

BEBAUUNGSPLAN NR. 514 DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 20. 4. 1983

DER MAÏSTRAT

H. Schwan
Oberbürgermeister

M. Heil
Stadtbaurat

Billigung des Entwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG durch Beschluß vom 18. 8. 1983

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

H. Schwan
Stadtvorstandsvorsitzender

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 22. 8. 1983 öffentlich ausgelegt vom 30. 8. 1983 bis zum 29. 9. 1983

für das Gebiet zwischen Bleichstraße, Waldstraße, Bismarckstraße und Groß-Hasenbach-Straße

Gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 1. 3. 1984

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

H. Schwan
Stadtvorstandsvorsitzender

Genehmigung

Genehmigt

der Vfg. vom 1. 3. 1984
Az. V/3-61 d 04/01
Demnach, den 1. 3. 1984
D. = Regierangspräsident
In Auf.

H. Schwan
Stadtvorstandsvorsitzender

Maßstab 1:500 Gemarkung Offenbach Flur 1

Für die Bearbeitung: Offenbach a.M. den 14. 4. 1983

Stadt Vermessungsamt

Stadtplanungsamt

Stadt Tiefbauamt

H. Heil
Vermessungsoberrat

B. Brede
Baudirektor

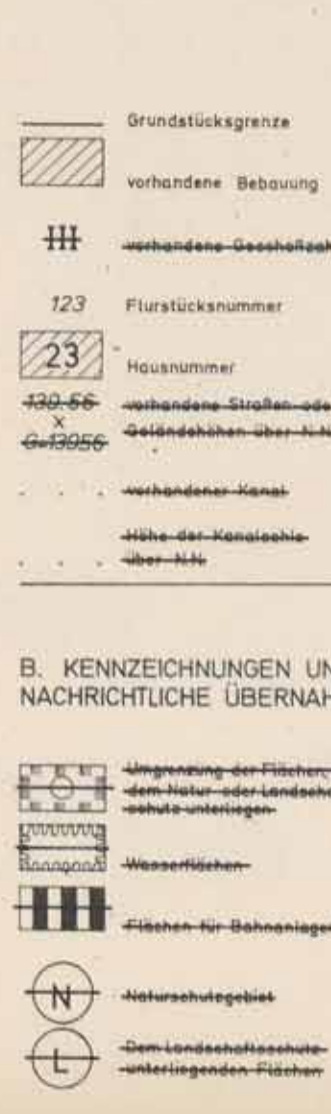
H. Heil
Baudirektor

Gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 31. 5. 1984

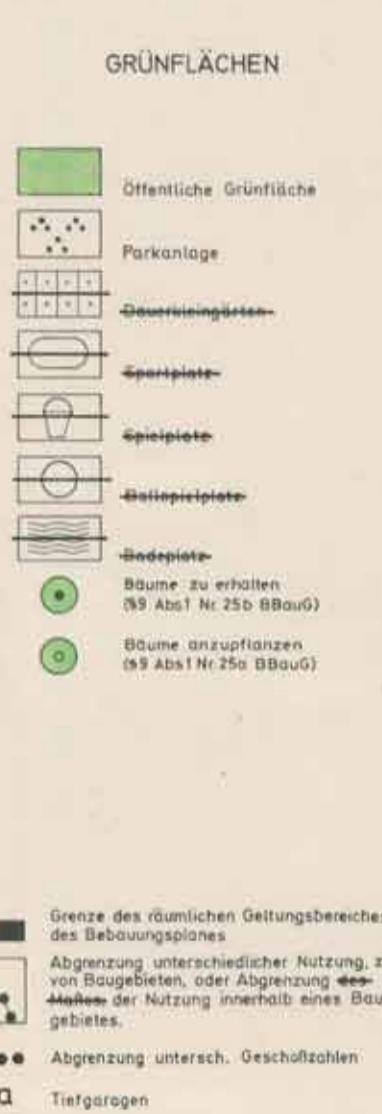
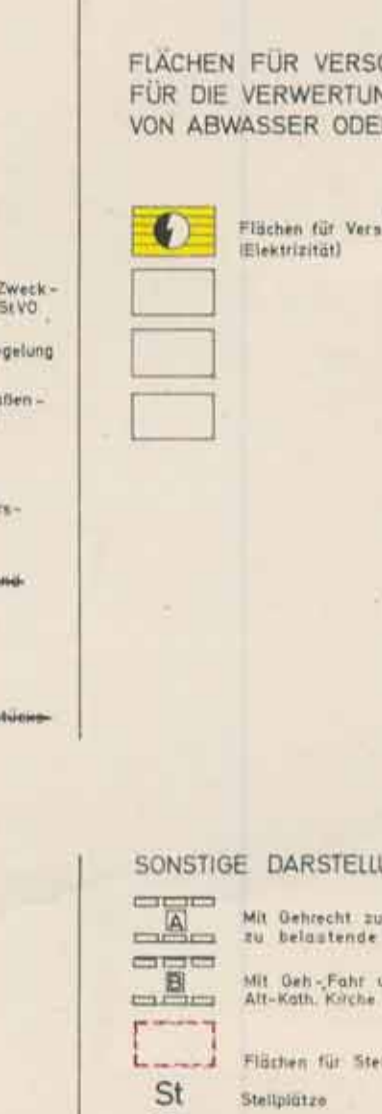
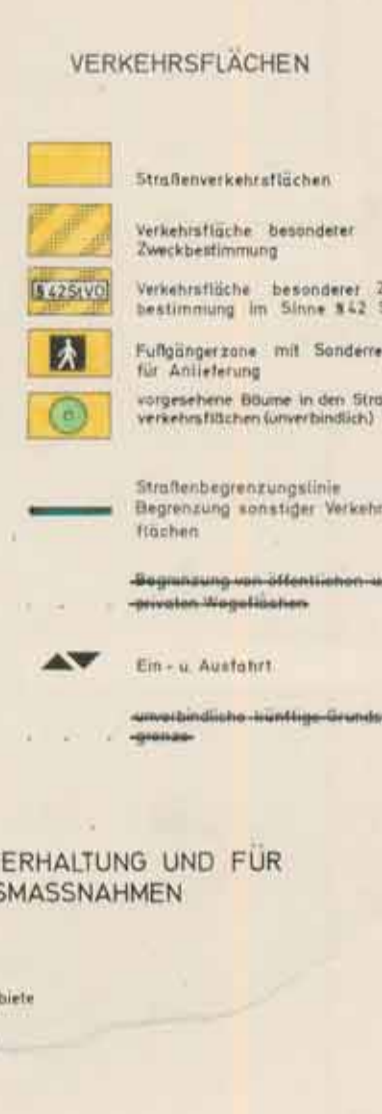
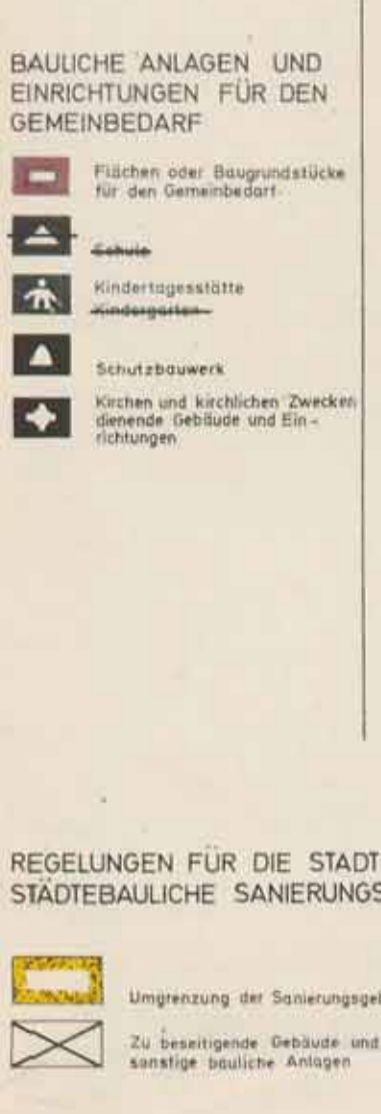
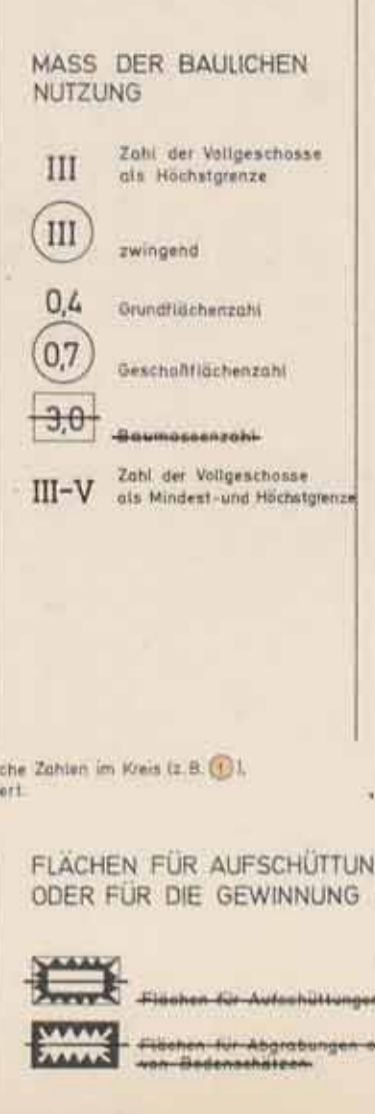
Rechtsverbindlich mit Datum vom 1. 6. 1984

