzung des Schlachthofgeländes Verkehre erzeugt, die sich auf eine Größenordnung von ca. 3.600 Kfz/24 h belaufen. Diese Verkehre werden nicht auf dem Schlachthofgelände selbst abgewickelt, sondern fließen von den jeweiligen Tiefgaragenausfahrten in die Buchhügelallee und die Erlenbruchstraße. Gemäß den Ergebnissen der Verkehrsgutachten wird "die Leistungsfähigkeit der freien Strecke der Buchhügelallee durch die Steigerung der Verkehrsmenge nicht beeinträchtigt". Dies trifft auch für die relevanten Knoten zu, sowohl der signalisierte Knoten mit dem Spessarring als auch die nicht-signalisierten mit Hesselring und der Erlenbruchstraße bleiben hinsichtlich der Leistungsfähigkeit unproblematisch. (...) Unproblematisch bleibt den ermittelten Verkehrsmengen die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen.⁵ Somit sind keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände selbst und in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Nach Aussage der zuständigen Versorgungsträger (Energieversorgung Offenbach AG und Maingas AG) ist eine Versorgung des Geländes mit Strom, Gas, und Fernwärme problemlos möglich. Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Offenbach gewährleisten die Abfall- und Abwasserentsorgung des Schlachthofgeländes.

Die Wasserversorgung des Schlachthofgeländes ist nach Auskunft der Energieversorgung Offenbach und des Zweckverbands Wasserversorgung Kreis und Stadt Offenbach gesichert. Der zusätzliche Wasserbedarf für die Stadt Offenbach, der aus dem Bebauungsplan resultieren wird, kann durch Wassersparmaßnahmen im Stadtgebiet aufgefangen werden.

Entsprechende Ver- und Entsorgungskonzepte liegen bereits vor.

9.2 Soziale Belange

Bei der Neubebauung werden 64 Wohneinheiten als sog. "betreutes Wohnen" genutzt. Für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger wird so die Möglichkeit geschaffen, aufgrund der unmittelbaren

⁴ Kocks Konsult, Niederlassung Frankfurt: Verkehrsuntersuchung zum Wohnpark Buchhügelallee, Frankfurt a. M., 1995

Kocks Konsult, Niederlassung Frankfurt: Ergänzende Verkehrsuntersuchung zum Wohnpark Buchhügelallee, Frankfurt a. M. 1997

⁵ Kocks Konsult, Niederlassung Frankfurt: Ergänzende Verkehrsuntersuchung zum Wohnpark Buchhügelallee, Frankfurt a. M. 1997, S. 17

telbar vorhandenen sozialen und medizinischen Betreuung weiterhin am öffentlichen Leben eines gemischt-genutzten städtischen Quartiers teilzunehmen.

Die städtebauliche Struktur sieht zwei große Platzbereiche vor, die als Kommunikations- und Treffpunkte dienen sollen. Durch gastronomische Einrichtungen und öffentlichkeitsbezogene gewerbliche Nutzungen, die sich im denkmalgeschützten Gebäudebestand an diese beiden Platzbereiche anlagern, soll hier das Zentrum des Quartiers und der Identifikationspunkt der künftigen Bewohner mit ihrem Stadtteil entstehen. Des Weiteren ist ein Tagungs- und Kulturangebot vorgesehen.

Das gegenwärtige Konzept der Stadt Offenbach zur Unterbringung von Kindern in Kindertagesstätten und -gärten sieht auf dem Areal des ehemaligen Schlachthofes keine Einrichtungen vor. Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten im direkten Umfeld und deren Kapazitäten ist die Versorgung mittels Kindertagesstätten und Kindergärten und Schulen in ausreichendem Maße vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans würden zudem im Bedarfsfall die Integration weiterer Einrichtungen ermöglichen.

Für Kinder bis zu sechs Jahren entstehen im direkten Umfeld der Wohnungen ausreichende Spielmöglichkeiten. Des Weiteren ermöglicht die Ausgestaltung der Platz- und Hofflächen eine Nutzung durch spielende Kinder, zumal diese Flächen weitgehend autoverkehrsfrei sind. Kinder, die älter sind als sechs Jahre, stehen Spielplätze im Umfeld des Schlachthofgeländes zur Verfügung, die durch Grün- und Freibereiche im Offenbacher Grünring sowie durch Freiflächen südlich des Spessartings ergänzt werden.

