

Abgesandt
am: 11. Feb. 1981

Dezernat VI
Städt. Vermessungsamt

Vorlage an den Magistrat Nr. 12481

Betreff
Bebauungsplan Nr. 503 Marienstraße /
Liebigstraße

hier
Beschluß als Satzung-----

Die Stadtverordnetenversammlung wolle
beschließen:

1. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 503 der Stadt Offenbach am Main mit Datum vom 27.10.1980 für das Gebiet, das umgrenzt wird von Marienstraße, Hohe Straße, Liebigstraße und Darmstädter Straße wird gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
2. Die in der Begründung zum Beschluß zu 1. zitierte, sachliche Begründung zum Planentwurf gilt als Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BBauG.

Begründung:

Zu 1.:

Der Bebauungsplanentwurf der Stadt Offenbach am Main vom 27.10.1980 wurde am 20.11.1980 von der Stadtverordnetenversammlung mit folgender sachlichen Begründung gebilligt:

"1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bundesbahntrasse, ca. 200 m westlich des Hauptbahnhofes. Es liegt am Rande eines zusammenhängenden "Allgemeinen Wohngebietes" bzw. "Mischgebietes" mit vorwiegend 5- bis 8-geschossiger Bebauung.

Charakteristisch für diesen Bereich ist eine intensive Durchgrünung des Straßenraumes, die durch die gestalteten Vorgärten ergänzt wird.

Die für das künftige Postgebäude vorgesehene Teilfläche des Geltungsbereiches ist freigelegt und wird gegenwärtig als Lagerplatz einer nahe gelegenen Baustoffhandlung und zum

Teil als Kinderspielplatz genutzt. Diese Übergangsnutzungen haben jedoch in der Vergangenheit einen ungeordneten Gesamteindruck entstehen lassen.

Der übrige nordöstliche Bereich des Plangebietes wird durch eine 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung geprägt. Diese Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, während die zum Teil vorhandene rückwärtige Hofbebauung sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen enthält.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenbach a. M. ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt. Da zur Sicherung der postalischen Versorgung des Postleitbereiches Offenbach die Errichtung des Postgebäudes besonders dringend ist, kann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht so lange gewartet werden, bis der Flächennutzungsplan geändert ist (§ 4 Abs. 3 BBauG). Der sich im Aufstellungsverfahren befindliche neue Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich ein Sondergebiet vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. 10. 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 15. 1. 1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind gegen den Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Während der Beteiligung der Bürger nach § 2 Abs. 2 BBauG sind Bedenken vorgebracht worden, daß beim Bau und dann beim Betrieb des Postamtes unzumutbare Lärmstörungen entstehen würden.

Diesen Bedenken will die Bundespost durch organisatorische Maßnahmen und Lärmdämmmaßnahmen (z. B. Laderampe mit Gummipuffern) entgegenzutreten. Im Bebauungsplan wird den Bedenken Rechnung getragen, indem der Anschluß der Stellplatzfläche für den internen Postbetrieb an die Marienstraße festgesetzt wird, so daß sich der Fahrverkehr der Postdienstfahrzeuge auf die Marienstraße konzentriert und die anliegenden Wohnbereiche dadurch weniger beeinträchtigt werden. Zusätzlich entwickelte Verkehrslenkungskonzepte - erläutert unter Punkt 4. der Begründung - sollen ebenfalls dazu beitragen, störende Einflüsse von den Nachbarwohngebieten fernzuhalten.

Ferner wird von den Bürgern befürchtet, daß die Parkmöglichkeiten für die Anwohner durch den Betrieb des Postamtes eingeschränkt werden. Dieser Befürchtung kann nicht gefolgt werden. Für den internen Bedarf der Bundespost sind auf dem Postgrundstück ausreichend Stellplätze dargestellt. Für die Postkunden ist an der Liebigstraße eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Parkplätze sollen außerhalb der Dienststunden der Post den Anwohnern zur Verfügung stehen.

2. Ziel und Zweck der Planung, Planungsanlaß

Die Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion Frankfurt a. M., beabsichtigt, auf den 1967 erworbenen Grundstücken ein Postgebäude zur postalischen Versorgung des Leitbereiches des Stadtgebietes Offenbach sowie der näheren Umgebung zu errichten. Vorgesehen ist ein 5-geschossiges Postgebäude mit Nebenanlagen. Zur Sicherung des Bauvorhabens und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Die Anforderungen, die der § 30 BBauG an einen qualifizierten Bebauungsplan stellt, sind durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche erfüllt. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erübrigt sich, da die Erschließung ausreichend vorhanden und rechtlich gesichert ist.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die weitgehende Wahrung der charakteristischen Raumstruktur. Da sich das Gebiet für die Bundespost von den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wird das Gebiet als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die vorhandenen Bauflächen im Nordosten des Geltungsbereiches (Marienstraße / Hohe Straße) werden zur Sicherung der vorhandenen gemischten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen die rückwärtigen Hofflächen zukünftig nicht mehr bebaubar sein. Die heute dort vorhandene Bebauung hat jedoch Bestandsschutz.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der zur Zeit vorhandenen baulichen Situation (5-geschossige Bebauung) ist in dem als Mischgebiet festgesetzten Teil des Geltungsbereiches das Höchstmaß des § 17 BauNVO - GRZ = 0,4, GFZ = 1,1 - festgesetzt.

