

BEBAUUNGSPLAN NR. 524

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 3. 3. 1982

DER MAGISTRAT

U. Schwan
Oberbürgermeister

Do
Stadtbaudirektor

Billigung des Entwurfes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. §2a Abs.6 BBauG durch Beschluß vom 29. 4. 1982

DIE STÄDTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Luett
Stadtverordnetenvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 11. 5. 1982 öffentlich ausgelegt vom 19. 5. 1982 bis zum 18. 6. 1982

für das Gebiet, das umgrenzt wird von der Westseite der Dietzenbacher Straße, der Nordseite der Wegeparzelle Gemarkung Offenbach, Flur 24, Flurstück 171 und der Südostseite der Neusalzer Straße

Gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen am 19. 8. 1982

STÄDTVERORDNETENVERSAMMLUNG
Luett
Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigung
Gemeinh. Präs. Nr. 3 - 61 d. 04/01 - Offenbach - 53 - vom 10. März 1983
Darmstadt, den 10. März 1983
Der Regierungspräsident in Darmstadt
Auftrage
Polman

Gemäß §12 BBauG in Verbindung mit §6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 28. 10. 1983

Rechtsverbindlich mit Datum vom 29. 10. 1983

Maßstab 1:1000 Gemarkung Offenbach Flur 24

Für die Bearbeitung:
Städt. Vermessungsamt
Heil
Vermessungsoberrat

Städ. Planungsamt
Brode
Baudirektor

Städt. Tiefbauamt
Heil
Baudirektor

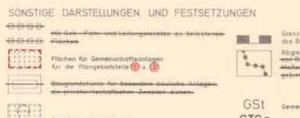
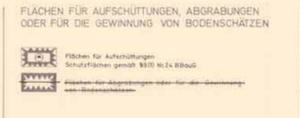
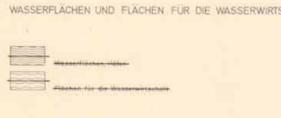
Offenbach a.M. den 2. 3. 1982

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR PLANUNTERLAGEN



C. PLANZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 30.7.1981



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

| Plangebietsteil | Baugruben | Bauweise | Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Grundflächenzahl | Zahl der Geschosflächenzahl | Bebauungsfläche |
|-----------------|-----------|----------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1 | WA | XXV | 0,4 | 2,4 | | |
| 2 | WA | VIII | 0,4 | 2,4 | | |

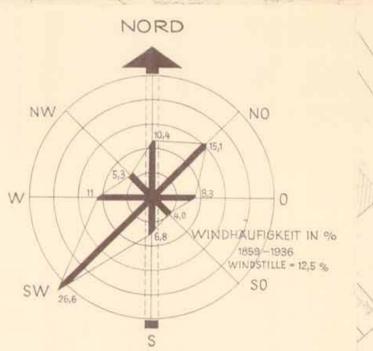
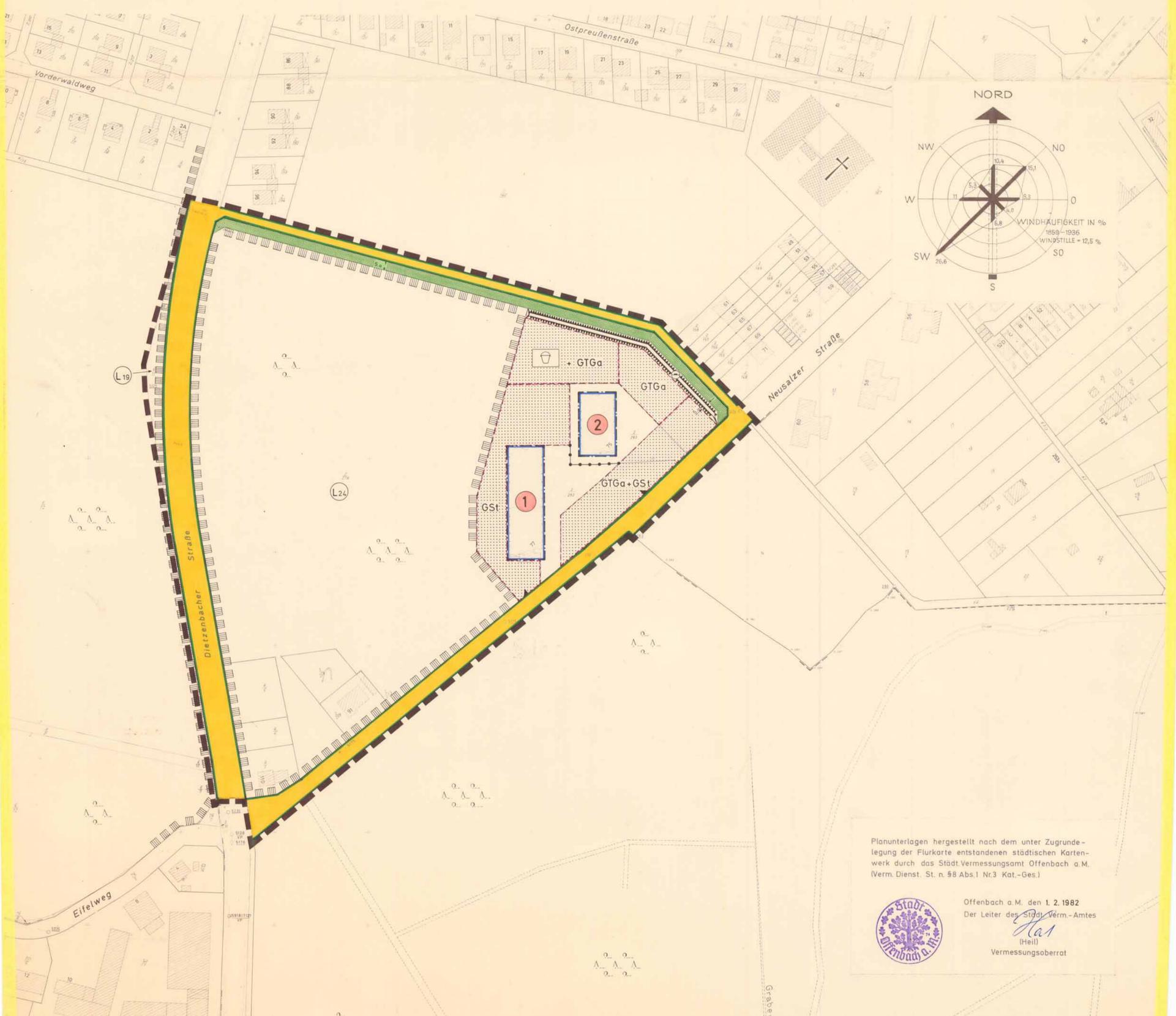
WEITERE FESTSETZUNGEN

