

Antrag an den Magistrat Nr. 82

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Offenbach
am Main für das Gebiet "westend"

hier
Beschluß als Satzung-----

Der Magistrat wolle beschließen, der
Stadtverordnetenversammlung zu em-
pfehlen, folgenden Beschluß zu fassen:

"Der Bebauungsplan der Stadt Offenbach
am Main für das Gebiet "westend", wel-
ches begrenzt wird

im Osten:

durch Ludwigstraße zwischen Frankfur-
ter Straße und Bismarckstraße

im Süden:

durch Bismarckstraße zwischen Ludwig-
straße und Parkstraße und dem Bahn-
damm zwischen Parkstraße und Stadt-
grenze Frankfurt am Main

im westen:

durch die Stadtgrenze Frankfurt am
Main zwischen Bahndamm und Frankfurter
Straße und durch Frankfurter Straße
bis August-Bebel-Ring sowie durch Au-
gust-Bebel-Ring zwischen Frankfurter
Straße und Löwenstraße

im Norden:

durch Löwenstraße zwischen August-
Bebel-Ring und August-Hecht-Straße,
die August-Hecht-Straße von Löwen-
straße bis einschließlich Grundstück
Haus Nr. 15, die Nordgrenzen der Grund-
stücke August-Hecht-Straße Nr. 3 und
Frankfurter Straße Nr. 125 bis 117 so-
wie die Nordseite der Frankfurter Straße
zwischen Rödernstraße und Ludwigstraße

wird gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 5 und § 51 der Hess.Gemeindeordnung als Satzung beschlossen."

Begründung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 27.9.1973 durch die Stadtverordnetenversammlung mit folgender sachlichen Begründung gebilligt:

"Der Geltungsbereich des Planes umfaßt ein in seinem Charakter einheitliches Gebiet hoher Wohnqualität, das sich in seiner Ausdehnung von der Ludwigstraße bis zur Stadtgrenze und von der Eisenbahn Frankfurt-Bebra bis zur Frankfurter Straße erstreckt. Von der Rödernstraße bis zum August-Bebel-Ring sind auch Grundstücke nördlich der Frankfurter Straße erfaßt.

Die Gefahr, daß in diesem Gebiet ähnliche Probleme auftreten, wie sie im Frankfurter westend anzutreffen sind, ist nicht auszuschließen, wenn auch in Offenbach die Verhältnisse anders liegen. Es gilt, dieses in den Jahren 1870 bis etwa 1930 entstandene und für die Gesamtstadt bedeutsame Gebiet in seiner Struktur und städtebaulichen Form zu erhalten.

Aus diesem Grunde hat die Stadtverordnetenversammlung am 16. Dezember 1971 beschlossen, daß für das Gebiet ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen ist. Dabei sollte für einige Teilgebiete, für die aufgrund der vorhandenen großen Grundstücksabmessungen auch größere zusammenhängende Bauvorhaben zu erwarten sind, die der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung dienlich sein können, das Maß der baulichen Nutzung abweichend von den Festsetzungen für den größten Teil des Gebietes bestimmt werden. Städtebauliche und stadtwirtschaftliche Belange sollten dabei gegeneinander abgewogen und entsprechend berücksichtigt werden.

Es sollte gleichzeitig untersucht werden, welche Bauwerke nach den Hessischen Bestimmungen über Denkmalschutz in dem Planwirkungsreich erhalten bleiben sollen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Charakter der Gebiete auch für die Zukunft so zu erhalten, wie sie sich derzeit aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur, wie z.B. der Qualität einzelner Gebäude und privater und öffentlicher Begrünung darstellt.

Da aber nicht eine starre Erhaltung beabsichtigt wird, soll die Entwicklung unter Berücksichtigung der besonderen gegebenen Wohnqualitäten zeitgemäßen städtebaulichen und architektonischen Bedürfnissen angepaßt werden.

Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung werden der Eigenart des Gebietes entsprechend festgesetzt.

Zu dem Bebauungsplanentwurf würden, soweit erforderlich, die betroffenen Träger öffentlicher Belange gehört. Vorgetragene Anregungen (IHK / betr. Kaiser-Friedrich-Quelle) wurden berücksichtigt.