9.3 Belange der Siedlungsentwicklung

Die Wiedernutzung des brachgefallenen Schlachthofgeländes durch eine der innerstädtischen Lage des Gebiets angemessene Wohn- und Mischnutzung ist für die Belange der Siedlungsentwicklung positiv zu werten. Durch die Integration des einstmals nur für die dort Beschäftigten zugänglichen Areals in den Siedlungskörper wird das Schlachthofgelände nun für die Öffentlichkeit erlebbar und nutzbar. Dies wird durch die Anlage eines öffentlich nutzbaren Fahrradweges sowie durch die Einrichtung von Geh- und Fahrrechten für Radfahrer auf den Wegen und Plätzen im Schlachthofgelände erreicht. Die Nutzung des Schlachthofgeländes als Wohnstandort trägt darüber hinaus zu einer sparsamen Flächennutzung bei, da der steigende Wohnbaulandbedarf, der in Offenbach zweifellos vorhanden ist, zu einem Teil auf bereits erschlossenen, ehemals genutzten Flächen nachgewiesen wird.

9.4 Belange der Landschaftsplanung und der Grünordnung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben weitgehend positive Auswirkungen auf die Stadtlandschaft. Sie tragen zur Durchgrünung eines bislang weitgehend versiegelten Bereiches bei und dienen als Trittsteine zwischen anschließenden Grünverbindungen. In den zeitnah nach Beendigung der Bauarbeiten zu schaffenden begrüneten Freiflächen wird die Grünstruktur durch Festsetzungen bezüglich des Anteils von Gehölzflächen verbessert. Anzupflanzende Bäume sowie die Offenlegung des Hainbachs bereichern ebenfalls die Grünstruktur und sind von ökologischem Nutzen. Die Mindesterdüberdeckung von 80 cm auf den

Dächern der Tiefgaragen bietet Bepflanzungen ein fast natürliches Umfeld, so daß oberflächlich die weitgehende Unterbauung des Geländes nicht wahrgenommen werden kann und eine standortgerechte Bepflanzung realisiert werden kann. Positiv wirken sich auch die Festsetzung von Begrünungen der flachen bzw. leicht geneigten Dächern auf den Wasserhaushalt und die Möglichkeit zur Schaffung von Standorten für Pflanzen aus. Negativ zu bewerten ist die Inanspruchnahme ökologisch teilweise wertvoller Flächen wie einer Wiesenbrache und einem Teil der Sukzessionsfläche südlich der Kleingartenanlage (vgl. dazu auch Kapitel 9.5.4).

9.5 Belange des Umweltschutzes

9.5.1 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Für das Bebauungsplangebiet sind lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt worden, die zum Ziel hatten, die an den Neubauten zu erwartenden Schallimmissionen aus Straßenverkehrs-/Fluglärm und dem Gewerbelärm zu prognostizieren und somit die Grundlage für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu liefern⁶.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet wurden mit Hilfe eines Computersimulationsprogramms ermittelt. Die Fluglärmimmissionen im Untersuchungsgebiet wurden anhand von Pegelmessungen zweier Meßstationen, die in der Nähe des Plangebietes liegen, errechnet. Die straßenverkehrsbedingten Emissionen und die hieraus resultierende Geräuschbelastung wurden aus Verkehrsbelastungszahlen abgeleitet. Die Geräuschimmissionen durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen bzw. an das Gebiet angrenzenden Gewerbebetriebe wurden durch Erfassung der relevanten Schallquellen / Betriebsvorgänge und Ableitung der daraus resultierenden Emissionen ermittelt.

Die an den Neubauten zu erwartenden Schallimmissionen aus Straßenverkehrs-/Fluglärm und dem Gewerbelärm wurden getrennt voneinander prognostiziert. Aus diesen unterschiedlichen Geräuscharten wurde die Gesamt-Immissionsbelastung errechnet.

