

BEBAUUNGSPLAN NR. 517

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 19. 5. 1982

DER MAÏSTRAT

Heil
Oberbürgermeister

Maier
Stadtbaurat

Billigung des Entwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. §2a Abs.6 BBauG durch Beschluß vom 9. 6. 1982

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Imhoff
Stadtkonzeptionsvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 13. 7. 1982 öffentlich ausgelegt vom 21. 7. 1982 bis zum 20. 8. 1982

für das Gebiet in der Gemarkung Bürgel Flur1 und Flur3, das die Grundstücke des vorhandenen Friedhofes samt Parkplatz- und Zufahrtsflächen an der Oberfeldstraße, die nördlich und nordwestlich des vorhandenen Friedhofes liegenden Grundstücke Flur3, Flurstücke 44 bis 57 und 427 bis 440, die Wege- bzw. Straßenparzellen Flur3, Flurstücke 384/1, 385/3 (teilweise), 553 (teilweise) und 554/1 sowie das Grundstück der Umformerstation Flur3, Flurstück 554/2 umfaßt.

Gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen am 10. 2. 1983



STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Imhoff
Stadtkonzeptionsvorsteher

Genehmigung

Maßstab 1:1000 Gemarkung Bürgel Flur 1 u. 3

Für die Bearbeitung:

Heil
Stadt Vermessungsamt
Vermessungsberater

Offenbach a.M. den 13. 5. 1982

Brod
Stadtplanungsamt
Baudirektor

Imhoff
Stadtkonzeptionsvorsteher

Gemäß §12 BBauG in Verbindung mit §6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 22. 6. 1983

Rechtsverbindlich mit Datum vom 23. 6. 1983

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR PLANUNTERLAGEN



C. PLANZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 30. 7. 1981

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WS	Wohngebiet
WR	Wohngebiet mit Reihenhäusern
WA	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
MA	Mischgebiet
ME	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
MO	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
MI	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
MS	Mischgebiet mit Schwerindustrie
SO	Servicegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III	Wohngebiet
III	Wohngebiet mit Reihenhäusern
III	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
III	Mischgebiet
III	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
III	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
III	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
III	Mischgebiet mit Schwerindustrie

BAULICHEN BAUGRENZEN UND BAUWEISE

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

VERKEHRSFLÄCHEN

P	Öffentliche Verkehrsflächen
P	Öffentliche Parkflächen
P	Öffentliche Grünflächen
P	Öffentliche Verkehrsflächen
P	Öffentliche Parkflächen
P	Öffentliche Grünflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

GRÜNFLÄCHEN

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMLUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BOGENSCHÄTZEN

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

FLÄCHEN FÜR LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

+	Wohngebiet
+	Wohngebiet mit Reihenhäusern
+	Wohngebiet mit Altbauwohnungen
+	Mischgebiet
+	Mischgebiet mit Einzelhandelsbetrieben
+	Mischgebiet mit Dienstleistungsbetrieben
+	Mischgebiet mit Industrie- und Gewerbebetrieben
+	Mischgebiet mit Schwerindustrie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN BEZEICHNETEN PLANEINTEILEN