- Gemäß §21a Absatz 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Absatz 3 BauNVO Flächenanteile an den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- Gemäß §21a Absatz 5 BauNVO erhöht sich die zulässige Geschosfläche um die Fläche der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
- Die Höhe der Aufschüttung wird mit 1,6m über Oberkante der Wegeparzelle Nr.171 festgesetzt.
- Zur Sicht- und Lärmabschirmung ist die Aufschüttungsfläche
 - in Abständen von 8m mit hochstämmigen Laubbäumen (Stammumfang in im Höhe = 20cm);
 - dazwischen dicht mit Sträuchern zu bepflanzen.

HINWEISE

- gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 10.3.1983 -

Für die dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen sind keine Festsetzungen nach §9 Abs. 1-4 BBauG getroffen. §30 BBauG findet deshalb in diesem Bereich keine Anwendung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §35 BBauG.



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

Offenbach a.M. den 1. 2. 1982
Der Leiter des Städt. Verm.-Amtes
Heil
(Heil)
Vermessungsoberrat

Vorlage an den Magistrat Nr. 116/82

Betreff
Bebauungsplan Nr. 524
- Gebiet östlich der Dietzenbacher
Straße und nördlich der Neusalzer
Straße -

hier
Billigung des Planentwurfs nebst
Begründung für die öffentliche
Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung wolle
beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 524 nebst Begründung vom
2.3.1982 für das Gebiet, das
umgrenzt wird von der Westseite der
Dietzenbacher Straße, der Nordseite
der Wegeparzelle Gemarkung Offenbach,
Flur 24, Flurstück 171 und der Südost-
seite der Neusalzer Straße, wird zum
Zwecke der öffentlichen Auslegung ge-
mäß § 2 a Abs. 6 BBauG gebilligt.
2. Das Neuaufstellungsverfahren für den
gebilligten Planentwurf beinhaltet zu-
gleich das Aufhebungsverfahren zum Be-
bauungsplan Nr. 111, der ebenfalls ge-
mäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich aus-
zulegen ist.
3. Die zum Beschluß unter 1. und 2. gehörende
Begründung gilt zugleich als Begründung,
die zusammen mit dem Planentwurf Nr. 524 und
dem Bebauungsplan Nr. 111 auszulegen ist.