⁶ Kocks Consult GmbH: Gutachten über die Geräuschimmissionen im Bereich des ehemaligen Schlachthofes in Offenbach und die Möglichkeiten einer Wohnbebauung sowie baurechtlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der geplanten Gebäude, Frankfurt 1995

Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Ergänzende Untersuchung zum Gewerbelärm der DRK-Station um Hinblick auf die Wohngebäude H und I der geplanten Wohnanlage Buchhügelallee in Offenbach, Ludwigshafen 1996

Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (ISU GmbH): Immissionsprognose zur Lärmbelastung des Bauvorhabens „Wohnpark Buchhügelallee“ am Spessartring in der Stadt Offenbach aufgrund der Geräuschimmissionen durch Flug- und Straßenverkehr sowie verschiedene Gewerbeeinrichtungen - unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden DRK Zentrums -, Kaiserslautern 1997

Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (ISU GmbH): Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Wohnpark Buchhügelallee" im Hinblick auf die Auswirkungen eines geänderten Nutzungskonzepts für das DRK-Zentrum am Spessartring, Ramstein-Miesenbach 1999

Die Fachgutachter kommen zu dem Ergebnis, daß an verschiedenen Gebäudefronten die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Flächennutzungen "Allgemeines Wohngebiet" und "Kerngebiet" überschritten werden. Am Tag wird der jeweilige Grenzwert von 59 dB (A) für Wohngebiete bzw. von 64 dB (A) für Kerngebiete an etwa 2/3 der geplanten Gebäude trotz einer allgegenwärtigen Fluglärmbelastung von 57 dB (A) eingehalten. In der Nacht hingegen werden die Grenzwerte nahezu an 2/3 der Gebäude überschritten. Dies liegt an der im Verhältnis zum Tag höheren Fluglärmbelastung, die den Grenzwert für "Wohngebiete" bereits ausschöpft. Darüber hinaus verringern sich auch die Verkehrslärm- und Gewerbelärmbelastungen in der Nacht nicht im gleichen Verhältnis wie der Grenzwert. Als Beurteilungsgrundlage wurde die 16. BImSchV herangezogen, da die strengeren Richt- bzw. Orientierungswerte der anderer Richtlinien mit ihren (Teil-)Beurteilungspegeln für eine bestimmte Geräuschart vorgesehen sind und daher nicht mit dem (Gesamt)Beurteilungspegeln aus der Summe der auftretenden Immissionen zu vergleichen sind.

Der Gutachten kommt bei seinen Betrachtungen zum Ergebnis, daß die zu erwartende Gesamtgeräuschbelastung zwar als "belästigend" einzustufen ist, jedoch keinesfalls zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Schlachthofareal führt.

Dabei wurden die folgenden Betriebszustände im Bereich des DRK Verwaltungs- und Rettungszentrums (Flurstücke 182/4 und 182/5) zu Grunde gelegt:

Ein Martinshorneinsatz ist im Bereich des DRK Verwaltungs- und Rettungszentrums im Regelfall - auch zur technischen Funktionsprüfung - nicht erforderlich. Lediglich bei einer behinderten Einfahrtmöglichkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche des Spessartrings werden Sondersignale eingesetzt. Der Einsatz des Martinshorns erfolgt i. d. R. erst nach Verlassen der Grundstückseinfahrt auf öffentlichen Verkehrsflächen, soweit dies geboten erscheint.

Regelmäßige Be- und Entladevorgänge finden lediglich im Rahmen einer Belieferung mit Verbrauchsmaterialien etwa alle 14 Tage statt. Sie erfolgen regelmäßig durch Lkw mit weniger als 7,5 to. Die Be- und Entladevorgänge sind auf etwa 30 Minuten begrenzt.

Die Beladung der Einsatzfahrzeuge mit Verbrauchsmaterialien erfolgt in den geschlossenen Hallen. Nächtliche Lkw-Fahrten und Beladevorgänge finden nur in Ausnahmefällen (Katastrophenschutz) statt. Die Desinfektion des Fahrzeuginneren von Einsatzfahrzeugen erfolgt auf Grund entsprechender gesetzlicher Vorgaben stets im Inneren der Hallen.

Es finden keine Übungen auf dem DRK-Grundstück statt.

Die Betriebsvorgänge wurden vom Deutschen Roten Kreuz am 10.06.99 als realistisch und für die Zukunft bindend bestätigt. Eine Ausweitung der Betriebstätigkeit, die zu höheren gewerblichen Immissionen führen wird, ist somit nicht zu erwarten.

