

Dezernat IV
Vermessungsamt

Dezernat VI
Stadtplanungsamt

Vorlage an den Magistrat Nr. 764/88

Betreff
Bebauungsplan Nr. 515
- Südliches Bahnhofsvorgelände -

hier
Billigung des Planentwurfs nebst Begründung
für die öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 515 nebst Begründung in der Fassung vom 12.12.1988 - geänderte Fassung eines Entwurfs vom 23.10.1985 (Stadtv.Vers.-Beschluß vom 28.11.1985) - für das Gebiet zwischen Marienstraße, Schäferstraße, Hermannstraße und Hohe Straße wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gebilligt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 515 beinhaltet zugleich das Änderungsverfahren für die in der Begründung zu 3.2 aufgeführten übergeleiteten Pläne.

2. Die zum Beschluß unter 1. gehörende Begründung gilt zugleich als Begründung, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Planentwurf öffentlich auszulegen ist.

Begründung:

Zu 1.:

1. Begrenzung des Plangebietes

- im Norden: von der nördlichen Grenze der Marienstraße
- im Osten: von der östlichen Grenze der Schäferstraße
- im Süden: von der südlichen Grenze der Hermannstraße
- im Westen: von der westlichen Grenze der Hohe Straße

2. Planungsanlaß

Mit Fluchtlinienplan Nr. 319 vom 20.04.1955 war ein Busbahnhof in der Nähe des Hauptbahnhofes festgesetzt. Dieser sollte, zusammen mit einem weiteren Busbahnhof südlich des Ostbahnhofes, die nahtlose Verbindung von Bahn- und Zubringerverkehr gewährleisten.

Nachdem in der Mitte der Stadt - Berliner Straße / Schloßstraße / Marktplatz - ein zentraler städtischer Bus-Halte- und Kreuzungspunkt geschaffen wurde und außerdem der DB-Busbahnhof an der Bismarckstraße östlich des Hauptbahnhofes erheblich erweitert und modernisiert worden ist, wird der 1955 vorgesehene Busbahnhof nicht mehr benötigt.

Es ist möglich und auch notwendig, die von den seitherigen Festsetzungen betroffenen Flächen neu zu verplanen.

Am Ostbahnhof geschah dies mit dem Bebauungsplan Nr. 509 und hier soll mit dem Bebauungsplan Nr. 515 für den Bereich des ehemals festgesetzten Busbahnhofes und der sich westlich daran anschließenden Baufläche eine neue städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3.2 Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach ABO Nr. 69 der Stadt Offenbach vom 07.06.1905, der nach § 173 BBauG übergeleitet wurde, berühren den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 515 im westlichen Teil der Marienstraße und werden durch diesen ersetzt.

Die Festsetzung der Fluchtlinienpläne Nr. 270 vom 23.07.1952 (Verfahren nach HAG) im Bereich der Hohe Straße und Nr. 319 vom 20.04.1955 (Verfahren nach HAG) für den Bereich entlang der Schäferstraße zwischen Hermannstraße und Marienstraße, der im wesentlichen Verkehrsflächen für einen Busbahnhof festsetzt und in der Vergangenheit Grundlage für den abgeschlossenen Grundstückserwerb durch die Stadt Offenbach war, werden gleichfalls durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 515 ersetzt.

4. Städtebauliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Bundesbahntrasse (Hauptbahnhof) am Rande eines zusammenhängenden Wohngebietes mit vorwiegend 5- bis 6-geschossiger Bebauung.

Charakteristisch für diesen Bereich ist die Durchgrünung des Straßenraumes, die durch die Vorgartenbereiche in der Hohe Straße und der Hermannstraße ergänzt wird.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches an der Ecke Schäferstraße / Marienstraße wird gegenwärtig als provisorisch angelegter Parkplatz genutzt.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches (Schäferstraße / Ecke Hermannstraße) ist z. Z. noch eine gartenähnliche Nutzung vorhanden.

Diese Übergangsnutzung und die brachliegenden Restparzellen haben in der Vergangenheit einen ungeordneten Gesamteindruck entstehen lassen.

Die um die Jahrhundertwende entstandene 4- bis 5-geschossige Bebauung an der Marienstraße ist modernisierungsbedürftig.

Die Liegenschaften Marienstraße 50 - 64 sind in der vorläufigen Arbeitsliste für denkmalgeschützte Objekte des Landesamtes für Denkmalpflege für die Stadt Offenbach als Kulturdenkmal Gesamtanlage, das Haus Schäferstraße 5 als Einzelkulturdenkmal aufgenommen worden.