Begründung:

Zu 1. und 2.:

1. Allgemeine Hinweise

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
22.10.1981 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 111 zu ändern.
Dieser Beschluß ist in der Offenbach-Post vom 11.2.1982 ge-
mäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Dietzenbacher Straße und der Neusalzer Straße als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der sich im Änderungsverfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf sieht für die Flurstücke 2/292 und 2/293 Wohnbaufläche vor. Das vorhandene Waldstück (Flurstücke 4/5, 4/6, 4/7, 2/258, 2/259, 2/273 und 2/278) ist als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt, die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist nachrichtlich übernommen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurfs.

Der bestehende Mangel an preisgünstigen Wohnungen sowie die Sicherung eines landschaftlich wichtigen Waldgeländes erfordern die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Abs. 3 BBauG.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 524 fällt der Bebauungsplan Nr. 111, der mit Ausnahme der Dietzenbacher Straße, der Neusalzer Straße und der Wegeparzelle Nr. 171 die Fläche als Sondergebiet (Schule, Kindertagesstätte, Altenwohnheim u.ä. Einrichtungen) festsetzt.

3. Planungsanlaß

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde mit dem Bau eines Altenwohnheims begonnen, der jedoch wegen finanzieller Schwierigkeiten des Bauträgers im Rohbau steckenblieb.

In der Zeit seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 haben sich die Ziele der Stadtentwicklung und auch die Anforderungen an Standort und Ausgestaltung der Infrastruktureinrichtungen geändert. Zudem weist die Stadt einen erheblichen Fehlbestand an preisgünstigen Wohnungen auf. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist deshalb erforderlich.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt, zwischen Dietzenbacher Straße (L 3001) und Neusalzer Straße.

Nördlich grenzt ein 100 m tiefes Kleingartengebiet sowie ein ausgedehntes Wohngebiet mit überwiegend 2-geschossigen Einzelhäusern an.

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Kindertagesstätte, Kirche, Verkaufseinrichtungen und ähnliches, sind in zumutbarer Entfernung gegeben.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 6,23 ha, die sich in folgende Teilflächen gliedert:

| lfd. Nr. | Flächennutzung | Flächenanteil ha | 3 |
|-------------|----------------------------|---------------------|-------|
| 1 | Baugrundstück | 1,17 | 18,86 |
| 2 | 2 Wohngrundstücke (Wald) | 0,14 | 2,22 |
| 3 | Öffentliche Verkehrsfläche | 1,23 | 19,70 |
| 4 | Wald | 3,69 | 59,22 |
| | insgesamt | 6,23 | 100 |

Hauptanteil an der Gesamtfläche hat demnach das vorhandene Waldgebiet. Auf den östlich angrenzenden Baugrundstücken (Flurstücke 2/292 und 2/293) befinden sich die beiden Bauruinen des Altenwohnheims mit 23 bzw. 8 Stockwerken.

Zwei kleine Wohnbauten liegen innerhalb der bestehenden Waldfläche, die sogenannte Forstwartei sowie ein privates Wohngebäude eines ehemaligen Forstbediensteten.

5. Städtebauliche Ziele

Die generelle Zielsetzung für den Bebauungsplan ergibt sich analog der städtebaulichen Plankonzeption des Flächennutzungsplan-Entwurfs 1990:

- Sukzessiver Abbau eines hohen Fehlbestandes an preisgünstigen Wohnungen, indem insbesondere vorhandene Gebäude- und Flächenpotentiale gesichert und aktiviert werden, wie im vorliegenden Falle durch Umnutzung eines Altenwohnheimes, das nicht zuletzt aufgrund einer veränderten Bedürfnislage nicht fertiggestellt wurde, zu allgemeinen Wohnzwecken;
- wohngebietsnahe und damit dezentralisierte Verteilung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Stadtgebiet;
- Sicherung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Waldflächen und offenen Landschaftsbereiche.

Daraus ergeben sich Teilziele unter Bezug auf baulich-räumliche Gegebenheiten und erkennbare Nutzungskonflikte:

- Emissionsreduzierende Maßnahmen zwischen Stellplatzflächen und Wohnnutzung;

- Entlastung der Grundstücksfreiflächen vom ruhenden Verkehr.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen

6.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 111 setzt für die Fläche, die umschlossen wird von der Dietzenbacher Straße, der Wegeparzelle 171 und der Neusalzer Straße, insgesamt ein Sondergebiet (Schule, Kindertagesstätte, Altenwohnheim u.ä. Einrichtungen) fest.