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

| Plangebiet | Bauget. / Bauweise | Zahl der Wohnplätze / Anzahl der Wohneinheiten | Gr. Grund. / zu Grund. / zu Gesch. / Hinweis auf weitere Möglichkeiten / Flächenzahl |
|------------|--------------------|--|--|
| 1 | MI g | 0,5 | 1,6 / 2,2, 5,1 u. 6,2 |
| 1.1 | MI g | 0,5 | 1,1, 3 u. 4 |
| 1.2 | MI g | 0,5 | 1,2 u. 3 |
| 1.3 | MI g | 0,5 | 1,6 |
| 2 | WA g | 0,5 | 1,5 / 2,1, 3,4, 5,2 u. 6,1 |
| 3 | WA g | 0,6 | 1,5 / 2,1 u. 5,2 |
| 4 | WA o | 0,6 | 1,5 / 2,1 u. 5,2 |
| 5 | MI o | 0,4 | 0,9 / 1,3 u. 5,3 |

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER NUTZUNG (§ 1 ABS. 7 U. 8 BAUVVO)**
- 1.1m Plangebiet 1 sind im Teilbereich 1 nur Wohnungen zulässig.
 - 1.2m Plangebiet 1 sind im Teilbereich 2 ab erstes Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.
 - 1.3m Plangebiet 5 sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig, im Obergeschoß sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
- 2. PFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUVVO)**
- 2.1 In den Plangebieten 2, 3 und 4 ist je angefangener 150qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbäum (Stammumfang in 1m Höhe=20cm) zu pflanzen und zu erhalten.
 - 2.2 In dem Plangebiet 1 ist je angefangener 65qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch (heimisches Laubgehölz) mit einer Mindesthöhe von 1,50m zu pflanzen und zu erhalten.
- 3. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUVVO)**
- Soweit in dem Plangebiet 2 und den Teilbereichen 1.1 und 1.2 immissionsempfindliche Räume an den nördlichen oder östlichen Gebäudeseiten angeordnet werden, sind Schallschutzfenster mit schalldämmter Dauerlüftung vorzusehen.

4. ALTENERECHTE WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 8 BAUVVO)

Im Plangebiet 2 und Teilbereich 1 sind 10% der für eine Wohnung zulässigen Bruttogeschossfläche für altenerrechte Wohnungen vorzusehen. Diese Wohnungen sind im Erdgeschoß anzudorden.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 BAUVVO)

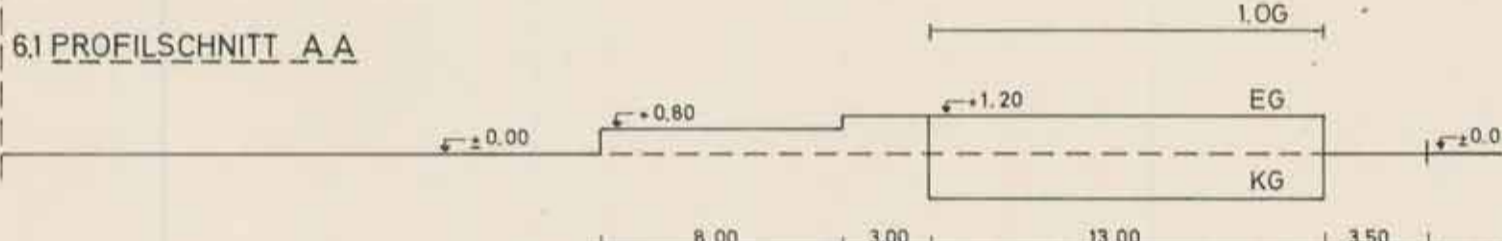
5.1m Plangebiet 1 sind als Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauVVO nur Spielplätze und Einrichtungen für Freizeit und Erholung zulässig; Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 sind ausnahmsweise zulässig.

5.2 In den Plangebieten 2, 3 und 4 sind außer den flächenhaft festgesetzten Stellplätzen als Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauVVO nur Spielplätze und Einrichtungen für Freizeit und Erholung zulässig.