Im Bereich der bestehenden Tankstelle am Spessartring (Flurstück 184 / 1) ist an der Pkw-Waschanlage das Schließen der Einfahrtstore bzw. die Installation einer entsprechenden Schließautomatik erforderlich. Die Eigentümerin hat zur Durchführung der Maßnahme am 18.09.1996 ihr Einverständnis erklärt. Aus dieser Maßnahme entstehen keine Kosten für die Stadt Offenbach a. M.

Trotz der o. g. Maßnahmen sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vorzusehen (vgl. dazu auch Kap. 7.8). Folgende Lärmpegelbereiche sind zu beachten:

Gebäude	Aufpunkt	Lärmpegelbereich
A		III
B		III
C		III
D		III
E		III
F		III
G		III
H / I	Nordseite	III
	West- und Ostseite	IV
	Südseite	V
K1		III
K2		III
L		III
M	Nord- und Ostseite	III
	Süd- und Westseite	IV
N		III
O		III
P		III
Q		III
R		III
S		III
T		III
U		III
V	Nordseite	IV
	Ost-, Süd- und Westseite	III
W		III
Y		III

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 587 "Schlachthof"

9.5.2 Auswirkungen auf das Klima

Die Auswirkungen auf das Klima sind positiv zu werten, da infolge der geplanten Bebauung keine Kaltluftabflußbahnen abgeriegelt werden, die Durchgrünung des ehemaligen Schlachthofgeländes dem Verlust von Kaltluftentstehungsfläche (Wiesenbrache) gegenübersteht und durch die Offenlegung des Hainbachs wesentliche kleinklimatische Verbesserungen zu erwarten sind.

9.5.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Wasserversorgung:

In Anbetracht des immer knapper werdenden Umweltgutes „Wasser“ hat der Magistrat der Stadt Offenbach ein Konzept erarbeitet, das den Zusammenhang zwischen Stadtentwicklung, Bauleitplanung und Wasserversorgung darstellt (im folgenden als „Wassersparkonzept“ bezeichnet). Dieses Konzept aus dem Jahr 1996 liegt den zuständigen Fachbehörden vor.

Innerhalb des Wassersparkonzepts wird der Wasserbedarf der bebauten Stadtbereiche, der rechtskräftigen und sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, der Bauflächenreserven des Flächennutzungsplans und des Regionalen Raumordnungsplans sowie von weiteren Potentialen ermittelt bzw. abgeschätzt. Innerhalb dieser Darstellung ist das Areal des Schlachthofs mit einer Baumasse von 52.000 qm Bruttogeschoßfläche enthalten. Dem Bedarf werden Wassersparpotentiale gegenübergestellt.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, daß die dargestellte Stadtentwicklung bis zum Jahr 2000 und die damit einhergehende Wasserbedarfssteigerung durch Wassersparpotentiale aufgefangen wird und somit keine wesentliche Verbrauchssteigerung eintritt. Die kritische Trinkwasserverbrauchsgrenze aus dem Jahr 1991 von 8.502.349 cbm steht nach diesen Erkenntnissen im Einklang mit dem Trinkwasserbedarf der Stadt Offenbach im Jahr 2000.

Da die Realisierungszeiträume der Bebauungspläne teilweise über das Jahr 2000 hinausreichen, wird auch für diesen Zeitraum der Nachweis einer gesicherten Wasserversorgung geführt. Dieser Nachweis basiert auf der Feststellung, daß die Einspareffekte bis zum Jahr 2000 nicht ausgeschöpft sind und daß der Mehrverbrauch nach 2000 durch zusätzliche Einsparmöglichkeiten abgedeckt sind. Auch dieses Konzept liegt der zuständigen Fachbehörde vor.

Die o. dargestellten Überlegungen gelten als Nachweis zur gesicherten Deckung des Wasserbedarfs auf gesamtstädtischer Ebene gemäß des Merkblatts und des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung.

Niederschlagswasser:

Die im Plangebiet anstehende Rupeltonschicht verhindert die Möglichkeit, Dachflächenwasser im Boden versickern zu lassen.