Die Bebauung an der Hohe Straße / Hermannstraße weist ein erhebliches Freiflächendefizit auf. Davon ausgehend wird aufgrund fehlender Einstellplätze der öffentliche Straßenraum durch Dauerparker stark belastet.

Das vorhandene 11-geschossige Wohnhaus an der Hermannstraße entspricht nicht der prägenden Bebauungsstruktur des Wohngebietes.

5. Städtebauliche Ziele

Plangebietsteil 1

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion in diesem erweiterten Innenstadtbereich zu erhalten; außerdem den Bereich entlang der Marienstraße als Standort für Dienstleistungen und Gewerbe zu sichern.

Plangebietsteil 2, 3 und 4

Die städtebauliche Qualität der vorhandenen Bebauung entlang der Marienstraße / Hohe Straße / Hermannstraße, mit Ausnahme des Wohnhochhauses, soll durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden.

Das Wohnhochhaus Hermannstraße 27 entstand aufgrund einer in den 60-er Jahren eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung, die jedoch nicht mehr fortgeführt wurde. Langfristiges Ziel ist hier die Reduzierung der Geschößzahl unter Beibehaltung der Geschößflächenzahl.

Plangebietsteil 5

Die Baulücke östlich des städtischen Wohngebäudes Marienstraße 50 (heutiger provisorischer Parkplatz) an der Ecke Marienstraße / Schäferstraße soll durch eine beidseitig an das Haus Schäferstraße 5 anschließende Wohnbebauung geschlossen werden.

Sonstiges

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll weiterhin ein größerer Spielplatz festgesetzt werden, um das in der näheren Umgebung festgestellte Spielplatzdefizit auszugleichen.

6. Landschaftsplan (gem. § 4 Abs. 1 HNG)

Aufgrund der Eigenart des Plangebietes und seiner Lage im Stadtgebiet wurde von der "Unteren Naturschutzbehörde" auf die Erstellung eines Landschaftsplanes mit Schreiben I/32 vom 19.07.1984 verzichtet.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art und Maß der Nutzung:

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, der vorhandenen Struktur des Plangebietes, sowie zur Erreichung der vorgenannten Planungsziele ist dieser Bereich als "Besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt. Um die unter 5. genannten Planziele und die allgemeinen Forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, wird die Geschosßflächenzahl auf GFZ 1,6 begrenzt; hiervon ausgenommen wird der Plangebietsteil 1 aufgrund der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalschutzes nach Landesrecht.

Die nutzbare Geschosßfläche kann als Wechselwirkung durch Schaffung notwendiger Einstellplätze unterhalb der Erdoberfläche in den Gebietsteilen 2, 3, 4 und 5 erhöht werden auf das Maß der heute vorhandenen Nutzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2). Das unbedingt notwendige Maß an Freifläche bleibt dadurch erhalten.

Stellplätze:

Im Plangebiet 5 wird zur Erfüllung der privaten Stellplatzpflicht für ca. 60 WE zur Sicherung und Gestaltung der Freiflächen und damit zur Verbesserung der Wohnqualität eine Fläche für Stellplätze (Parkdeck und Tiefgarage) festgesetzt. Die Abstellflächen sind so bemessen, daß das notwendige Maß an Stellplatzfläche entsprechend der Stellplatz-Satzung der Stadt Offenbach nicht überschritten wird.

7.2 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen dem heutigen Bestand. Lediglich die Straßenverkehrsfläche der Schäferstraße wird zur Schaffung von Pkw-Stellplätzen als Ersatz für den entfallenen provisorischen Parkplatz Marien-/Ecke Schäferstraße auf einer Länge von ca. 75 m von der Hermannstraße aus nach Norden um ca. 5 m nach Westen erweitert.

Diese Stellplätze sollen als Kurzzeitparkplätze für DB-Kunden und in den Nachtstunden zum Anwohner-Parken dienen.