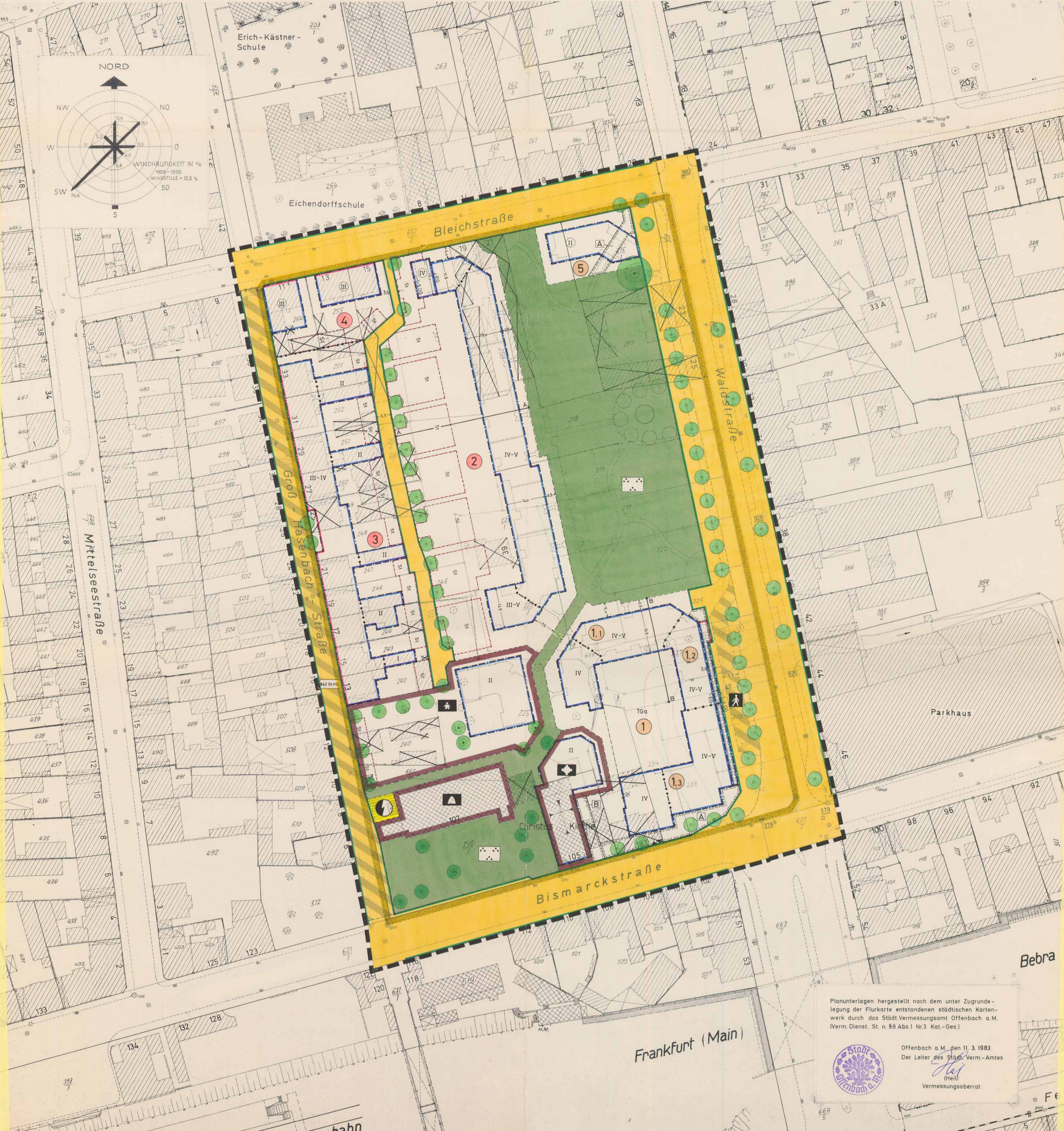
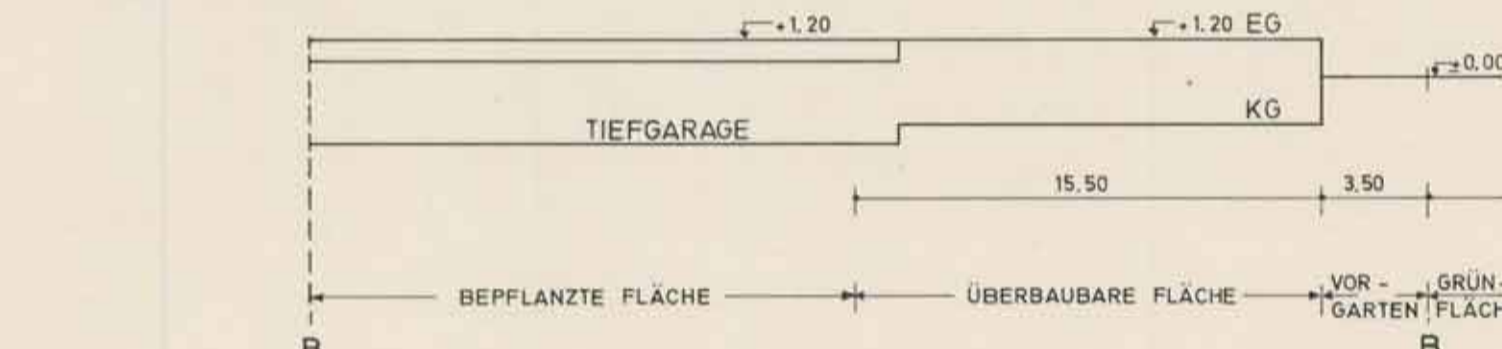
5.3m Plangebiet 5 sind Nebenanlagen unzulässig.

6. HÖHENLAGE (§ 9 ABS. 2 BAUVVO)

6.1 PROFILSNITT AA



6.2 PROFILSNITT BB



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Städt. Vermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 88 Abs. 1 Nr. 3 Kat.-Ges.)

Offenbach a.M. den 11. 3. 1983
Der Leiter des Städt. Verm.-Amtes
H. Heil
Vermessungsoberrat

"Begründung zum Bebauungsplan Nr. 514
- Sanierungsgebiet Waldstraße -"

1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am 12.7.1972 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Waldstraße" gemäß § 5 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz ist für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

2. Einordnung in die kommunale Planung

2.1 Entwicklungsplanung

Eine Entwicklungsplanung besteht für Offenbach nicht, so daß die Forderung des Bundesbaugesetzes, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG) als gegenstandslos anzusehen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1990/2000 ab.