Dem Schutz der Bauwerke im Bereich des Bebauungsplanes, die nach den Hessischen Bestimmungen über Denkmalschutz als erhaltenswert angesehen werden müssen, wird durch gesonderte Satzung gemäß § 29 Abs. 4 HBU Rechnung getragen.

Der Plan sieht im einzelnen vor:

I. Wohngebiete:

Entsprechend dem vorhandenen Grundstückszuschnitt und der Lage werden reine Wohngebiete in offener Bauweise festgelegt; zulässig sind in der Regel 4, in einem Ausnahmefall 8 Geschosse (Plangebietsteile mit den Nrn. 1 - 5). Die Beschränkung auf streifenförmig überbaubare Flächen parallel zu den Straßen soll sicherstellen, daß die z.Z. vorhandenen Freiflächen auch künftig erhalten bleiben.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern liegen im Normalfalle unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung; lediglich für den Bereich des Grundstücks Frankfurter Straße 120 wurde eine Geschoßflächenzahl festgesetzt, die über die Ausnutzung gemäß Baunutzungsverordnung hinausgeht. Die dort eingetragene Geschoßflächenzahl von 1,6 ist in der Örtlichkeit vorhanden und wurde in der Vergangenheit durch den Herrn Regierungspräsidenten genehmigt.

II. Mischgebiete:

Die Bauflächen an der westseite der Ludwigstraße (dort Haus-Nr. 2 - 44 bzw. 64 - 70) und die Grundstücke Bismarckstraße 185 und 187, Geleitsstraße 99 - 101 und Frankfurter Straße 96 - 102 (Plangebietsteile mit den Nrn. 6 - 8) wurden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur wurde mit der Festsetzung von 4 - 8 Geschossen und der Freigabe der Entscheidung über offene oder geschlossene Bauweise Rechnung getragen. Die Festsetzungen in bezug auf die Ausnutzung entsprechen den in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstwerten.

III. Ausnahmen von den Festlegungen über das Maß der Ausnutzung für die Wohn- und Mischgebiete:

Im Interesse der Erhaltung oder Schaffung von zusammenhängenden Frei- oder Grünflächen sollen die Bauherren angeregt werden, Garagen unterirdisch oder in Garagengeschossen anzulegen. Als Äquivalent wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, daß gemäß § 21 Abs. 1 und 5 baunutzungsverordnung für diese Fälle ausnahmsweise solche Anlagen auf die zulässige Geschoßfläche nicht oder nur teilweise angerechnet werden; und zwar in

wohngebieten bis zur Erreichung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung und in Mischgebieten bis zur Erreichung der im Plan festgesetzten Höchstwerte einschließlich eines Zuschlages von maximal 0,3.

IV. Sondergebiete:

- a) Das Grundstück der Kaiser-Friedrich-Quelle (Plangebietsteil mit der Nr. 9) wurde als "Sondergebiet (Mineralquelle mit dazugehörigem Abfüllbetrieb)" ausgewiesen. Die für die Ausnutzung des sehr beengten Betriebsgrundstücks zulässigen Werte wurden mit der Grundflächenzahl 1,0, der Baumassenzahl 5,0 (d.h. auf 1 qm Grundstücksfläche dürfen 5 cbm Bauwerk errichtet werden) und einer maximalen Einzelgebäudehöhe von 18,00 m festgelegt. Die Ausweisung als "Sondergebiet" erfolgte, weil den baulichen Bedürfnissen einer Mineralquelle in dicht bebauter Lage nicht in anderer Weise Rechnung getragen werden konnte. Städtebauliche Gründe stehen der vorgesehenen Ausweisung nicht entgegen.
- b) Für das Grundstück des Zentralamtes "Deutscher Wetterdienst" (Frankfurter Straße 135) - Plangebietsteil mit der Nr. 10 - werden gemäß § 17 (7) Baunutzungsverordnung eine Geschößzahl 15, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Diese Zahlen sind in Bezug auf die vorhandene Umgebung als Maximalwerte vertretbar. Durch relativ enge Baugrenzen wird die überbaubare Fläche des Grundstücks im städtebaulich vertretbarem Rahmen gehalten.

