

Ø IV
119/90
Vorlage an den Magistrat Nr.

Betreff
Bebauungsplan Nr. 505 A

hier
Billigung des Planentwurfes nebst Begründung zum
Zwecke der öffentlichen Auslegung

Abgesandt

28. Feb. 1990

on T

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 505 A nebst Begründung in der Fassung vom 21.02.1990 für das Gebiet zwischen Landgrafenring, Landgrafenstraße und den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 148, 93/2, 96, 97/2 und 104 wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
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.:

Gliederung

1. Planungsanlaß und planungsrechtliche Situation
2. Planungsgebiet
 - 2.1 Lage im Stadtgebiet
 - 2.2 Heutige Nutzung
 - 2.3 Altlasten
 - 2.4 Eigentumsverhältnisse
3. Städtebauliches Konzept - Planungsziele -
4. Erschließung
5. Technische und soziale Infrastruktur
6. Begründung der Festsetzungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Stellplätze und Garagen
 - 6.4 Bauweise überbaubare Fläche
 - 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.6 Grünfestsetzungen
7. Bodenordnung
8. Kosten

1. Planungsanlaß und planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 505.

Dieser Plan enthält folgende Festsetzungen:

- entlang der Landgrafenstraße und des Landgrafenringes eine 4-geschossige Blockrandbebauung mit Wohnnutzung
- zur Unterbringung der erforderlichen Anwohnerstellplätze im südlichen Blockinnenbereich eine Tiefgarage und im nördlichen Blockinnenbereich ein 2-geschossiges Parkdeck
- als Standort für eine Kindertagesstätte ein Grundstück im Blockinnenbereich als Fläche für Gemeinbedarf.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes die Blockrandbebauung entlang des Landgrafenringes bis zur Ecke Landgrafenstraße mit der zugehörigen Tiefgarage fertiggestellt.

Durch den Abbruch weiterer Gewerbeanlagen im Norden des Planungsgebietes besteht heute die Möglichkeit, die Wohnbebauung dort weiterzuführen. Dies entspricht auch den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt vom 06.07.1987.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung der Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan ersetzt auch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 505.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der eigentlichen Innenstadt. Durch die unmittelbare Lage am Landgrafenring, die Nähe zur City und die gute infrastrukturelle Versorgung eignet es sich besonders als Standort für verdichtetes Wohnen.

Im Norden grenzt vorhandene 4 - 5-geschossige Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung an das Planungsgebiet an. Durch die dazugehörigen Nebengebäude und weitere Wohngebäude ist der Blockinnenbereich hier sehr dicht bebaut.

2.2 Heutige Nutzung

Im Gebiet selbst befindet sich in den vorhandenen Gebäuden ausschließlich Wohnnutzung. In den erst kürzlich neu errichteten Gebäuden sind Eigentumswohnungen untergebracht. Der überwiegende Teil der erforderlichen Anwohnerstellplätze befindet sich in der ebenfalls neu errichteten Tiefgarage.

Die noch unbebauten Flächen liegen derzeit brach. Erforderliche Abbruchmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Der auf dem Gelände befindliche Tiefbrunnen wird sachgerecht mit Lehm gefüllt und verschlossen.

Außerhalb der vorhandenen Hausgärten ist lediglich junger Baumbestand vorhanden, der vom Bauträger nur zum Aufwachsen an Zwischenstandorten angepflanzt wurde. Darüberhinaus befinden sich zwei größere Gebüschflächen innerhalb der zukünftigen Bauflächen.

2.3 Altlasten

Vor der Freiräumung wurden die derzeit noch un bebauten Flächen intensiv gewerblich genutzt (Lederherstellung, Metallverarbeitung).

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurden Bodengutachten zur Feststellung evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen eingeholt. Dabei wurden punktuell Bodenverunreinigungen festgestellt.

Darüberhinaus wurde vom Umweltamt während der Aushubarbeiten für die westliche Tiefgarage folgendes vorgefunden:

- ein unterirdischer Tank mit Mineralöl,
- eine Erdaufschüttung von Aushubmaterial, bei der erkennbar Schwermetalle und Lederabfälle enthalten sind.

Alten Akten ist zu entnehmen, daß evtl. mit Munition zu rechnen ist.

Wegen der genannten Gründe ist davon auszugehen, daß innerhalb der im Bauungsplanentwurf umgrenzten Flächen der Boden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde daher vorgenommen.

Die bisher festgestellten Altlasten führen nach Aussage des Umweltamtes zwar nicht zu einer Nutzungsunverträglichkeit zum Wohnen, allerdings muß eine Grundwasser- und Mineralwassergefährdung durch Aushubarbeiten abgewendet werden.

Folgende Maßnahmen sind hierzu erforderlich:

- der Erdaushub muß während der Aushubarbeiten überwacht werden. Bei jeglicher Art von Verdacht muß das Umweltamt als untere Wasserbehörde eingeschaltet werden;
- die Überwachung muß durch einen Chemiker oder anerkannten Bodengutachter vorgenommen werden;
- verdächtiger Aushub muß chemisch untersucht werden. Gegebenenfalls muß eine fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Aushubes stattfinden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die noch un bebauten Flächen im Gebiet befinden sich in Privateigentum. Das Baugrundstück für eine künftige Kindertagesstätte befindet sich im Eigentum der Stadt.

3. Städtebauliches Konzept - Planungsziele -

Die Planungsziele ergeben sich aus den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt vom 06.07.1987 in Verbindung mit den Anforderungen an das Stadtgefüge.