Dort sind im wesentlichen dargestellt:

- westlich der Waldstraße: Mischgebiet (MI)
- östlich der Groß-Hasenbach-Straße: Besonderes Wohngebiet (WB)
- südlicher Bereich Groß-Hasenbach-Straße: Gemeinbedarfsfläche
- zwischen MI- und WB-Gebiet: Grünfläche

2.3 Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Abs. 3 BBauG

Da durch den Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für unabdingbar notwendigen Wohnungsneubau, unter anderem auch Altenwohnungen, geschaffen werden, ist es zwingend erforderlich, diesen Bebauungsplan noch vor Abschluß des zur Zeit beim Umlandverband laufenden Flächennutzungsplanverfahrens aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Fluchtlinienplan Nr. 272 vom 23.7.1952 tangiert, der eine Verbreiterung der Waldstraße nach Westen um vier Meter vorsieht. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 514 treten ent-

gegenstehende Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 272 außer Kraft. Das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan ist somit zugleich das Änderungsverfahren zum Fluchtlinienplan Nr. 272.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet ist Teil der Offenbacher Innenstadt und liegt am Südrand der engeren City.

Einrichtungen von zentralörtlicher Bedeutung sind hier nicht vorhanden.

Dem Bereich kommt jedoch insofern eine Bedeutung zu, als er von der Verkehrserschließung der City aus dem Landkreis Offenbach (hier: Verlängerung der L 3405) und südlichen Stadtteilen sowie wichtigen Fußgängerbeziehungen von und zum Hauptbahnhof geprägt wird.

4.2 Heutige Nutzung und Baustruktur

Im Vorgriff auf anstehende Sanierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der schlechten Bausubstanz sind die Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Waldstraße weitestgehend abgebrochen. Dieser Teil wird heute als provisorischer Parkplatz benutzt.

Entlang der Bismarckstraße befindet sich die Kirche und das Pfarrhaus der Altkatholischen Kirchengemeinde. Unmittelbar daran grenzt der im Bundeseigentum stehende Luftschutzbunker LU Nr. 15 an.

Der Bereich an der Groß-Hasenbach-Straße ist als geschlossene 2 - 4-geschossige Blockrandbebauung ausgebildet und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In diesem Bereich lassen sich noch heute deutlich die Gründe nachvollziehen, die 1972 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes geführt haben. Die Probleme dieser Wohnbebauung sind dadurch gekennzeichnet, daß in diesem überalterten und dicht bebauten Bereich (GFZ max. 2,3, im Mittel 1,6) mit erheblichem Mangel an Grün- und Freiflächen und hoher verkehrlicher Belastung (Waldstraße, Bismarckstraße, Bundesbahnhauptstrecke) mehr und mehr die Neigung zu privaten Investitionen im Wohnungsbau nachgelassen hat.

Mit der sich zunehmend verschlechternden Baustruktur hat sich gleichzeitig die Sozialstruktur recht einseitig entwickelt, indem jüngere Familien mit mittlerem Einkommen und höherem Wohnanspruch abgewandert sind und einkommensschwächere Be-

völkerungsteile sowie Ausländerfamilien sich dort konzentriert haben.

Zwar sind in den letzten Jahren z.T. durch neue Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, doch ist bisher nur in einem einzigen Falle die Bebauung "entkernt" worden (Abbruch eines rückwärtigen Nebengebäudes), so daß eine umfassende baustrukturelle Verbesserung des Gebietes bisher noch nicht eingetreten ist.

4.3 Freiflächen und Begrünung

Das Plangebiet liegt im statistischen Bezirk 12, der zu dem am schlechtesten mit öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgestatteten Bereich Offenbachs gehört.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine öffentliche Grünfläche südlich des Luftschutzbunkers an der Bismarckstraße. Nördlich der Altkatholischen Kirche liegt ein Bolzplatz für Kinder und Jugendliche, jedoch hier in einem als ungeordnet anzusprechenden Teilbereich. In dieser Zone befinden sich auch mehrere größere Laubbäume in gutem Allgemeinzustand (Linden, Kastanien und andere).

Die Freiflächen der bebauten Liegenschaften an der Groß-Hasenbach-Straße sind nur in wenigen Teilen begrünt. Spielplätze für Kleinkinder fehlen hier gänzlich.

Insgesamt muß davon ausgegangen werden, daß vor allem durch den Mangel an Grün- und Erholungsflächen die Verschlechterung der Bau- und Sozialstruktur dieses Bereiches verstärkt worden ist.

4.4 Verkehr und Verkehrslärm

Zur Ermittlung der durch die vorhandenen Verkehrsmengen verursachten Lärmbelastung des Plangebietes ist im Sommer 1981 ein unabhängiges Ingenieurbüro mit den Untersuchungen beauftragt worden.