V. Flächen für den Gemeinbedarf:

- a) Für die Grundstücke im Bereich des Landratsamtes, die Flurstücke Gemarkung Offenbach, Flur VI, Nr. 525, 526, 527, 528 und 555, die südlich der Geleitsstraße liegen (Plangebietsteil mit der Nr. 11) setzt der Plan folgendes fest:
"Fläche für den Gemeinbedarf (Landratsamt)" mit einer Ausnutzung von maximal 15 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,8. Die Größe der Gesamtfläche läßt die vorgesehene Ausnutzung städtebaulich und in Anbetracht der zu erwartenden Nutzung als Bürohaus-Grundstück zu;
- b) die Grundstücke nördlich der Geleitsstraße - Plangebietsteil mit der Nr. 12 - Haus-Nr. 125 - 129, wurden gleichfalls als "Fläche für den Gemeinbedarf (Landratsamt)" ausgewiesen. Die Ausnutzung mit 4 Geschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,1 entspricht den in der Nachbarschaft überwiegend vorhandenen Verhältnissen.
- c) Im Geltungsbereich des Planes sind nachfolgende Flächen für den Gemeinbedarf enthalten:
 1. Schule (Leibniz-Gymnasium)
 2. Stadtgesundheitsamt

- 3. Evang. Friedenskirche sowie
- 4. eine hinter dem wohnhaus Tulpenhofstraße 16 liegende Trafo-Station, deren Zugänglichkeit durch ein Leitungs- und wegerecht zur Tulpenhofstraße gesichert wird.

Die vorgenannten Gemeinbedarfsflächen sind bereits ihrer Zweckbestimmung entsprechend bebaut. weil Veränderungen in baulicher Hinsicht nicht zu erwarten sind, erübrigt sich die Festlegung von Ausnutzungswerten.

VI. Grünflächen und Baumbestand:

- a) Die seit vielen Jahrzehnten vorhandene Grünanlage zwischen Parkstraße, Dreieichring und Frankfurter Straße wird als "Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz" im Plan ausgewiesen. Damit erfolgt erstmalig eine Fixierung in einem Bebauungsplan, womit die Erhaltung dieser für die Erholung der Bevölkerung so wichtigen Anlage auch für die Zukunft rechtlich abgesichert wird.
- b) Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Planes enthalten gemäß § 9 Abs. 1 (16) Bundesbaugesetz Bestimmungen, die zwingend vorschreiben, wie der Baumbestand - sowohl Bäume auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen - erhalten werden sollen. Seine Absicherung in einem Bebauungsplan ist notwendig, um den vorhandenen Charakter und den Wohnwert des gesamten Gebietes zu erhalten. Die textlichen Festsetzungen enthalten darüberhinaus Vorschriften über die Neupflanzung von Bäumen unter Bezugnahme auf § 9 Abs.1 (16). Hier ist ausgeführt, daß je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum oder die 4-fache Menge Heister zu pflanzen sind.

Ermittlung von Folgekosten:

Es entstehen der Stadt Offenbach am Main als Folge des Bebauungsplanes keine Kosten, da es sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet handelt und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ausgebaut bzw. angelegt sind. Die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sind entweder nichtkommunaler Art oder bereits ihrer widmung entsprechend vorhanden."

Die öffentliche Auslegung des am 27.9.1973 gebilligten Planentwurfes fand in der Zeit vom 20.11.1973 bis 19.12.1973 statt, nachdem Ort und Dauer der Offenlage am 12.11.1973 nach § 1 der Satzung über öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Offenbach am Main in der "Offenbach-Post" bekanntgemacht worden waren.

während der öffentlichen Auslegung wurden fristgemäß Bedenken und Anregungen eingereicht.

Über diese hat die Stadtverordnetenversammlung am heutigen Tage entschieden. Näheres ist aus Antrag Nr. vom 6.2.1974 über Kenntnisnahme und Behandlung von eingereichten Bedenken und Anregungen zu entnehmen.

Der Bebauungsplan kann nunmehr als Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz beschlossen werden.

Offenbach am Main, den 7.2.1974
Dezernat VI

[Handwritten signature]

Stadtbaurat

[Handwritten mark]