

Vorlage an den Magistrat Nr. 493/83

Betreff
Bebauungsplan Nr. 526
- ehemals Lederwerke Becker -

hier
Billigung des Planentwurfs nebst Begrün-
dung für die öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung wolle be-
schließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 526
nebst Begründung in der Fassung vom 12. Ok-
tober 1983 für das Gebiet in der Gemarkung
Bürgel, Flur 1, zwischen den nördlichen Gren-
zen der Flurstücke 932, 761/3 und 759/12, der
Gerhard-Becker-Straße, der Stiftstraße und
der Straße Am Maingarten wird zum Zwecke der
öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG
gebilligt.
2. Die zum Beschluß unter 1. gehörende Begründung
gilt zugleich als Begründung, die gemäß § 2 a
Abs. 6 zusammen mit dem Planentwurf öffentlich
auszulegen ist.

Begründung:

Zu 1.:

1. Allgemeine Hinweise

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 9. Ju-
ni 1982 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im
Sinne § 30 BBauG aufzustellen. Dieser Beschluß ist in der Of-
fenbach-Post vom 23. Juli 1982 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG
ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Planungsanlaß

Das Plangebiet ist ehemaliges Betriebsgelände einer großen
Gerberei, die als typische Industrieanlage der Jahrhundert-
wende galt.

Nach der Aufgabe des Betriebes wurden die vorhandenen Werkhal-
len als Lager genutzt, die auf dem Werksgelände ebenfalls vor-
handenen Wohngebäude blieben ungenutzt.

Mit der Aufgabe der industriellen und der nachfolgenden gewerblichen Nutzung ergab sich die Notwendigkeit, entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbaufläche zu schaffen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 30 BBauG aufzustellen.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rande des Ortskerns von Bürgel und grenzt an den bedeutenden Regionalen Grünzug des Bürgel/Rumpenheimer Mainbogens an.

Benachbart liegen:

- Im Norden: Kleingärten und 2 Wohngebäude
- im Osten: gewerbliche Nutzung
- im Süden: der Ortskern Bürgel mit Wohnnutzung und Kirche
- im Westen: der Maindamm mit hinterliegender allgemeiner Grün- und Erholungsfläche (Regionaler Grünzug).

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Rumpenheimer Straße aus über die Arendsstraße und die Gerhard-Becker-Straße.

Die Entfernungen zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs betragen

- bis zu den 3 Haltestellen der Buslinien 1 und 3
350 m bis maximal 500 m
- bis zur Straßenbahnhaltestelle in Fechenheim über die Fußgängerbrücke etwa 1 100 m.

Der Ortsteil Bürgel ist mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, sozialen Einrichtungen, Einrichtungen für Sport und Erholung und Anlagen für die Ver- und Entsorgung gut ausgestattet.

Das Plangebiet ist heute bis auf folgende Gebäude freigelegt:

- Am Maingarten 32,
- gegenüber Gerhard-Becker-Straße Nr. 15 das Brückengebäude und anschließend als Brückenkopf ein ca. noch 25 m langer Teil ehemaliger Werkshallen,
- Gerhard-Becker-Straße 2
- Stiftstraße 16 - 24 .

Das westliche Ende der Stiftstraße ist zur öffentlichen Grünfläche hergerichtet; ein Treppenweg verbindet die Stiftstraße mit der Straße Am Maingarten.

4. Städtebauliche Ziele

Das stadtentwicklungspolitische Ziel, ausreichende Wohnbauflächen in guter Lage im Stadtgebiet bereitzustellen, wurde bereits in dem sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan deutlich herausgestellt. Für das Plangebiet werden die folgenden Ziele angestrebt:

- die günstige Lage zum Landschaftsraum und gleichzeitig zu einem mit allen notwendigen Einrichtungen gut ausgestatteten Ortsteil für eine relativ verdichtete Wohnbebauung zu nutzen;
- eine abgeschlossene, in sich ruhende, gleichwohl die städtebaulichen und landschaftlichen Beziehungen aufgreifende räumliche Struktur zu entwickeln;
- die widerstreitenden Ansprüche des Gewerbegebietes und der entstehenden Wohnbebauung auszugleichen;
- erhaltenswerte Gebäude der ehemaligen Industrieanlage zu erhalten;
- durch Anordnung, Höhenentwicklung und Gliederung der Wohngebäude einen Übergang zu finden von der alten Baustruktur des Ortskerns zu den großräumiger angelegten Bauformen des Neubaugebietes;
- die innere Erschließung über ausgeprägte Fußweg- und Radwegführungen mit dem Ortskern der Erholungslandschaft und einer nach Flächennutzungsplan nördlich anschließenden Wohnbaufläche zu verknüpfen;
- die Straßenräume des Wohngebietes wieder allen Bewohnern gleichermaßen in Form verkehrsberuhigter Bereiche zur vielfältigen Nutzung zur Verfügung zu stellen und schließlich
- eine standortgerechte, dem Regionalen Grünzug verwandte Begrünung aufzubauen.

5. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Industriegebiet dargestellt.

In dem sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Wohnbaufläche und längs der Gerhard-Becker-Straße in einer Breite von 30 m als Mischgebiet dargestellt.