Plangebiet	Baugruppe	Bauweise	Zeit der Bauweise (Jahr/Zeitraum)	Bebauungsart
1	1	1	1859-1936	1
2	2	2	1859-1936	2
3	3	3	1859-1936	3
4	4	4	1859-1936	4
5	5	5	1859-1936	5
6	6	6	1859-1936	6
7	7	7	1859-1936	7
8	8	8	1859-1936	8
9	9	9	1859-1936	9
10	10	10	1859-1936	10
11	11	11	1859-1936	11
12	12	12	1859-1936	12
13	13	13	1859-1936	13
14	14	14	1859-1936	14
15	15	15	1859-1936	15
16	16	16	1859-1936	16
17	17	17	1859-1936	17
18	18	18	1859-1936	18
19	19	19	1859-1936	19
20	20	20	1859-1936	20
21	21	21	1859-1936	21
22	22	22	1859-1936	22
23	23	23	1859-1936	23
24	24	24	1859-1936	24
25	25	25	1859-1936	25
26	26	26	1859-1936	26
27	27	27	1859-1936	27
28	28	28	1859-1936	28
29	29	29	1859-1936	29
30	30	30	1859-1936	30
31	31	31	1859-1936	31
32	32	32	1859-1936	32
33	33	33	1859-1936	33
34	34	34	1859-1936	34
35	35	35	1859-1936	35
36	36	36	1859-1936	36
37	37	37	1859-1936	37
38	38	38	1859-1936	38
39	39	39	1859-1936	39
40	40	40	1859-1936	40
41	41	41	1859-1936	41
42	42	42	1859-1936	42
43	43	43	1859-1936	43
44	44	44	1859-1936	44
45	45	45	1859-1936	45
46	46	46	1859-1936	46
47	47	47	1859-1936	47
48	48	48	1859-1936	48
49	49	49	1859-1936	49
50	50	50	1859-1936	50
51	51	51	1859-1936	51
52	52	52	1859-1936	52
53	53	53	1859-1936	53
54	54	54	1859-1936	54
55	55	55	1859-1936	55
56	56	56	1859-1936	56
57	57	57	1859-1936	57
58	58	58	1859-1936	58
59	59	59	1859-1936	59
60	60	60	1859-1936	60
61	61	61	1859-1936	61
62	62	62	1859-1936	62
63	63	63	1859-1936	63
64	64	64	1859-1936	64
65	65	65	1859-1936	65
66	66	66	1859-1936	66
67	67	67	1859-1936	67
68	68	68	1859-1936	68
69	69	69	1859-1936	69
70	70	70	1859-1936	70
71	71	71	1859-1936	71
72	72	72	1859-1936	72
73	73	73	1859-1936	73
74	74	74	1859-1936	74
75	75	75	1859-1936	75
76	76	76	1859-1936	76
77	77	77	1859-1936	77
78	78	78	1859-1936	78
79	79	79	1859-1936	79
80	80	80	1859-1936	80
81	81	81	1859-1936	81
82	82	82	1859-1936	82
83	83	83	1859-1936	83
84	84	84	1859-1936	84
85	85	85	1859-1936	85
86	86	86	1859-1936	86
87	87	87	1859-1936	87
88	88	88	1859-1936	88
89	89	89	1859-1936	89
90	90	90	1859-1936	90
91	91	91	1859-1936	91
92	92	92	1859-1936	92
93	93	93	1859-1936	93
94	94	94	1859-1936	94
95	95	95	1859-1936	95
96	96	96	1859-1936	96
97	97	97	1859-1936	97
98	98	98	1859-1936	98
99	99	99	1859-1936	99
100	100	100	1859-1936	100

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 ABS.1 NR.25a BBauG)

1. Die Friedhofsfläche ist gegen die angrenzenden privaten und öffentlichen Flächen in einem Streifen von 5m vollständig mit Bäumen und Sträuchern (z. B. Feuerahorn, Schneebeere, Hainbuche) so zu bepflanzen, daß ausreichender Sichtschutz erreicht wird.

2. Auf den öffentlichen Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 3 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§9 ABS.4 BBauG IN VERBINDUNG MIT §118 ABS.1 NR.3 HBO)