Der vorliegende Bebauungsplan dagegen reduziert das Baugebiet auf die Grundstücke, die 23- bzw. 8-geschossig bebaut sind. Aufgrund der bestehenden Bedarfslage wird diese Fläche als WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das vorhandene Waldgelände bleibt als solches erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 111 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Geschößflächenzahl von 2,4. Dieser Wert ist in den vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen worden. Eine real höhere Geschößflächenzahl, die sich aus der Relation der vorhandenen Bauten zur Grundstücksfläche ergibt, wird durch folgende textliche Festsetzung reduziert:

"Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht sich die zulässige Geschößfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Erdoberfläche hergestellt werden."

Die Überschreitung des Höchstmaßes der Baunutzungsverordnung ist bedingt durch die gegebene Bausubstanz. Die Überschreitung wird ausgeglichen durch einen günstigen Wohnstandort in Waldrandlage. Zwei Hauptverkehrsstraßen sind in kurzer Entfernung erreichbar über die Neusalzer Straße.

6.3 Gemeinschaftsanlagen

Die für die beiden Baugrundstücke (Flurstücke 2/292 und 2/293) notwendigen Flächen für Stellplätze, Garagen und Kinderspielplätze werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Die zwingende Festsetzung einer Tiefgarage trägt dazu bei, den Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Durch die Festsetzung einer Aufschüttungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG, die entsprechend zu bepflanzen ist, soll die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung von der Stellplatzfläche abgeschirmt werden.

6.4 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt mit Ausnahme der Flurstücke 6/9, 6/10 und 6/11 (westlich der



Dietzenbacher Straße) und der südlichen Hälfte der Wegeparzelle 171 analog zum Bebauungsplan Nr. 111.

Die genannten Flächen werden als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt.

Die Flurstücke 6/9, 6/10 und 6/11 sind in der Landschaftsschutzverordnung vom 31.5.1980 als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19 festgelegt. Diese Festlegung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die am Nordrand des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (nördliche Hälfte der Wegeparzelle 171) dient als Wegeverbindung und Zufahrt für die unmittelbar angrenzende Kleingartenanlage.

Um sicherzustellen, daß die auf der Wegeparzelle 171 vorhandenen Bäume erhalten bleiben, ist die südliche Hälfte des Weges als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

6.5 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende, vorhandene Waldfläche ist durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsschutzverordnung vom 31.5.1980 (dort Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 24 - Anlage 24 -) von der Nutzung her ausreichend bestimmt; eine städtebauliche Festsetzung ist insoweit nicht erforderlich. Diese Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet wird mit dieser Bebauungsplanänderung im Sinne der Zielrichtung der Landschaftsschutzverordnung bestätigt und damit zugleich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 als Sondergebiet aufgegeben.

Bezüglich der westlich der Dietzenbacher Straße liegenden Flurstücke 6/9, 6/10 und 6/11 wird auf die Ausführungen unter 6.4 verwiesen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 111 sind keine zusätzlichen öffentlichen Flächen festgesetzt, so daß auch keine zusätzlichen Kosten auf die Stadt zukommen.

9. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 11.2.1982 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 25.2.1982 und der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 11.2. bis 26.2.1982 stattgefunden.

Während der Bürgerversammlung wurden von den Eigentümern der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke Bedenken angemeldet.

Diese richten sich gegen die Umnutzung der bestehenden Gebäude. Im einzelnen wurde die Gebäudehöhe, die Lage der Stellplätze, die Einfahrt zur Tiefgarage und die Breite der Aufschüttungsfläche kritisiert.

Diesen Bedenken wird insoweit gefolgt, daß gegenüber dem Planvorentwurf die Aufschüttungsfläche erweitert, die Stellplatzflächen zum Teil verlegt werden und der Einfahrtsbereich nach Süden verschoben wird. Zusätzlich wird in den Planentwurf die Höhe der Aufschüttung und eine Bepflanzungsvorschrift dieser Fläche aufgenommen.

Außerdem wurden Zweifel geäußert, ob die vorhandenen Bäume auf der Wegeparzelle 171 erhalten bleiben. Um dies klar herauszustellen, wird die südliche Hälfte der Wegeparzelle als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind die Träger derjenigen öffentlichen Belange, die durch das Bebauungsplanverfahren berührt sein könnten, beteiligt worden.

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

10.2 Das Forstamt Neu-Isenburg hat Bedenken bezüglich des Abstandes der Gebäude vom Wald geäußert.

Im Hinblick darauf, daß der Plan die heute in der Örtlichkeit vorhandenen Gegebenheiten festschreibt, bleiben diese Bedenken unberücksichtigt.

Zu 3.:

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ist außer dem Planentwurf auch dessen Begründung öffentlich auszulegen. Durch den Beschluß zu 3. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach am Main, den 2.3.1982

Dezernat VI


Stadtbaurat