Es sind im einzelnen:

- Ausbau des Bebauungsplanbereichs als innenstadtnahes Wohngebiet. Hierbei soll verdichtetes Wohnen mit dennoch hoher Wohnqualität geschaffen werden;
- Erhaltung der vorhandenen Wohngebäude am Landgrafenring und der Landgrafenstraße mit ihren Grundstücken und Wiederherstellung der historischen Blockrandbebauung;
- Bebauung des Blockinnenbereiches mit maximal 3-geschossigen Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte;
- Schaffung von zusammenhängenden begrünten Freiflächen im Blockinnenbereich. Die erforderlichen Anwohnerstellplätze sollen zum überwiegenden Teil in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sollen ebenerdige Stellplätze zulässig sein;
- Begrünung des Straßenraumes durch Vorgärten und Baumanpflanzungen.

4. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Zusätzliche öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Blockinnenerschließung wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

5. Technische und soziale Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend. Zusätzliche öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird der Bebauungsplanbereich als WA-Gebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO 1 - 6 sollen zum Schutz der überwiegend angestrebten Wohnfunktion des Gebietes nicht zulässig sein.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kindertagesstätte ist ein Baugrundstück von ca. 2000 m² im Blockinnenbereich als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Plangebiet 1:

Für die Blockrandbebauung wird gemäß BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,1 bei maximal 4 Geschossen festgesetzt.

Plangebiet 2 und 3:

Für die vorhandenen älteren Gebäude Landgrafenring 16 - 17 und Landgrafenstraße 14 - 18 ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Ausnutzung festgesetzt:

- für die Gebäude Landgrafenring 16 - 17 ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,5 (Plangebiet 2);
- für die Gebäude Landgrafenstraße 14 - 18 ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,4 (Plangebiet 3).

Die Erhaltung der Gebäude mit ihren Grundstücken ist, trotz Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Werte, Ziel des Bebauungsplanes. Durch die angestrebte intensive Begrünung des Blockinnenbereiches ist jedoch die Wohnqualität des Teilbereiches gewährleistet.

Plangebiet 4:

Mit Festsetzungen auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zum Maß der Nutzung soll gewährleistet werden, daß sich das Gebäude der Kindertagesstätte ebenso wie die angrenzende Wohnbebauung in die Gestaltung des Blockinnenbereiches einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Es ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Analog zur angrenzenden Wohnbebauung ist auch hier eine Traufhöhe als Höchstgrenze ausgewiesen.

Plangebiet 5:

Für die Gebäude im Blockinnenbereich ist die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 bzw. 3 begrenzt und eine GRZ von 0,4 / GFZ von 1,0 festgesetzt. Darüberhinaus wurden Höchstmaße für die Traufhöhen festgelegt.

Mit diesen Höhenbegrenzungen für die Bebauung im Blockinnenbereich soll sichergestellt werden, daß die Neubebauung den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht. Insbesondere soll die natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnbebauung gewährleistet sein.

Plangebiet 1 und 5:

Die zulässige Geschosfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen und Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht

werden. Dabei darf jedoch eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,3 nicht überschritten werden.

Mit dieser Erhöhung soll ein Anreiz für den Bau von Tiefgaragen geschaffen werden. Durch die Unterbringung der Anwohnerstellplätze in Tiefgaragen wird die Wohnqualität trotz erhöhter Ausnutzung erheblich verbessert.

6.3 Stellplätze und Garagen

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, den überwiegenden Teil der notwendigen Abstellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen. Zusätzlich sind ebenerdige Stellplätze nur im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen.

6.4 Bauweise - überbaubare Fläche

Im Hinblick auf die Ziele der Planung ist für die gesamte Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen und Baulinien soll sichergestellt werden, daß einerseits begrünte Vorgärten zum Straßenraum hin entstehen, andererseits die Eckausbildung der Bebauung städtebaulich dominiert.

Im nördlichen Blockinnenbereich sind zwei querstehende Gebäudekörper festgesetzt. Hierdurch wird die Blockrandbebauung nicht in ihrer Belichtung und Besonnung beeinträchtigt. Die Bauweise ist offen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der inneren Erschließung des Baugebietes sind zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Kindertagesstätte und des Versorgungsträgers ausgewiesen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich oder können privatrechtlich geregelt werden.

6.6 Grünfestsetzungen

Entsprechend den städtebaulichen Zielen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplangebietes zu 80 % begrünt und unterhalten werden. 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Im einzelnen übernehmen diese begrünten Flächen folgende Funktionen:

- Sie dienen als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für die dichte Blockrandbebauung und erhöhen deren Wohnwert;
- sie dienen als Spielbereich, insbesondere für Kleinkinder;
- sie sind Gestaltungselement;
- sie verbessern das Kleinklima im innerstädtischen Bereich;
- sie erhalten die Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser.

Durch Erhaltungsfestsetzungen soll sichergestellt werden, daß die derzeit vorhandenen Bäume, die in die Planung integriert werden können, erhalten bleiben. Ebenso soll der Bewuchs aus Efeu und wildem Wein entlang der Mauer an der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes erhalten bleiben.

Die Bäume, die nicht in die Planung integriert werden können, sollen an die als Ersatz festgesetzten Baumstandorte im Blockinnenbereich des Gebietes verpflanzt werden.

Um die Begrünung des Straßenraumes sicherzustellen, sind innerhalb der Vorgärten Standorte zum Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt.

Bei Aufnahme der beschriebenen Festsetzungen in den Bebauungsplan hat die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 04.07.1988 auf die Erstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 4 HeNatG verzichtet.

7. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 bzw. § 80 BauGB nicht erforderlich.

Das Baugrundstück für die Kindertagesstätte befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.

8. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Folgekosten.

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, 21.02.1990
Dezernat IV

Stadtbauret

Anlagen:

1. Verkl. Planentwurf
2. Textl. Festsetzungen