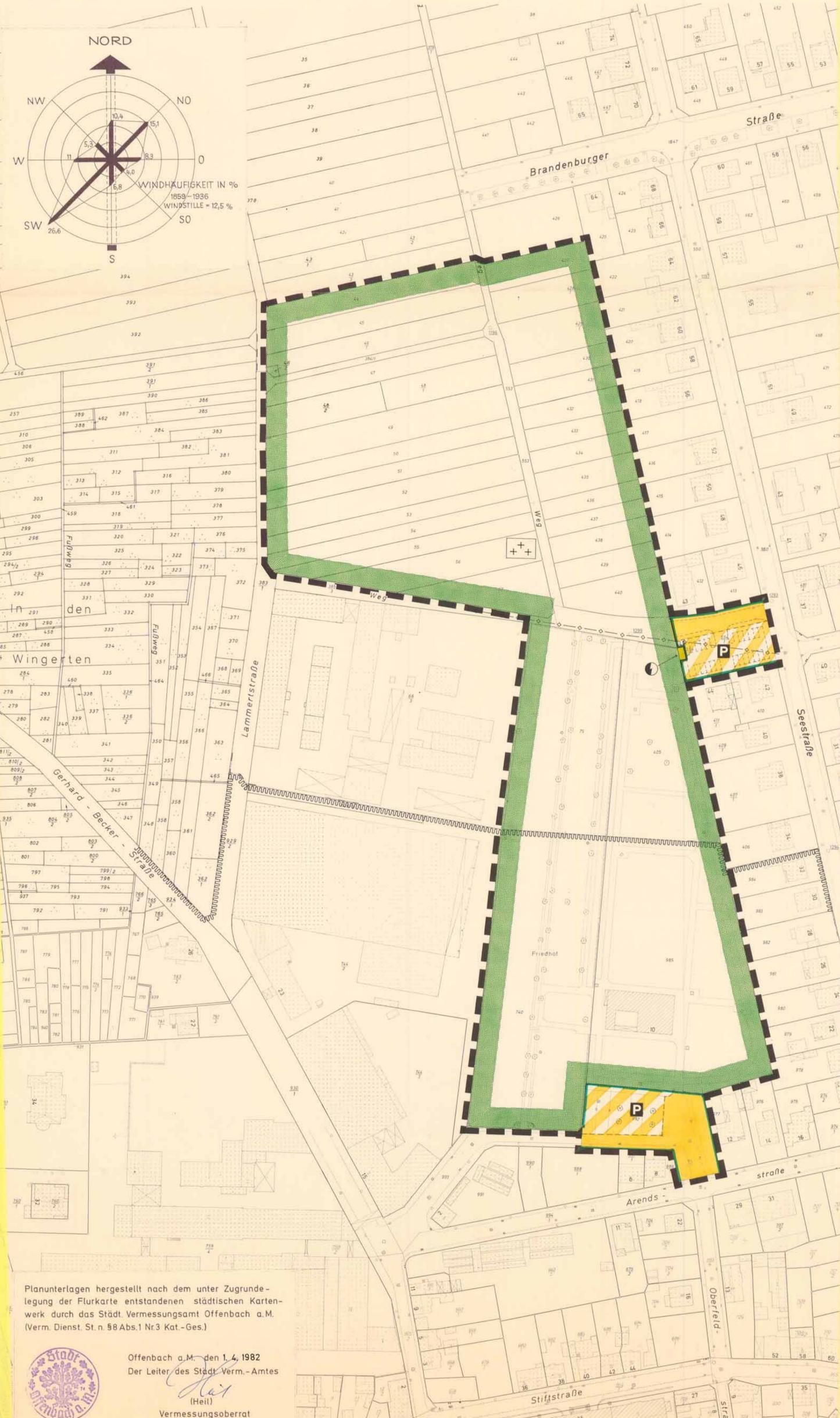
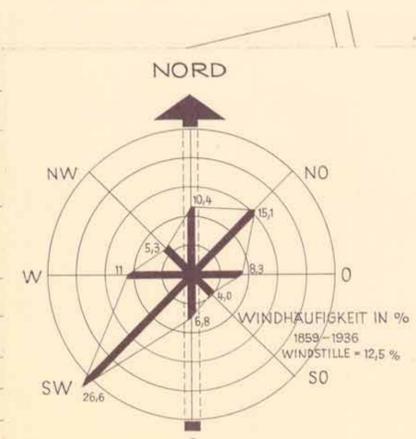
Das Friedhofsgelände ist dauerhaft einzufrieden. Zulässig sind a. Mauern aus Beton oder Sichtmauerwerk oder b. Zäune (z.B. Stabgittermatten), die durch Hecken oder Sträucher eingegrünt sind (Mindesthöhe zu a) und b) 1,80m).

HINWEISE

GENEHMIGT

mit Vg. vom 31. MAI 1983
Az. V/3-61 d 04/01
Der Stadt, den 31. MAI 1983
Der Regierungspräsident
im Auszug

Rohmann



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadt Vermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. §8 Abs.1 Nr.3 Kat.-Ges.)

Offenbach a.M. den 1. 4. 1982
Der Leiter des Stadt. Verm.-Amtes
Heil
Vermessungsberater

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 517
- Friedhof Bürgel -

1. Planungsanlaß

Die Reserven an Reihengräbern des Friedhofs Bürgel sind nach Berechnung des Garten- und Friedhofsamtes spätestens 1982 erschöpft.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß daher am 29.1.1981, die Erweiterung des Friedhofs über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Wege zu leiten.

2. Einordnung in die kommunale Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1967 berücksichtigt noch das Konzept eines Zentralfriedhofes im Lohwald. Er weist daher in den Stadtteilen keine Erweiterungsflächen im Umgriff der bestehenden Friedhöfe aus.