Das Speichern von Dachflächenwasser in unterirdischen Zisternen ist infolge des umfangreichen Unterbauung des Areals durch Tiefgaragen ebenfalls nicht möglich. Des weiteren ist aufgrund konstruktiver Probleme eine Unterbauung der denkmalgeschützten Altbauten nicht darstellbar. Eine oberirdische Sammlung des Wassers kann aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit infolge der angestrebten städtebaulichen Dichte nicht durchgeführt werden.

Die Zuleitung von größeren Mengen an Dachflächenwasser in den Hainbach erweist sich als nicht machbar. Durch die Zuleitung würde das Problem des gelegentlichen Trockenfallens, das bereits aufgrund des begrenzten Wasserdargebots besteht, weiter verschärft. Da sich bei Stark-Regen auch der maximale Zufluß von Dachwasser zum Hainbach ergibt, muß das Bachbett so dimensioniert sein, daß es zu keinen Rückstauungen kommt. Dies würde dann in Trocken-Perioden dazu führen, daß sich eine geringere Wassermenge in einem größeren Querschnitt bewegen müßte.

9.5.4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der mit dem Planungsfortschritt fortgeschrieben wurde.⁷ Dieser Landschaftsplan beschreibt, ermittelt und bewertet die durch die Realisierung des geplanten Bebauungsplans möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Der folgende Abschnitt ist den textlichen Ausführungen des Landschaftsplans entnommen:⁸

"Durch die Nutzungsaufgabe des Schlachthofs von Offenbach stellte sich die Frage der städtebaulichen Weiterentwicklung der ca. 48.000 qm großen Fläche. Der städtebauliche Rahmenplan entwickelte für das Gelände ein Nutzungskonzept, das neben Wohnbau-nutzung auch einen Teil gewerblicher Nutzung vorsah. Diese gewerbliche Nutzung soll der Versorgung der umliegenden Wohnungen dienen. Die denkmalgeschützten Gebäudekomplexe sollten erhalten bleiben und durch Nutzung ihr Bestand nachhaltig gesichert werden. Aus dem daraus entwickelten Bebauungsplan ergeben sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, aber durchaus auch positive Aspekte:

Negative Beeinträchtigungen:

Zeitweise Beeinträchtigung der benachbarten Gebiete durch Lärm und Staub während der Bauphase

Überbauung und Versiegelung von Flächen, Verlust von Flächen mittlerer und nachrangiger Bedeutung für den Naturhaushalt

⁷ L.A.U.B., Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung: Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Schlachthof“ in Offenbach / Main; April 1995; Fortgeschrieben zur öffentlichen Auslegung mit Stand April 2000

⁸ L.A.U.B., Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung: Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Schlachthof" in Offenbach / Main; April 2000

Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen

Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplante bauliche Verdichtung

Zukünftige Emissionen durch Verkehr und Entstehung von Abwasser und Abfall

Positive Aspekte:

Flächenentsiegelung von ca. 3.100 qm

Austausch der Auffüllungen gegen Oberboden und damit Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Bodenlebewesen

Positive Beeinflussung des Kleinklimas durch Offenlegung eines Gewässers

Klimaverbesserung durch intensive Begrünungsmaßnahmen

Schaffung von Flächen zur wohnungsnahen Erholungsnutzung

Erhalt von denkmalgeschützten Komplexen

Anpflanzen von Bäumen und Baumgruppen

Verbindung des Fuß- und Radwegenetzes über das Gelände des ehemaligen Schlachthofes

Intensive strukturreiche Durchgrünung der Freiflächen, besonders im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete

Intensive Begrünung der Tiefgaragen (Mindesterdüberdeckung 80 cm) einschließlich Pflanzung von Bäumen

Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf mindestens 20 % der begrüneten Freiflächen, hiervon mindestens 30 % der Fläche mit heimischen Gehölzen

