

Vorlage an den Magistrat Nr. 130/87

Betreff
Bebauungsplan Nr. 520
- Mauerfeldstraße -

hier
Billigung des Planentwurfes nebst Begründung für die öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520 nebst Begründung in der Fassung vom 18.02.1987 für das Gebiet zwischen Mauerfeldstraße, Langener Straße, Flurstraße und der Straße Am Rebstock wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG gebilligt.

Das Aufstellungsverfahren beinhaltet zugleich die Aufhebung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520 bestehenden Festsetzungen der ABO-Bebauungspläne Nr. 193 (Ortsbauplan von Bieber) vom 20.03.1900 und Nr. 213 vom 13.04.1932.

2. Die zum Beschluß unter 1. gehörende Begründung gilt zugleich als Begründung, die gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Planentwurf öffentlich auszulegen ist.

Begründung:

Zu 1.

1. Planungsanlaß

Die in den Jahren 1875 und 1899 in zwei Abschnitten erbaute Grundschule in Bieber verfügt über keine Turnhalle und die Grundstückssituation läßt den Bau einer Turnhalle auf dem Schulgrundstück nicht zu.

Nachdem sich 1977 die Möglichkeit des Zuerwerbs der Nachbarparzelle abzeichnete, beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am 20.10.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, die Grundstücksbereitstellung für die Schulturnhalle planungsrechtlich zu sichern, sowie das angren-

zende Areal städtebaulich neu zu ordnen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.07.1979 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Da der Grunderwerb nicht zustande kam, wurden von der Bauverwaltung umfangreiche Untersuchungen angestellt mit dem Ziel, die Schulturnhalle unter möglichst geringer Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen doch noch zu realisieren.

Zur Einbindung der Baumasse in die gewachsene Blockstruktur, planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden und geplanten Schulgeländes und zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG erforderlich.

2. Planungsrecht

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenbach zu einem Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bildungseinrichtungen" sowie "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt, zum anderen Teil als Mischgebiet.

Die in Blatt 2 des Flächennutzungsplanes dargestellten landschaftsplanerischen Aussagen sehen die Schaffung öffentlicher Freiflächen innerhalb der Bauflächen des Plangebietes vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Flächennutzungsplan bzw. sind gemäß § 8 (2) BBauG aus ihm entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der ABO-Bebauungspläne Nr. 193 und Nr. 213.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an den alten Bieberer Ortskern an. Entstehungsgeschichtlich ist das Gebiet den in der Gründerzeit jenseits von alter Dorfmauer und Bieberbach neu entstandenen Ortsteilen zuzuordnen. 1875 wurde das Schulhaus (Mauerfeldstraße 4) erbaut, dem schon 1899 ein Erweiterungstrakt folgte, der dann 1954 aufgestockt werden mußte.

3.2 Nutzung und Baustruktur

Die Baustruktur war ursprünglich geprägt durch sogenannte halb-offene 1 - 2-geschossige Bebauung, d.h. die Häuser wurden einseitig auf der Grenze oder nur mit geringem Bauwuch errichtet.

Die Anbauten oder Rückgebäude beherbergten ehemals die ortstypischen Portefeuller-Werkstätten. Aus einer dieser Werkstätten entstand auch die den Innenbereich des Baublocks prägende Lederwarenfabrik Heberer (Langener Straße 27-31).

Gebietstypisch ist auch die ehemalige Gaststätte "Deutsches Haus" mit Saal und Biergarten (Langener Straße 23).

Durch Um- und Anbauten ist der ursprünglich ländliche Siedlungscharakter nur noch in Teilbereichen ablesbar, so z.B. "Am Rebstock 22" und in der "Langener Straße 25-27".

Insgesamt ist das Gebiet durch eine stark differierende Grundstücksausnutzung geprägt. Bedingt durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und relativ einheitliche Bebauung schwankt das Maß der baulichen Nutzung zwischen den Geschoßflächenzahlen (GFZ) 0,22 und 1,39.