Im einzelnen wurden folgende Schallpegel ermittelt:

| | Tag | Nacht |
|--------------------------------------|----------|----------|
| MP0 (Waldstraße Nr. 29) | 71 dB(A) | 62 dB(A) |
| MP1 (Groß-Hasenbach-Straße) | 68 dB(A) | 56 dB(A) |
| MP2 (Bleichstraße) | 66 dB(A) | 55 dB(A) |
| MP3 (Waldstr. / Bleichstr.) | 73 dB(A) | 64 dB(A) |
| MP4 (Kreuzung Waldstr./Bismarckstr.) | 73 dB(A) | 67 dB(A) |
| MP5 (Bismarckstraße) | 69 dB(A) | 61 dB(A) |

Neben dieser Straßengeräuscherfassung ist zusätzlich eine spezielle Messung der Eisenbahngeräusche durchgeführt worden,

wobei die einzelnen Zuggattungen (D-, N-, G-Züge) als auch die durch die Konstruktion der Brücke bedingte Pegelerhöhung in der weiteren Datenauswertung berücksichtigt worden ist.

An den Meßpunkten MP0 und MP4 sind darüberhinaus zusätzlich nochmals die mittleren Schallpegel bei Zugvorbeifahrten gemessen worden.

Auf der Grundlage dieser punktweisen Messung ist der mittlere Schallemissionspegel der jeweiligen Straße ermittelt worden (Mittelpegel in 25 m Entfernung). Dabei sind die Werte rechnerisch um die in der Messung zwar erfaßten, zur weiteren Auswertung jedoch in Zukunft untypischen Schallquellen korrigiert worden (Parkplatzverkehr an der Waldstraße, Spielplatzgeräusche in der Groß-Hasenbach-Straße).

Diese Mittelpegel sind Voraussetzung für die weitere Ermittlung der Werte entsprechend den Bebauungsvorschlägen gewesen.

Der Vergleich der gemessenen Schallpegel in dB (A) zu den Immissionsgrenzwerten gemäß dem Entwurf eines Gesetzes zum Schutz gegen Verkehrslärm an Straßen- und Schienenwegen - Verkehrslärmschutzgesetz - (VLärmSchG) - Drucksache 8/1671:

| | Tag | Nacht |
|--|----------|----------|
| o In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten | 62 dB(A) | 52 dB(A) |
| o in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und besonderen Wohngebieten | 67 dB(A) | 57 dB(A) |

zeigt deutlich die hinsichtlich des Straßenverkehrslärms besonderen Problemschwerpunkte:

- Waldstraße von Bismarckstraße bis Bleichstraße
- Kreuzungsbereich Waldstraße/Bismarckstraße
- Bismarckstraße

Aufgrund des Erlasses des Hess. Ministers des Innern vom 21.12.1981, Az.: VC 1 - 61 d o2/17 - 1/81, kommt bis zur Einführung des Entwurfs der DIN 18005 die Vornorm zur DIN 18005 in der Bauleitplanung zur Anwendung.

Darin sind als Planungsrichtpegel für Baugebiete angegeben:

| | Tag | Nacht |
|-----------------------------|----------|----------|
| in allgemeinen Wohngebieten | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| in Mischgebieten | 60 dB(A) | 45 dB(A) |

4.5 Marktanalytische Untersuchungen

Zur Überprüfung der Tragfähigkeit der Waldstraße als Verkaufslage hat die Stadt Offenbach ein marktanalytisches Gut-

achten bei der GFK Nürnberg (Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung e.V.) in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung, bei der die Gesamtsituation des Offenbacher Einzelhandels, sowie darüberhinaus die Standortsituation Offenbachs in der regionalen Konkurrenz besonders beachtet wurde, ergab, daß "eine größere Verkaufsflächenausweitung im Sanierungsgebiet Waldstraße von etwa 1 000 qm und mehr für Sortimente, die in der City bereits vertreten sind, zu einer Umsatzumverteilung führen würde und damit die Attraktivität der Offenbacher Innenstadt für das Umland nicht steigern sondern schwächen wird."

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Offenbach hat in der Vergangenheit durch:

- freihändigen Grundstückserwerb
- Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. § 17 Städtebauförderungsgesetz
- Vorwegnahme der Entscheidung gem. § 76 BBauG im Rahmen des Umlegungsverfahrens

bisher ca. 70 % der Gesamtfläche des Sanierungsgebietes erworben.

5. Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für die Sanierung. Sanierungsziele sind insbesondere:

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Neubebauung und Modernisierung
- Herausnahme störender Gewerbebetriebe
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung des fließenden Verkehrs
- Vorsorge für den ruhenden Verkehr
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung der Lebensqualität

Zur Erreichung dieser Sanierungsziele verfolgt der Bebauungsplan folgendes räumliches und funktionales Konzept:

1. Stadträumliche Gliederung

- Die Waldstraße wird räumlich um eine parkartige Grünfläche erweitert. Diese öffentliche Grünfläche soll als Erlebnis- und Erholungszone genutzt werden können.
- Die Neubebauung soll sich in 4 - 5-geschossiger Bauweise in die umgebende Bebauung einfügen.
- Durch Instandsetzung und erhaltende Modernisierung der Bebauung an der Groß-Hasenbach-Straße wird die charakteristische Struktur dieses Bereiches gewahrt.