Zwar werden im Zuge der Durchgrünung des geplanten Baugebiets mehr Grünflächen geschaffen als derzeit vorhanden sind, jedoch wiegen alle geplanten Maßnahmen den Verlust einer Wiesenbrache im Süden des Geländes, mehrerer Ruderalflächen, den Verlust von Bäumen und Baumgruppen und den Verlust eines Teils einer ehemaligen Parkfläche nicht auf. Der Eingriff führt somit zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen. Dies dokumentiert auch die im Anhang befindliche Bilanzierung gemäß der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die Bilanzierung beruht auf dem Bestand wie in Plan Nr.: 1 "Ökologische Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen" dargestellt sowie auf den in Plan Nr.: 2 "Konflikt- und Maßnahmenplan" und den landschaftsökologisch relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt eine Biotopwertdifferenz von 57.086 Punkten. Dieses Defizit kann auf dem ehemaligen Schlachthofgelände nicht ausgeglichen werden. Daher wird eine Maßnahme zum Ausgleich im Rahmen der Grünringplanung der Stadt Offenbach (Senefelderstraße) realisiert werden. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Lagerfläche, die mit einer krautreichen Wiesenmischung (ca. 2.170 m²) eingesät wird.⁹

⁹ vgl. LAUB: Plan Nr. 3 „Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffen im Bebauungsplan B 587 im Bereich „Grünring der Stadt Offenbach - Senefelder Straße“, April 2000

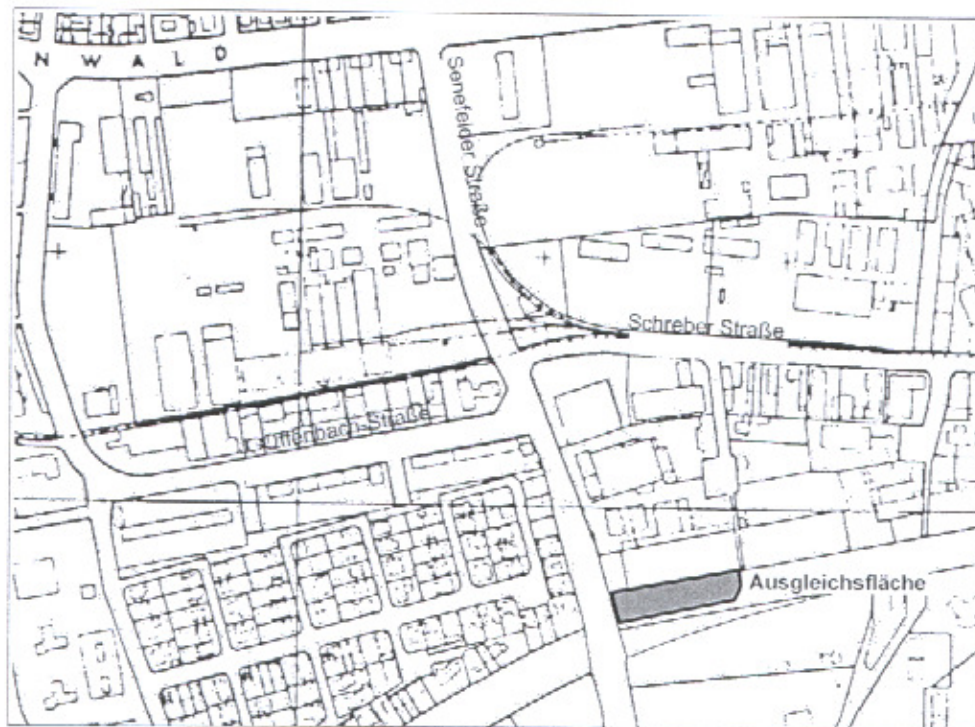


Abbildung 6: Fläche an der Senefelder Straße auf der die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen (ohne Maßstab)

Innerhalb dieser Wiesenfläche wird eine Baumgruppe von 5 Bäumen gepflanzt werden. Weiterhin wird im Randbereich eine Strauchfläche (ca. 350 m²) mit heimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Durch die Lage innerhalb des geplanten Grünrings und die damit verbundenen positiven Vernetzungseffekte ist die Maßnahme von ihrem Biotopwert her betrachtet höherwertig einzustufen, so daß durch die Realisierung dieser Maßnahme die Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge der Aufstellung des B 587 "Schlachthof der Stadt Offenbach a. M." ausgeglichen werden können. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Zusammenfassend ist die nötige Fällung von Bäumen sowie Inanspruchnahme siedlungsökologisch teilweise wertvoller Flächen aufgrund der geplanten Bebauung negativ zu werten. Demgegenüber steht jedoch die Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die intensive Durchgrünung des Geländes, die auch die Dachflächen der Tiefgaragen mit einschließt. Die Tiefgaragen selbst sind jedoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Betroffenheit dieses Schutzgutes ist allerdings in jedem Fall gegeben, sei es die derzeit bestehende Versiegelung weiter Flächen oder der zukünftige Eingriff in die Bodenschichtung, um die Oberfläche soweit wie möglich zu entsiegeln. Die Nutzung und Umgestaltung bestehender bebauter Flächen ist im vorliegenden Fall positiv gegenüber einem Ausweichen in Stadtrandbereiche und den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zu sehen. "