In geringfügigem Maß weicht der Bebauungsplan von dieser Darstellung ab - der Südzipfel des Mischgebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden durch diese Abweichung nicht berührt.

6. Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet muß in 8 Plangebietsteile aufgeteilt werden für die Nutzungsarten

- Reines Wohngebiet,
- Allgemeines Wohngebiet und
- Mischgebiet

mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung, für die Bauweise und für textliche Festsetzungen, um damit den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen nachgehen zu können.

Um Beeinträchtigungen, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe beiderseits der Gerhard-Becker-Straße ergeben könnten, zu vermeiden, wird auf der Westseite der Gerhard-Becker-Straße ein ca. 50 m tiefes Mischgebiet angeordnet. Zum Schutz für die dort zulässigen Wohnungen werden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Damit wird eine konfliktfreie Abstufung der Baugebiete unterschiedlicher Nutzung vom Gewerbegebiet über ein Mischgebiet zu einem Allgemeinen und Reinen Wohngebiet erreicht.

Die Abstufung der Geschossigkeit von Osten nach Westen von 4 Geschosse auf 2 Geschosse unterstreicht den natürlichen nach Westen leicht abfallenden Geländeverlauf. Außerdem wird die Zahl der Geschosse auf die besonderen städtebaulichen Situationen - angrenzende niedrigere Ortskernbebauung und die kath. Kirche St. Pankratius - abgestellt.

6.2 Bauweise und überbaubare Fläche

Für die Plangebietsteile 1 und 2 wird aufgrund der vorhandenen Bausubstanz eine offene Bauweise festgeschrieben. Zur städtebaulichen Ordnung ist es jedoch erforderlich, die überbaubaren Flächen von der Stiftstraße aus nach Norden zu begrenzen; innerhalb dieser Tiefe befinden sich in der überbaubaren Fläche die wohngenutzten Gebäude. Im nördlich hieran anschließenden Teil, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, heute jedoch teilweise mit Nebengebäuden besetzt ist, gilt zwar der Bestandsschutz, aber es soll langfristig ermöglichen werden, die nur spärlich vorhandenen Grundstücksfreiflächen zu vergrößern und zu begrünen.

Hinsichtlich dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die textliche Festsetzung Nr. 1 verzichtet, so daß hier durchaus noch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind.

Für das Plangebiet 6 wird, da hier ein freistehendes Einfamilienhaus denkbar ist, eine offene Bauweise festgesetzt.

Für alle anderen Plangebietesteile gilt geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen, die in besonderen Fällen (z.B. Eckbetonung) durch Baulinien fixiert wird.

6.3 Stellplätze und Garagen

Der private Stellplatzbedarf wird nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach im Verhältnis 1 Stellplatz je Wohnung berücksichtigt.

Die notwendigen Stellplätze werden so angeordnet, daß sie einerseits möglichst nahe zu den Hauseingängen liegen, andererseits bestimmte Bereiche ungestört als begrünte Fläche von den Bewohnern genutzt werden können. Aus dem letztgenannten Grund werden auch dort Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Festsetzung einer Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage für Plangebietsteil 4 erhöht ganz wesentlich die Wohnqualität der ihr zugeordneten Wohnungen, da störende ebenerdige Einstellplätze aus dem großen Wohnhof herausgehalten werden können.

Um bei der Bildung der Grundstücke in diesem Gebietsteil und dem daraus resultierenden Maß der Nutzung die Gemeinschaftsanlage sinnvoll integrieren zu können, wird eine Festsetzung nach § 21 a Abs. 2 BauNVO getroffen (textliche Festsetzung Nr. 2).

6.4 Verkehrsflächen

Zur Vermeidung von Fremdverkehr innerhalb der engen Gassen von Bürgel erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes im wesentlichen über die Gerhard-Becker-Straße; die Stiftstraße und die Straße Am Maingarten sollen nur eingeschränkt zur Erschließung herangezogen werden.

Somit wird der gesamte neue Anliegerverkehr im wesentlichen von der Gerhard-Becker-Straße aus auf eine im inneren Plangebiet liegende Ringstraße geführt. Diese Haupteerschließung soll als verkehrberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 StVO - Zeichen 325 - hergestellt werden und wird als Wohnstraße bezeichnet. Es gibt auf ihr keine Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig; der gesamte Straßenraum kann von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gleichermaßen genutzt werden.

Hieran schließen sich zur Feinerschließung durch Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte zu belastende Flächen an.

6.5 Grün

Aufgrund der in nächster Nähe liegenden öffentlichen Spiel-, Sport- und Erholungsflächen werden im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen und Spielplätze ausgewiesen.

Im Plangebiet wird das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen an bestimmten Standorten festgesetzt, um

1. die für das Kleinklima und den natürlichen Ausgleich sorgende Begrünung in dem notwendigen Umfang zu sichern und
2. die räumliche Gliederung und Führung der Verkehrswege zu betonen und ihre Attraktivität für den Aufenthalt der Bewohner zu sichern.