Differenzierte Standortanalysen sowie Bodenuntersuchungen im Lohwaldgebiet führten zu dem Ergebnis, aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten - entgegen der Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan - das Waldfriedhofskonzept nicht weiter zu verfolgen.

Diese veränderte Situation und die absehbare Auslastung der vorhandenen Friedhofsreserven veranlaßte die Stadtverordneten am 14.7.1977 zu beschließen, den Friedhofsflächenbedarf über die Erweiterung der Stadtteilfriedhöfe abzudecken.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Friedhof Bürgel liegt mit seiner Erweiterungsfläche im Bereich des festgestellten Fluchtlinienplanes Nr. 310 der Stadt Offenbach vom 5. 1. 1955 mit festgestellten Änderungen vom 7.7.1958. Dieser Plan sieht für den östlichen Teil der Erweiterungsfläche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung vor, für den westlichen Teil sind Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 517 ersetzt werden sollen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan von 1967 noch die überholte Konzeption eines Zentralfriedhofes darstellt, dafür aber keine stadtteilbezogenen Erweiterungen vorhandener Anlagen, ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Sicherstellung der Infrastruktur der Stadt jedoch eine Erweiterung des Friedhofs zwingend erfordert, wird das Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BBauG durchgeführt (Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Änderung des Flächennutzungsplanes). Die im Bebauungsplan festgesetzte Friedhofsfläche entspricht den Darstellungen des sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes und umfaßt insgesamt 5,1 ha. Davon entfallen auf die Friedhofserwei-

terung 2,7 ha. Die festgesetzte Erweiterungsfläche berücksichtigt gemäß Friedhofsbedarfsplanung den Bedarf bis zum Jahre 2000.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Nord-West-Rand des Stadtteils Bürgel und grenzt im Norden und Westen an das Erholungsgebiet Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen. Die landschaftliche Situation ist gekennzeichnet von Streugärten, Obstbaumgrundstücken, Grün- und Ackerland. Im Westen ist der alte Friedhofsteil durch ein Gewerbegebiet von der Mainaue getrennt. Die östlich und südlich anschließende Wohnsiedlung ist nach den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 310 in offener Bauweise ab Mitte der fünfziger Jahre entstanden. Das Wohngebiet ist stark durchgrünt und von geringer Bebauungsdichte. Der Straßenausbau (Brandenburger Straße) und die an den Stichstraßen (See-, Staudenstraße) in die Landschaft ausgreifende Bebauung vermitteln den Eindruck eines nicht abgeschlossenen Ortsrandes.

5. Städtebauliche Ziele

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 1990 weist Wohnbaufläche im Norden und Westen von Bürgel aus. Der Friedhof bildet in diesem Zusammenhang ein wichtiges Glied in der Grünverbindung Mainaue - Ortskern Bürgel.

Bei der Gestaltung und Begrünung des Friedhofes sind daher diese Belange angemessen zu berücksichtigen (Einbindung in das Landschaftsbild; Wegebeziehungen).

6. Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung des Friedhofs erfolgt für den alten Teil über die Arends- und Oberfeldstraße, für den Erweiterungsteil über die Thüringer Straße.

Eine zusätzliche Anbindung an das Fußwegenetz erfolgt im Endausbau des Friedhofs von der Brandenburger Straße aus.

Im Rahmen der Friedhofsordnung ist auch eine eingeschränkte Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung an der Nahtstelle zwischen altem und neuem Friedhofsteil vorgesehen.

Zusätzlich zu dem Parkplatz an der Oberfeldstraße wird am westlichen Ende der Thüringer Straße ein Parkplatz, dessen Fläche schon als öffentliche Verkehrsfläche im städtischen Besitz ist, angelegt. Hier wird der Stellplatzbedarf für die Friedhofserweiterung abgedeckt.

Der Friedhof liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Hessenstraße" und "Arendsstraße" im Verlauf der Omnibuslinien 1 und 3 und ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

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

7. Begründung der Festsetzungen

Der vorhandene Friedhof und die notwendige Erweiterungsfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" festgesetzt.

Aus wirtschaftlichen Gründen (vorhandene Trauerhalle, Einstellfläche und Erschließungsanlagen) kommt nur die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für eine Friedhofserweiterung in Bürgel in Frage. Aus hydrogeologischer Sicht und aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Nutzung der Erweiterungsfläche als Friedhof keine Bedenken.