9.5.5 Auswirkungen auf den Boden / auf Bodenkontaminationen

Aufgelassene Industrieareale, die einer empfindlichen Neunutzung zugeführt werden sollen, sind unter dem Gebot der "planerischen Vorsicht" zunächst als potentielle Altlastenverdachtsflächen zu behandeln.

Um die von möglichen Bodenverunreinigungen ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen möglichst früh zu erfassen und um diesen entgegenwirken zu können, wurde bereits im Jahre 1993 eine Altlastenerkundung durchgeführt.¹⁰ Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem gesamten Schlachthofgelände 70 Sondierbohrungen á 2,0 m abgeteuft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß die entnommenen Bodenproben keine Anzeichen einer Kontamination auf grundwasser- oder umweltgefährdenden Stoffen aufweisen.

Mit Schreiben vom 09.07.1996 hat der Umlandverband darauf hingewiesen, daß im Bereich des Baugebietes „WA 2E“ nördlich der bestehenden Tankstelle eine Altablagerungshinweisfläche mit der Schlüsselnummer 413 000 000 070 A erfaßt ist, *die in der folgenden Abbildung dargestellt ist. Es wird aus der Abbildung deutlich, daß nur ein geringer Teil des Geltungsbereichs im Osten davon tangiert wird.*

¹⁰ Brauer & Distler, Büro für Grundbau: Altlastenerkundung durch Sondierbohrungen am Projekt Schlachthof in Offenbach am Main, Neustadt/Weinstr. 1994

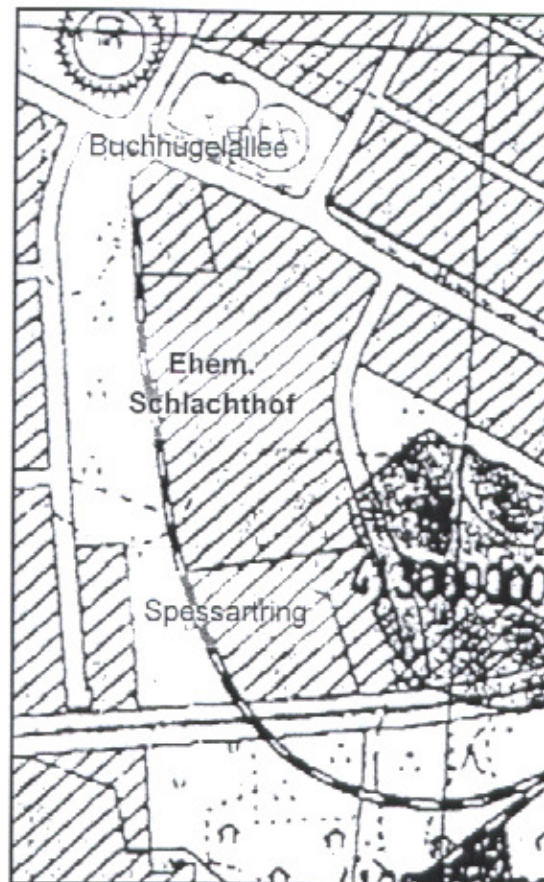


Abbildung 7: Altablagerungshinweisfläche (Abbildung ohne Maßstab)

Für das Baugebiet „WA 2E“ wurden 10 Baggerschürfungen durchgeführt.¹¹ Die Untersuchungsorte sind in Abbildung 8 durch Kreise mit einer Numerierung markiert.