3.3 Grün- und Freiflächen

Die Grundstücksfreiflächen der Liegenschaften "Am Rebstock" werden zumeist noch als Gartenflächen genutzt und sind dementsprechend intensiv begrünt.

Auf dem Schulhof Ecke Mauerfeldstraße / Langener Straße stehen drei großkronige erhaltenswerte Platanen, die auch den Straßenraum entscheidend prägen. Über das unmittelbare Grundstück hinaus wirksam ist auch eine Gruppe von vier großkronigen Kastanienbäumen im Garten der Gaststätte Langener Straße 23.

3.4 Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme des Schulgrundstückes an der Mauerfeldstraße befinden sich alle übrigen Grundstücke in privatem Eigentum.

4. Städtebauliche Ziele

Abgeleitet aus der städtebaulichen Situation und dem Planungskonzept der Schulturnhalle ergeben sich folgende Zielsetzungen für die beiden Teilgebiete des Bebauungsplans:

a) Gemeinbedarfsfläche

- städtebauliche Einbindung einer Schulturnhalle in die kleinteilige Baustruktur des Plangebietes,
- möglichst geringe Eingriffe in die Grundbesitzverhältnisse und Nutzungsstruktur,
- Erhalt bzw. Ersatzpflanzung von Bäumen auf den Schulhöfen,
- Verbindung der beiden Schulgebäude durch die Turnhalle zu einer dreiflügeligen Hofanlage,
- Sicherung der Freiflächen für die Schüler und Bereitstellung der für die Turnhalle erforderlichen Stellplätze.

b) Besonderes Wohngebiet

- Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbes,
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung der Mauerfeldstraße,
- Sicherung der gebietstypischen Gartenflächen im Blockinnenbereich,
- Neuordnung der Bauflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksstruktur,
- Beibehaltung der ortstypischen Hausform unter Gewährleistung ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten,
- Reduzierung der Flächenversiegelung.

5. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist als gewachsene Gemengelage mit allen technischen Infrastruktureinrichtungen für Ver- und Entsorgung versehen.

Die der Erhöhung der Verkehrssicherheit der Grundschüler dienende Ausweisung der Mauerfeldstraße als verkehrsberuhigter Bereich erfordert einen dementsprechenden Umbau der Straße.

Aufgrund der engen Ortslage ist eine Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr über den unmittelbaren Bedarf der Turnhalle hinaus auf dem Schulgrundstück nicht möglich.

Soziale Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme der geplanten Schulturnhalle sind im Geltungsbereich nicht erforderlich.

6. Begründung der Festsetzungen

Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, sind im vorliegenden Bebauungsplan nachstehende Festsetzungen getroffen worden:

a) Gemeinbedarfsfläche (Plangebietsteil 1)

Das bestehende sowie das für die Turnhalle erforderliche Schulgelände wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abgesichert. Um die private Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten und trotzdem das erforderliche Bauvolumen realisieren zu können, wird die öffentlich rechtliche Sicherung der Abstandsfläche gemäß § 9 HBO über entsprechende Festsetzungen für das Nachbargrundstück, demnach eine Teilfläche von baulichen Anlagen freigehalten werden muß, gewährleistet.

Da es sich bei der geplanten Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Schule (Schulturnhalle) nicht um eine Bebauung mit üblichen Geschoßhöhen handelt, wird das Maß der baulichen Nutzung als Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die Größe der BMZ entspricht der nach Abschluß der Baumaßnahme insgesamt vorhandenen Baumasse, bezogen auf das Gesamtgrundstück.

Mit den Grünfestsetzungen wird den im FNP Blatt 2 enthaltenen Darstellungen Rechnung getragen.

b) Besonderes Wohngebiet (Plangebietsteil 2)

Die Festsetzung des Plangebietsteiles 2 als "Besonderes Wohngebiet" dient der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbes. Durch die Festsetzung eines Anteils der Geschoßfläche für Wohnungen wird dem Rechnung getragen. Der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen die Pflanzfestsetzungen sowie eine Flächenbegrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Dies wirkt sich auch restriktiv auf die zunehmende Flächenversiegelung aus und gewährleistet den Erhalt der Gartennutzung im Blockinnenbereich.