2. Funktionale Gliederung und Nutzungsverteilung

- Neben Wohnungen sollen auch tertiäre Nutzungen möglich sein. Dabei sind die Ergebnisse vorliegender Gutachten (Lärmschutzgutachten, marktanalytisches Gutachten) zu berücksichtigen.
- Die Bebauung ist so anzulegen, daß die vorgesehenen Altenwohnungen in die geplanten familiengerechten Wohnungen integriert werden.
- Im Hinblick auf den in diesem Innenstadtbereich festgestellten Fehlbedarf an Kindertagesstättenplätzen ist im Sanierungsgebiet im Bereich der Groß-Hasenbach-Straße eine Kindertagesstätte vorzusehen.

3. Verkehr

- Neugestaltung der Waldstraße
- verkehrliche Beruhigung der Groß-Hasenbach-Straße
- Schaffung der notwendigen Einstellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Sicherung ausreichender Andienungsmöglichkeiten für tertiäre Nutzung unter Meldung des Blockinneren.

6. Begründung der Festsetzungen im einzelnen

6.00 Vorbemerkung

Um die im Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplanes angesprochene Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu erzielen, sind im vorliegenden Bebauungsplan neben zeichnerischen auch textliche Festsetzungen getroffen worden und zwar in dem Umfang, wie sie zur Erreichung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Die Grundsätze der Bauleitplanung sowie die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 BBauG sind berücksichtigt. Die öffentlichen und privaten Belange sind gem. § 1 Abs. 7 BBauG untereinander abgewogen.

6.01 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zuzüglich der für die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes notwendigen Verkehrsflächen.

6.02 Art der baulichen Nutzung

6.021 Mischgebiet MI (Plangebiet 1 und 5)

Entsprechend der angestrebten Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) wird Plangebiet 1 und 5 als MI-Gebiet festgesetzt.

Um eine ausgewogene Mischung der unterschiedlichen Nutzungen im Baugebiet und die für die Nutzungen notwendigen Randbedingungen sicherzustellen, wird in den textlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 7 u. 8 Baunutzungsverordnung bestimmt, daß in den Teilgebieten 1.1, 1.2 sowie im Plangebiet 5 in bestimmten Geschossen und Ebenen nur einzelne oder mehrere der im MI-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind.

6.022 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet 2 westlich der Waldstraße wird als WA-Gebiet festgesetzt, um so die innerstädtische Wohnfunktion zu stabilisieren.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der gewachsenen Nutzungsstruktur in der Groß-Hasenbach-Straße werden die Plangebiete 3 und 4 ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt.

6.03 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind in den Plangebieten folgende Geschosflächenzahlen festgesetzt:

| Plan- geb. | Bau- geb. | Höchst- oder min- destzul. Geschoß- zahlen | Festgesetzte Ausnutzung | | Höchstwerte nach § 17(1) BauNVO | | Tiefgarage zwingend festgesetzt |
|---------------|--------------|--|----------------------------|-----|---------------------------------------|-----|---------------------------------------|
| | | | GRZ | GFZ | GRZ | GFZ | |
| 1.1 | MI | IV | 0,5 | 1,6 | 0,4 | 1,1 | ja |
| 1.2 | MI | IV | 0,5 | 1,6 | 0,4 | 1,1 | ja |
| 1.3 | MI | IV-V | 0,5 | 1,6 | 0,4 | 1,1 | ja |
| 2 | WA | III-V | 0,5 | 1,5 | 0,4 | 1,1 | nein |
| 3 | WA | IV | 0,6 | 1,5 | 0,4 | 1,1 | nein |
| 4 | WA | III | 0,6 | 1,5 | 0,4 | 1,0 | nein |
| 5 | MI | II | 0,4 | 0,8 | 0,4 | 0,8 | nein |

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO begründet sich wie folgt:

a) Plangebiet 1 und 2:

1. Aufgrund der Lage des Planungsbereiches am Rande der City erfüllt die Bebauung die stadtplanerische Aufgabe, die engere Innenstadt nach Süden hin abzugrenzen. Obwohl durch die gegebenen marktwirtschaftlichen Randbedingungen eine MK-Nutzung ausscheidet, die ihrerseits höhere Ausnutzungswerte zuließe, muß aus städtebaulicher Sicht eine bauliche Dichte erreicht werden, die erkennen läßt, daß hinsichtlich der räumlichen Zuordnung des Gebietes hier ein Teil des Offenbacher Stadtkerns neu beordnet werden soll.

Dieser Innenstadtbereich wird stadträumlich geprägt durch eine im Mittel 4-geschossige, überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, die die öffentlichen Flächen (Straße, Grünflächen) gegenüber den privaten Flächen abgrenzt.

