

BEBAUUNGSPLAN NR. 509 DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 21. 3. 1984

DER MAGISTRAT

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Stadtbaudirektor

Billigung des Entwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG durch Beschluß vom 12. 4. 1984

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

[Signature]
Stadtverordnetenvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 27. 4. 1984 öffentlich ausgelegt vom 7. 5. 1984 bis zum 6. 6. 1984

für das Gebiet in der Gemarkung Offenbach Flur 23 das umgrenzt wird von Lämmerspieler Weg, Emma- und Annastraße

Gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 28. 6. 1984

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

[Signature]
Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigung

Gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 7. 12. 1984

Rechtsverbindlich mit Datum vom 8. 12. 1984

Maßstab 1:500 Gemarkung Offenbach Flur 23

Für die Bearbeitung:

[Signature]
Stadtvermessungsamt
Vermessungsoberrat

Offenbach a.M. den 14. 3. 1984

[Signature]
Stadtplanungsamt
Baubürgermeister

[Signature]
Stadt Tiefbauamt
Baubürgermeister



Genehmigt mit den Aufträgen der Vfg. vom 24. AUG. 1981 A.z. V/3-61 d 04/01 Darmstadt, den 24. AUG. 1981 Der Regierungspräsident im Auftrage



[Signature]

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR PLANUNTERLAGEN



B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



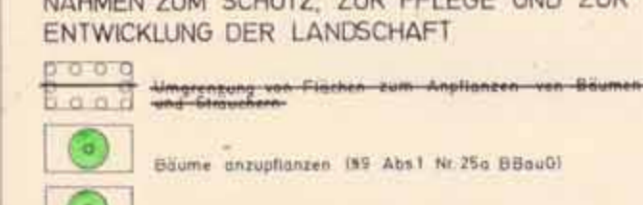
C. PLANZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 30. 7. 1981



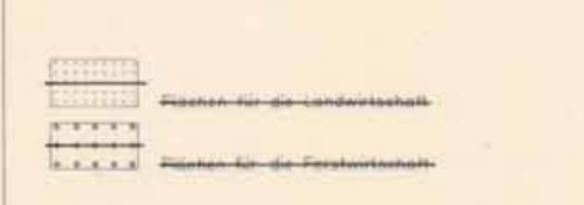
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASS-NÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Planungsgebiet	Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf	Bauweise	Zahl der auf Grund- und Gesamtfläche zu errichtenden Gebäudeteile	Zahl der auf Grund- und Gesamtfläche zu errichtenden Stellplätze
1	VI	0,40	(60)	

WEITERE FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, BBauG)
 - An den durch Zeichnung festgesetzten Standorten sind geeignete hochstämmige Laubbäume (z. B. Platane, Eiche, Linde, Robine, Götterbaum) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.
 - 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche — ausgenommen die Fläche für Stellplätze — ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedigungen (§ 118 Abs. 1 Nr. 3, HBO)

Einfriedigungen sind nur zur Abgrenzung und Sicherung der Stellplatzflächen zulässig. Zugelassen sind:

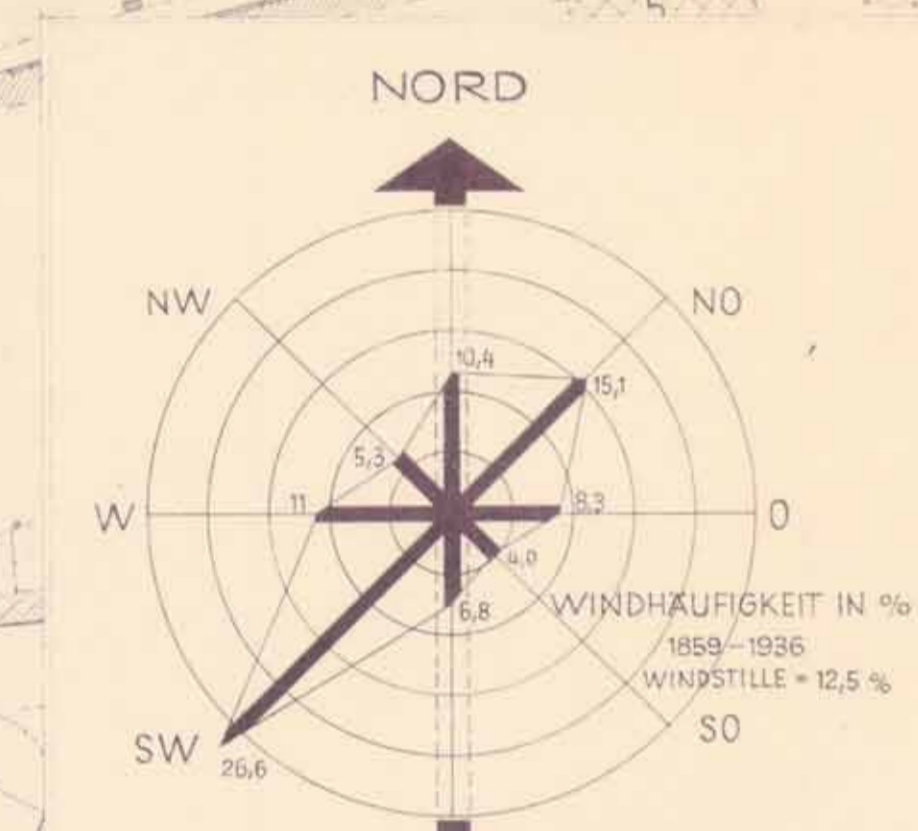
 - Mauern aus Sichtbeton oder Mauerwerk bis 0,6 m Höhe.
 - Hecken oder durch Sträucher eingegrünte Zäune bis 1 m Höhe.

HINWEIS

Bei der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche (Alltenzentrum) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmmissionen erforderlich (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG).

Ergänzt aufgrund der Genehmigungsverfügung vom 24. 8. 1984

Offenbach a. M., d. 20. 11. 1984
Dezernat VI
[Signature]
Stadtbaudirektor



Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12. 4. 1984 gestrichen

Offenbach a.M. d. 2. 5. 1984
DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
[Signature]
Stadtverordnetenvorsteher

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 98 Abs. 1 Nr. 3 Kat.-Ges.)



Offenbach a.M. den 14. 2. 1984
Der Leiter des Stadt. Verm.-Amtes
[Signature]
Vermessungsoberrat

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 509 - Anna-/Emmastraße -

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 66 weist das Plangebiet in Erwartung einer Zunahme der Bedeutung des Ostbahnhofes als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche aus. Die S-Bahn-Planung der Stadt Offenbach (City-Trasse) erfordert jedoch aus technischen Gründen (Rampenlängen) eine Verlegung des Haltepunktes Ost, so daß die Bereitstellung größerer Flächen für Zwecke des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich entfallen kann.

In Offenbach besteht ein erheblicher Mangel an Alteneinrichtungen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Altenzentrums in günstiger Innenstadtlage schaffen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der am 1.2.1984 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfs- und Grünfläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 509 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 66, der für das Plangebiet öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festsetzt.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Offenbacher Ostbahnhof, südlich der Bahnlinie und umfaßt die nördlichen Teile der Anna- und Emmastraße, den durch diese Straßen begrenzten Abschnitt des Lämmerspieler Weges sowie das von diesen Straßen eingegrenzte Grundstück nebst einem Teil der zwischen der Annastraße und Emmastraße liegenden Grünfläche.

Im Osten und Westen grenzen reine Wohngebiete mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäusern an, die meist ab Mitte der 50-er Jahre errichtet wurden. Das gesamte Gebiet ist gut durchgrünt und von geringer Bebauungsdichte.

Das Areal bildet den Endpunkt des großen innerstädtischen Alleenringes (Landgrafenring).

4. Städtebauliche Ziele

Die Stadt Offenbach stellt das Gelände dem Deutschen Roten Kreuz zwecks Errichtung eines Altenzentrums zur Verfügung.

Die gesetzliche Grundlage wird über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 509, der das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche "Altenzentrum" festsetzt, geschaffen.

Aus der städtebaulichen Situation ergeben sich folgende generelle Zielsetzungen für den Bebauungsplan:

- Städtebaulicher Abschluß des Anlagenringes am Ostbahnhof,
- Weiterführung des Alleenringes bis zu seinem natürlichen Endpunkt am Lämmerspieler Weg,
- Berücksichtigung der Radwegenetzplanung der Stadt Offenbach
- Vorsorgeplanung für den ruhenden Verkehr am Ostbahnhof,
- Ausweisung der störenden Einrichtungen des Altenzentrums zum Lämmerspieler Weg (Parkplatz-Andienung),
- Abschirmung eines ruhigen Innenhofes durch Konzentration des Bauvolumens entlang der Bahnlinie.

5. Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung des geplanten Altenzentrums erfolgt hauptsächlich über die Emmastraße (Haupteingang) und den Lämmerspieler Weg (Parkplatz und Andienung).

Die unmittelbare Anbindung an das Fußwegenetz im Verlauf des Anlagenringes im Süden erweitert sich nach Realisierung der Fußgängerunterführung am Ostbahnhof nach Norden über den Alten Friedhof bis zum Mainufer.

Das Altenzentrum liegt im 300 m-Einzugsbereich der Haltestellen "Bieberer Straße" und "Grenzstraße" im Verlauf der Omnibuslinien 2, 6 und 21. Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum Ostbahnhof ergibt sich eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Voraussetzungen für die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie sowie die Entwässerung, sind über die angrenzenden Erschließungsstraßen gegeben.

Bei der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die festgesetzten Baumstandorte zu berücksichtigen.

6. Begründung der Festsetzungen

Das Areal wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Altenzentrums in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes festgesetzt.

Um das von den entsprechenden Fachbehörden geforderte wirtschaftliche Bauvolumen auf dem relativ kleinen Gelände realisieren zu können, wird es erforderlich, öffentliche Verkehrsflächen der Emmastraße und des Lämmerspieler Weges in Anspruch zu nehmen.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar anschließenden öffentlichen Grünfläche wurde zur Realisierung des mit den zu-

ständigen Ministerien abgestimmten extensiven Raumprogramms eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die abgestufte Höhenentwicklung des Bauentwurfs (zwischen einem und maximal sechs Geschossen) trägt darüber hinaus sowohl der unmittelbaren Umgebung als auch den Erfordernissen des Schallschutzes Rechnung. Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die im Osten anschließende Bebauung auf VI Geschosse begrenzt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung "Weiterführung des Alleenringes bis zum Ostbahnhof" werden Pflanzfestsetzungen sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch für die öffentliche Verkehrsfläche getroffen.

Mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung werden die Stellplätze und die Andienung entlang der Bahnlinie am Lämmerspieler Weg konzentriert. Die sonstigen Festsetzungen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Parkfläche, öffentliche Grünfläche - Ballspielplatz) dienen der Bestandssicherung sowie der Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Kosten

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 entstehen bei der Durchführung der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Folgekosten.

8. Maßnahmen zur Realisierung

Da das gesamte Baugelände inzwischen durch die Stadt erworben wurde, ist die Grundstücksbildung entsprechend dem Bebauungsplan bereits erfolgt. Ansonsten sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der durch das Bebauungsplanverfahren berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 2 Abs. 5 BBauG in der Zeit vom 10.5.1982 bis 21.6.1982.

Von den 11 beteiligten Trägern öffentlicher Belange äußerten sich 10 Ämter und Dienststellen abschließend bis zum 4.11.82. 9 Träger öffentlicher Belange erklärten, daß Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht abgegeben werden müssen.

Die anfänglich geäußerten Bedenken der Hessischen Landesanstalt für Umwelt wegen der Lärmemission der DB-Trasse und des benachbarten Ballspielplatzes konnten durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeräumt werden.

10. Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 10.5.1982 in Form einer Bürgerversammlung am 12.5.82

sowie der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 10.5.1982 bis 7.6.1982.

Die vorgelegte Planung stieß in der Bevölkerung nur auf geringes Interesse, wobei die allgemein positive Beurteilung überwog.

Soweit Bedenken vorgetragen wurden, betrafen sie den südlich angrenzenden Ballspielplatz (Lärmbelästigung) sowie die vorgesehene Höhenentwicklung (max. 6 Geschosse) des geplanten Gebäudekomplexes.

Den Bedenken konnte nicht entsprochen werden. Der Ballspielplatz ist seit langem vorhanden und Bestandteil einer ca. 3400 qm großen öffentlichen Grünanlage. Mangels geeignetem Ersatzgelände scheidet eine Verlegung aus.

Die Festsetzung der Geschosßzahl fügt sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein.

11. Zusätzliche Erläuterungen

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	1,04 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche	0,35 ha
öffentliche Grünfläche	0,09 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,60 ha