Die Baumpflanzungen an der Gerhard-Becker-Straße auf der öffentlichen Verkehrsfläche und den nicht überbaubaren Flächen sollen das Mischgebiet und das Gewerbegebiet optisch voneinander trennen und bis zu einem gewissen Grade dem Immissionsschutz dienen.

6.6 Sonstige Festsetzungen

Da in Mischgebieten, Plangebietsteil 8, Wohnungen zulässig sind, müssen diese mit ihren immissionsempfindlichen Räumen, wie Wohn-, Kinder- und Schlafräume, vor möglichen Belästigungen aus dem Gewerbegebiet östlich der Gerhard-Becker-Str. geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

Bei einer Bebauung in geneigtem Gelände müssen die einzelnen Baukörper, insbesondere längere Blockzeilen, in ihrer Höhenentwicklung auf die topographischen Besonderheiten abgestimmt werden, so daß das Gebäude auch am Tiefpunkt des umgebenden Geländes sich noch in den gesamten städtebaulichen Zusammenhang harmonisch einfügt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Um zu gewährleisten, daß die architektonische Gestaltung der Gebäude mit der städtebaulichen Gestaltung im Bereich der öffentlichen Räume (verkehrsberuhigter Bereich) korrespondiert, wird für Giebelwände, die häufig geschlossen und abweisend wirken, eine offene und gegliederte Architektur verlangt (textliche Festsetzung Nr. 6).

Im Plangebiet werden 2 Gebiete bezeichnet, innerhalb derer gemäß § 39 h Abs. 1 BBauG bauliche Anlagen erhalten werden sollen. Für die Gebiete treffen die Gründe entsprechend § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 zu, da die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen das Ortsbild prägen und sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung für die frühere Lederindustrie in Offenbach sind.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist mit den vorhandenen Anschlüssen zu bewältigen.

7. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich		3,9 ha
vorhandene Verkehrsfläche		0,7 ha
geplante Verkehrsfläche		0,3 ha
Nettobauland		2,9 ha
Anzahl der Wohneinheiten	ca.	244
davon in Mehrfamilienhäusern	ca.	225
in Einfamilienhäusern	ca.	19

8. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Über die Herstellung der Erschließungsanlagen ist vereinbart, daß die Grundstückseigentümer die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Entwässerungsanlagen und Beleuchtung endgültig ausbauen. Die Neubauf Flächen befinden sich in der Hand einer Eigentümergemeinschaft. Dadurch sind bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegung oder Grenzregelung, nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

An Kosten entstehen für		
- Geländebereitstellung	ca.	860 000.-- DM
- Straßenausbau einschließlich der Einrichtungen für Entwässerung und Beleuchtung	ca.	<u>420 000.-- DM</u>
zusammen	ca.	1 280 000.-- DM

Aufgrund der unter Pkt. 8 genannten Vereinbarung verbleiben bei der Stadt entsprechend dem Erschließungsbeitragsrecht 10 % dieser Kosten, somit ca. 128 000.-- DM.

Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt zu finanzieren.

10. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 8. April 1983 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 27. April 1983 und der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 15. April bis 13. Mai 1983 stattgefunden.

Dabei wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht. Soweit sie nicht ausgeräumt werden konnten, richteten sie sich insbesondere gegen das vorgesehene Erschließungssystem. Es wird be-

fürchtet, daß bei der vorgesehenen Wohndichte die zu erwartende verkehrliche Nachbelastung für die Arends- bzw. Rumpenheimer Straße nicht in zumutbarer Weise verkraftet wird.

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden. Beide Straßenzüge fungieren bereits jetzt als Sammelstraßen und sind in ihrer Funktion entsprechend ausgestattet. Eine weitgehende Entlastung der Arendsstraße vom Erschließungsverkehr des Neubaugebietes ginge zu Lasten der Straßen des nördlichen alten Ortskernes, die im Gegensatz zur Arendsstraße keinen Sammelverkehr aufnehmen können. Die Entlastung der Rumpenheimer Straße wird letztlich nur erreicht durch den geplanten Ausbau des Mainzer Ringes.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

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

Vorgetragene Bedenken, soweit sie nicht ausgeräumt werden konnten, richten sich gegen:

- a) die Beschränkung des geplanten Mischgebietsstreifens auf dem nordöstlichen Teil des Plangebietes,
- b) gegen das vorgesehene Erschließungssystem
- c) sowie gegen die geplanten Parkplätze im östlichen Straßenraum der Gerhard-Becker-Straße.

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden:

Zu a)

durch die Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan ist eine ausreichende Abstufung zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohngebieten sichergestellt. Die vorgesehene Abwinkelung des Baukörpers in geplantem Mischgebiet ergibt eine zusätzliche Abschirmung,

Zu b)

hier gelten analog die Ausführungen zum Erschließungssystem in Punkt 10,

Zu c)

die Anlage von Parkmöglichkeiten ist hier in jedem Fall gerechtfertigt. Die verbleibende Fahrbahnbreite von 6,50 m ist

bei weitem ausreichend für die zu erwartende verkehrliche Belastung.

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, den 14.10.1983

Dezernat VI

Stadtbaurat



Anlagen

1. Verkleinerter Planentwurf
2. Textl. Festsetzungen