Durch den Bodengutachter wurde in dem dargestellten Bereich eine ca. 20 m lange und ca. 3 m breite Auffüllung lokalisiert, deren Mächtigkeit sich zwischen 0 m und maximal 2,5 m bewegt. Bei den verfüllten Stoffen handelt es sich um Altbaustoffe (Ziegel, Schotter, Beton, Sand, Schluff sowie sonstige mineralische Stoffe), die frei von Hausmüll oder grundwasser- bzw. umweltgefährdenden Stoffen sind. Ein Gefährdungstatbestand im Sinne der zu beachtenden Rechtsvorschriften konnte durch den Gutachter nicht festgestellt werden. Die Fläche ist nach fachgutachterlicher Aussage für eine Wohnnutzung geeignet. Es müssen zur Realisierung keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden, die über die Anforderungen der einschlägigen Gesetze (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz) hinausgehen.

11 Geocontrol GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund – 2. Altlastenerkundung, Neustadt a. d. W. 1996

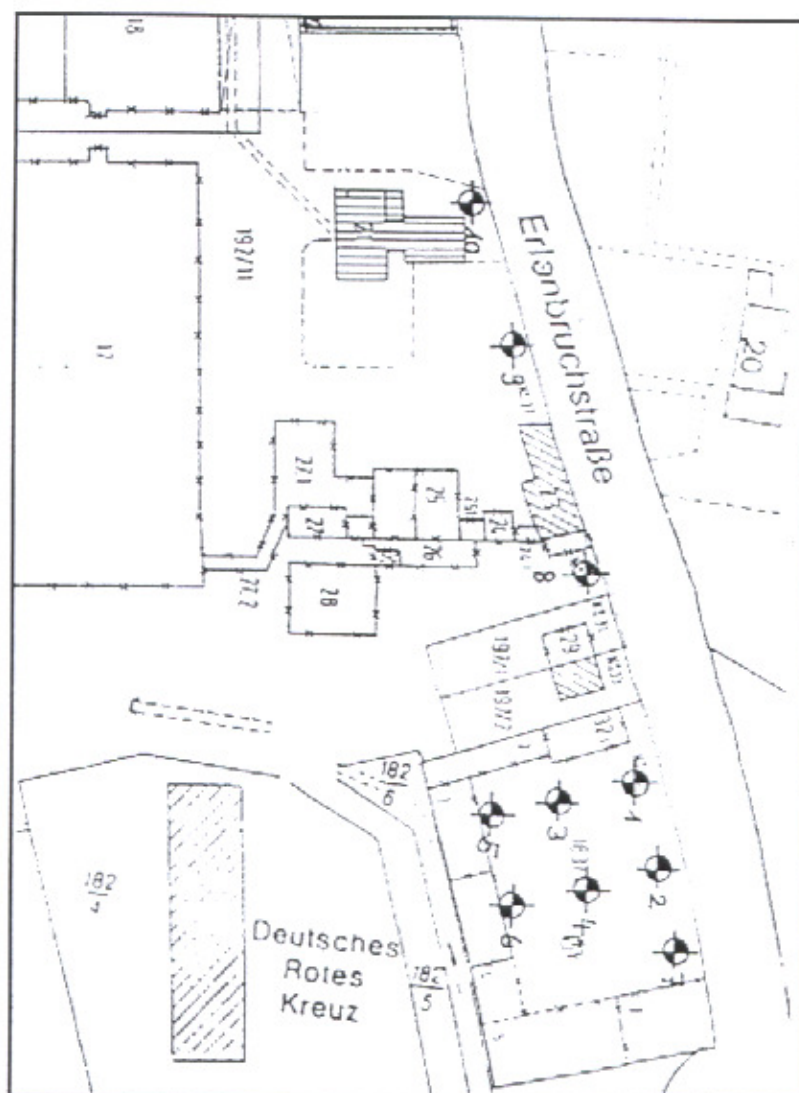


Abbildung 8: Standorte der Baggerschürfe (Abbildung ohne Maßstab)

9.6 Bodenordnung

Für den Bereich des Schlachthofgeländes sind bodenrechtliche Verfahren im Sinne des 1. Kapitels, vierter Teil des BauGB (§§ 45 bis 84 BauGB) nicht erforderlich.

9.7 Kosten

Die Stadt Offenbach trägt die Kosten für die Unterhaltung und Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur Unterhaltung des herzustellenden Fuß- und Radwegs an der Westseite des Schlachthofgeländes.

Weitere Kosten entstehen der Stadt Offenbach nicht.