Mit der unmittelbaren Festsetzung der überbaubaren Fläche als maximal zulässige Grundfläche wird der unterschiedlichen Grundstücksstruktur unter Wahrung des Ortsbildes entsprochen. Diesem Zweck dienen auch die Festsetzungen hinsichtlich Geschoßzahl, Bauweise, Dachform und Hauptfirstrichtung. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,9 läßt eine bauliche Weiterentwicklung der heute zum Teil geringer ausgenutzten größeren Grundstücke zu.

Bei den intensiver ausgenutzten Grundstücken soll unter Beachtung des Bestandsschutzes langfristig eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden. Aus dem gleichen Grund würden die für "Besondere Wohngebiete" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 4 a Abs. 3 BauNVO).

Der Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan vom 20.10.1977.

7. Kosten und Finanzierung

Die Baukosten der Schulturnhalle (Standardhalle 26 x 16 m) werden auf ca. 2,5 Mio DM geschätzt.

Davon werden voraussichtlich 1 185 000.-- DM zu 65 % als Baukostenzuschuß, der Rest als Darlehen vom Land Hessen gewährt.

Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist der Ankauf einer Teilfläche von 705 m² des Anwesens Langener Straße 23.

Die Kosten dieses Grunderwerbs in Höhe von ca. 250 000.-- DM sowie anfallende Kosten der Erschließung gehen zu Lasten der Stadt Offenbach.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Grundstücksverhandlungen mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbs wurden zwischenzeitlich eingeleitet. Falls keine Einigung erfolgt, ist mit einem Verfahren nach § 85 ff BBauG zu rechnen.

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 30.09. - 11.11.1985. Von den 8 beteiligten Trägern öffentlicher Belange äußerten sich 6 Ämter und Dienststellen bis zum 02.12.1985; 5 Träger öffentlicher Belange erklärten, daß Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht gegeben werden. Die anfänglich geäußerten Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde, die Sicherung innerstädtischen Grüns betreffend, konnten durch entsprechende Festsetzungen ausgeräumt werden. Auf die Erstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 4 Abs. 1 HENatG war von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 02.07.1985 verzichtet worden.

10. Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach Post am 04.10.1985 in Form einer Bürgerversammlung am 23.10.1985 sowie der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 07.10. - 05.11.1985.

Die vorgelegte Planung stieß bei der Bevölkerung auf großes Interesse, wobei die allgemein positive Beurteilung überwog. Bedenken wurden jeweils von den beiden Eigentümern der durch die Flächeninanspruchnahme betroffenen Anwesen "Langener Straße 23" und "Am Rebstock 22" vorgetragen. Angeregt wurde, doch auf die nicht zwingend erforderliche Teilfläche des Anwesens "Am Rebstock 22" zu verzichten und das Problem über eine Grenzbebauung zu lösen. Dem wurde mit dem vorliegenden Entwurf entsprochen (vgl. Punkt 6.).

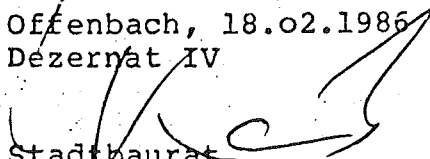
11. Zusätzliche Erläuterungen

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	1,30 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche	0,37 ha
Nettowohnbaufläche	0,64 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,29 ha

Zu 2.:

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ist außer dem Planentwurf auch dessen Begründung öffentlich auszulegen. Durch den Beschluß zu 2. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach, 18.02.1986
Dezernat IV


Stadtbaurat

Dezernat VI


Stadtrat

Anlagen:
verkleinerter Plan
textl. Festsetzungen