Aufgrund des Bauvorhabens der Deutschen Bundespost ist für das Sondergebiet eine Geschößzahl von 6, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt, so daß im Geltungsbereich annähernd gleiche Dichtewerte erreicht werden können. Da die einzelnen Geschößhöhen des Postgebäudes (3,20 bis 4,75 m) über den üblichen Geschößhöhen liegen, ist die maximale Gebäudehöhe auf 24,0 m begrenzt.

3.3 Grünplanung

Zur Wahrung der charakteristischen Straßenraumbegrünung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG entlang der Marienstraße und der Darmstädter Straße das Erhalten vorhandener und das Anpflanzen neuer Bäume festgesetzt. Für den Bereich des Posthofes ist ebenfalls das Anpflanzen von Bäumen vorgeschrieben.

Der Parkplatz an der Liebigstraße soll zur Straßenfläche hin durch eine gestaltete Grünfläche abgegrenzt werden. Die hierfür notwendige Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.

3.4 Flächen für Stellplätze

Für die Postkunden ist in der Nähe der Postfachanlage entlang der Liebigstraße ein Parkplatz als Fläche für Stellplätze festgesetzt, die außerhalb der Dienststunden der Post den Anwohnern zur Verfügung stehen soll.

Innerhalb des Postgrundstückes sind für den internen Parkplatzbedarf ausreichend Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt.

4. Verkehrliche Erschließung und Verkehrsführung

Für das Postgrundstück wird die Hauptzu- und -ausfahrt an der Marienstraße an der Ostgrenze des Grundstücks festgesetzt. Auf diesen Anschluß konzentriert sich der Fahrverkehr der Postdienstfahrzeuge (PKW und LKW).

Der von der Bundespost ermittelte Umfang der Fahrbewegungen der Dienstfahrzeuge sowie ihre zeitliche Verteilung führten zu dem Vorschlag, die bisherige Einbahnrichtung der Marienstraße zwischen Darmstädter Straße und der Ostgrenze des Postgrundstückes zukünftig aufzuheben, um eine günstigere Verteilung des betrieblichen Verkehrs unter weitestmöglicher Schonung der umliegenden Wohnbereiche zu ermöglichen.

Um die Zufahrt der Postkunden - insbesondere für den Schließfach-Bereich - nicht auf den Knotenpunkt Sprendlinger Landstraße / Starkenburgring / Darmstädter Straße zu konzentrieren und die Marienstraße - von der Sprendlinger Landstraße her - als Zufahrtsmöglichkeit anzubieten, wird die Aufhebung der Einbahnrichtung des nördlichen Teiles der Darmstädter Straße zwischen Liebig- und Marienstraße empfohlen.

Mit dem Ziel, den Wohnbereich zwischen der Hohe Straße und Arndtstraße von zusätzlichen Verkehrslasten durch den Betrieb des Postamtes freizuhalten, wurden mehrere Verkehrslenkungs-konzepte entwickelt, von denen nach Abwägung aller verkehrsrelevanten Bedingungen der nachstehende Vorschlag empfohlen wird:

- Hohe Straße zwischen Liebigstraße und Starkenburing Einbahnstraße in Richtung Süden
- Hohe Straße zwischen Liebigstraße und Marienstraße Einbahnstraße in Richtung Norden
- Liebigstraße zwischen Arndtstraße und Hohe Straße Einbahnstraße in Richtung Westen
- Möglicherweise ist - nach Vorliegen entsprechender Erfahrungen - später die Zufahrt zum westlichen Teil der Liebigstraße für bestimmte Fahrzeugarten oder zu bestimmten Zeiten zu sperren.

Im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs ist das Postamt durch die Bus-Linie 3 erschlossen, deren nächstgelegene Haltestellen etwa 200 m von den Postamtseingängen liegen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnungsmaßnahmen nach Bundesbaugesetz sind nicht erforderlich, da sich die Fläche des Sondergebietes bis auf ca. 3 qm im Eigentum der Bundespost befindet.

Der Ankauf dieser 3 qm aus dem Grundstück Hohe Straße 7 wird von der Bundespost betrieben.

6. Finanzielle Auswirkungen

Da öffentliche Flächen weder erworben noch ausgebaut werden müssen, entstehen der Stadt keine Folgekosten."

Der Planentwurf war vom 9.12.1980 bis einschl. 8.1.1981 öffentlich ausgelegt, nachdem Ort, Dauer und Zeit am 1.12.1980 ortsüblich in der Offenbach-Post bekanntgemacht worden waren.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von keiner Seite irgendwelche Bedenken oder Anregungen eingereicht, so daß einem Beschluß über den Plan als Satzung nichts mehr im Wege steht.

Zu 2.:

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Durch den Beschluß zu 2. wird dieser Auflage nach Form und Inhalt nachgekommen.

Offenbach am Main, den 10.2.1981
Dezernat VI

Stadtbaurat