Um störende Einwirkungen der umgebenden Bebauung abzuschirmen, ist der Friedhof gemäß textlicher Festsetzung 1.1 gegenüber privaten und öffentlichen Flächen in einem Streifen von fünf Metern Breite durch Bäume und Sträucher so zu bepflanzen, daß ausreichender Sichtschutz erreicht wird.

Durch diese Bepflanzung ist gleichzeitig gewährleistet, daß die Totenruhe durch die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt wird (Erl. HMdI vom 12.1.1981, St. Anz. S. 147).

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die festgesetzten Parkplätze gemäß textlicher Festsetzung 1.2 zu bepflanzen und in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Stellplatzsatzung einzugrünen.

8. Kostenschätzung und Finanzierung

Zur kurzfristigen Erweiterung des Friedhofs (s. a. 1. Planungsanlaß) muß umgehend der Grunderwerb, den Realisierungsabschnitten entsprechend, erfolgen. Für Planung, Neubau und Grunderwerb sind insgesamt 1,56 Millionen DM vorgesehen, von denen im Haushalt 1982 bereits 910.000,-- DM bereitgestellt sind.

9. Plandurchführung

Da sich das gesamte Erweiterungsgelände, mit Ausnahme der Wegeparzellen und des Flurstücks 52, in Privatbesitz befindet, ist zur Planrealisierung ein Ankauf der erforderlichen Flächen durch die Stadt erforderlich. Mit Rücksicht auf die im östlichen Erweiterungsgelände vorherrschende Kleingartennutzung erfolgt die Friedhofserweiterung stufenweise dem Bedarf entsprechend, wobei die westlichen Flächen zuerst in Anspruch genommen werden. Von der Erweiterungsstufe I sind demzufolge in der Gemarkung Bürgel Flur 3 folgende Flurstücke betroffen: 49, 50, 51, 52 (Stadt), 53, 54, 55, 56, 57 sowie 554/1 (öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz). Es ist jedoch anzustreben, Erwerbsverhandlungen über die gesamten im Geltungsbereich lie-

genden Flächen zu führen. Diese Flächen könnten bis zu ihrer Inanspruchnahme (ca. im Jahre 1995) in ihrer derzeitigen Nutzung (Kleingärten) belassen werden.

10. 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 6.10. - 17.11.1981.

Die Mehrzahl der Träger öffentlicher Belange hat erklärt, daß Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht abgegeben werden müssen.

Die Industrie- und Handelskammer äußerte Bedenken gegen die Einbeziehung der Wegeparzelle 385/3 in den Geltungsbereich des Friedhofes. Diese Bedenken wurden berücksichtigt, indem die Wegeparzelle teilweise aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen worden ist.

11. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 26./27.9.1981 in Form einer Bürgerversammlung am 30.9.1981, sowie der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtplanungsamt und in der Volksbank und Städt. Sparkasse in Bürgel in der Zeit vom 16.9. - 22.10.1981.

Während der Anhörung im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben die Eigentümer der Kleingärten nördlich des bestehenden Friedhofs Bedenken vorgebracht.

Diese Bedenken richten sich gegen eine Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Flächen für die Friedhofserweiterung. Außerdem wurden kritisiert: die zu flächenaufwendige Ausweisung, die zunehmende Belegung mit Verstorbenen aus der Innenstadt, die Genehmigung von Gartenhütten bis ins Jahr 1978.

Angeregt wurde, einen gemeinsamen Friedhof für Bürgel und Rumpenheim im Mainbogen anzulegen oder die Friedhofserweiterung auf die Flächen westlich der Wegeparzelle 553 zu beschränken.

Diesen Bedenken konnte nur insoweit entsprochen werden, als vorerst nur die Flächen westlich der Parzelle 553 in Anspruch genommen werden (s. a. unter Punkt 9).

12. Zusätzliche Erläuterungen

Städtebauliche Werte

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	5,56 ha
davon Bestandsfläche (Friedhof)	2,41 ha
davon Erweiterungsfläche (Stufe I)	1,10 ha
Friedhofsreserve (Geltungsbereich)	1,62 ha
Verkehrsfläche	0,43 ha
davon Parkplatz Oberfeldstr. (40 Stellplätze)	0,20 ha
davon Parkplatz Thüringer Straße (24 Stellplätze)	0,14 ha
(erforderlich lt. Stellplatzsatzung 26 Stellplätze)	