Parkplatzbilanz:

heute:	- Provisorischer Parkplatz Marienstraße / Ecke Schäferstraße	= ca. 50 Pkw
	- Westseite Schäferstraße in Längsaufstellung	= ca. <u>20 Pkw</u>
	zusammen	ca. 70 Pkw
geplant:	- Westseite Schäferstraße in Senkrechtaufstellung	= ca. 25 Pkw
	- Ostseite Schäferstraße in Längsaufstellung	= ca. <u>15 Pkw</u>
	zusammen	ca. 40 Pkw

7.3 Grünflächen (Kinderspielplatz):

Der ca. 2900 m² große vorgesehene öffentliche Spielplatz ersetzt den an der Liebigstraße durch die Neubaumaßnahme der Deutschen Bundespost entfallenen Spielplatz.

Er deckt bis zu einem gewissen Umfang den notwendigen Bedarf des umliegenden Wohngebietes mit ca. 5 000 Einwohnern.

7.4 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen:

Zur Stabilisierung der Wohnfunktion in dem durch Lärmeinwirkungen belasteten Bereich Marienstraße / Ecke Schäferstraße werden entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3).

7.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Für die nicht überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Festsetzung soll ein Mindestmaß an Pflanzung im Blockinnenbereich sichern und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern. Die charakteristischen Bäume im Straßenbereich werden durch Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert und sollen entsprechend ergänzt werden.

7.6 Regelungen für den Denkmalschutz

Die in der vorläufigen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen als Kulturdenkmal-Gesamtanlage aufgeführten Objekte

Marienstraße 50 - 64 mit den Hintergebäuden 58 A - 64 A

werden gemäß § 9 (6) Baugesetzbuch in den Bebauungsplan Nr. 515 nachrichtlich übernommen.

Aufgrund dessen sind für diese Flächen Festsetzungen nach "Maß der baulichen Nutzung" nicht mehr erforderlich.

Eine Ausnahme bilden die rückwärtigen Grundstücksflächen der Liegenschaften Marienstraße 52, 54 und 56. Für diese Flächen hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen gemäß Schreiben vom 26.09.1988 keine Bedenken, wenn die hintere Bebauung beseitigt würde.

Im Bebauungsplan wird deshalb eine 1-geschossige Bebauung für den rückwärtigen Grundstücksbereich der Liegenschaften Marienstraße 52, 54 und 56 festgesetzt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die notwendigen Flächen zur Schaffung des öffentlichen Spielplatzes befinden sich im Eigentum der Stadt Offenbach.

9. Finanzielle Auswirkungen (Schätzkosten)

Die Kosten für den Ausbau der zusätzlichen Verkehrsfläche an der Westseite der Schäferstraße im Bereich der öffentlichen Grünfläche betragen

ca. 60 000.— DM

Die Kosten für Gestaltung und den Ausbau der öffentlichen Grünfläche Schäferstraße / Hermannstraße als Kinderspielplatz betragen

ca. 400 000.— DM

insgesamt

ca. 460 000.— DM
=====

Gemäß der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und am 01.01.1988 in Kraft getretenen Straßenbeitragssatzung der Stadt Offenbach am Main sind die Kosten für den Umbau der Verkehrsfläche umlagefähig.

Die Kosten für die Gestaltung und den Ausbau des Kinderspielplatzes sind gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht umlagefähig.

10. Ergebnis des bisherigen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens

10.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BBauG:

Eine Bürgerversammlung wurde am 11.07.1984 durchgeführt (Teilnehmer: 6 Personen).

Es wurden keine Äußerungen zu Protokoll gegeben.

Schriftliche Bedenken von Herrn Plaueln, Marienstraße 52, hinsichtlich rückwärtiger Bebauungsmöglichkeit auf seinem Grundstück sind durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeräumt.

10.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 2 (5) BBauG:

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erbrachte weder Anregungen noch Bedenken.

10.3 Anregungen und Bedenken während der Offenlage

Der Arbeitskreis "Wohnen und Leben südlich des Hauptbahnhofes" des SPD-Ortsvereins/West, Offenbach, hat mit Schreiben vom 17.02.1986 zum Bebauungsplan Nr. 515 Stellung genommen.

Die Vorschläge und Forderungen, z. B. die Erhaltung der beiden städtischen Häuser Marienstraße 50 und Schäferstraße 5, sowie Schaffung eines Kinderspielplatzes, sind im vorliegenden Plan berücksichtigt.

Zu 2.:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist außer dem Planentwurf auch dessen Begründung öffentlich auszulegen. Durch den Beschluß zu 2. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach, den 14.12.1988
Dezernat IV

Stadtbaurat

Dezernat VI

Stadtrat

Anlagen:

1. 1 verkl. Planentwurf
2. Textl. Festsetzung