Das Ziel der Übertragung dieses gewachsenen Strukturkonzepts in die Neubebauung bei gleichzeitiger Schaffung einer großen zusammenhängenden Grünfläche als "Platz" bedingte das festgesetzte Maß der baulichen Ausnutzung.

Darüberhinaus sind in dem Plangebiet 1 zwingend Tiefgaragen festgesetzt (s. § 21 a BauNVO). Die vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

2. Innerhalb des Sanierungsgebietes ist eine ca. 8 000 qm große zusammenhängende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch diese Planungsmaßnahme, die sicherstellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, ist die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO ausgeglichen.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

b) Plangebiet 3 und 4

1. Ziel ist es, in Plangebiet 3 und 4, der Modernisierungszone, die gewachsene vorhandene Baustruktur weitgehend zu erhalten. Lediglich in einzelnen Liegenschaften sind zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 10 StBauFG die Gebäude kenntlich gemacht worden, die bei der Durchführung der Sanierung ganz beseitigt werden müssen.

Das o.g. städtebauliche Ziel rechtfertigt eine Überschreitung der Höchstwerte.

2. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Erhöhung nicht entgegen.

6.04 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie und Baugrenze

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen der Bebauung an der Waldstraße und Bismarckstraße erfolgt unter dem Gesichtspunkt, daß hier lediglich eine Grobstruktur vorgegeben werden soll. Hierdurch ist die Gewähr gegeben, daß in der folgenden Architektenplanung vielfältige Bauformen entstehen können, ohne daß dabei ein einheitlicher Ordnungsgedanke verlorengeht.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen der Bebauung an der Groß-Hasenbach-Straße und Bleichstraße mit Baugrenzen und Baulinien folgt dem Ziel der Festschreibung der hier vorhandenen Blockrandbebauung.

6.05 Flächen für den Gemeinbedarf

6.051 Flächen für den Gemeinbedarf - Kirche -

Die Liegenschaft der Alt-Katholischen Kirchengemeinde an der Bismarckstraße ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - festgesetzt.

Durch die Verkehrsbelastung der Bismarckstraße wird die Wohnqualität im vorhandenen Pfarrhaus z.Z. erheblich gemindert.

Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Mißstandes sieht der Bebauungsplan den Abbruch des vorhandenen Pfarrhauses und eine Neubebauung im nördlich an die Kirche angrenzenden Bereich vor.

6.052 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -

Zur ausreichenden Ausstattung des Innenstadtbereiches, besonders des Sanierungsgebietes mit Kindertagesstätten ist eine entsprechend große Fläche für eine neue Kindertagesstätte festgesetzt.

6.053 Fläche für den Gemeinbedarf - Schutzbauwerk -

Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Luftschutzbunkers wird die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf - Schutzbauwerk - festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist die Fläche des an den Luftschutzbunker angebauten Heizungsgebäudes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da nach Abbruch dieses Gebäudeteiles hier eine Fußgängerverbindung der geplanten größeren öffentlichen Grünfläche im Norden mit der unmittelbar an der Bismarckstraße befindlichen vorhandenen Grünfläche geschaffen werden soll.

Durch diesen Abbruch entfallen 66 Schutzplätze, die jedoch in den geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet 1 wieder neu geschaffen werden sollen. Eine vertragliche Regelung wird von der Stadt Offenbach bei der Veräußerung dieser Grundstücke angestrebt.

6.06 Verkehrsflächen

6.061 Äußere Erschließung

Die das Planungsgebiet umgebenden Straßen Waldstraße, Groß-Hasenbach-Straße, Bleichstraße und Bismarckstraße sind als Verkehrsfläche festgesetzt, wobei für die Groß-Hasenbach-Straße mit der Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Sinne § 42 STVO die Anforderungen an eine ruhige Wohnstraße besonders beachtet werden.

Im südlichen Teil der Waldstraße ist auf der westlichen Seite eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone mit Sonderregelung für Anlieferung ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die Anlieferung für die Ladengeschäfte in den Teilgebieten 1.2 und 1.3 sichergestellt werden.

6.062 Innere Erschließung

Im Gegensatz zur heutigen Situation, bei der das Erreichen der z.T. vorhandenen Stellplätze der Grundstücke Groß-Hasenbach-Straße 13-33 nur durch das Überfahren der befestigten Hofflächen möglich ist, sollen künftig diese Hofflächen begrünt werden, so daß die Zufahrt zu den Stellplätzen rückwärtig erfolgen muß.

Diese Verkehrsfläche dient auch als Zufahrt zu den Stellplätzen auf den Neubaugrundstücken.

6.07 Flächen der Ver- und Entsorgung

Als notwendige Fläche der Ver- und Entsorgung ist lediglich ein Standort an der Groß-Hasenbach-Straße ausgewiesen.

6.08 Grünflächen

Die Stellungnahme über das Erfordernis eines Landschaftsplanes wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Mit Schreiben vom 20.7.1982 wurde gem. § 4 Abs. 1 des Hess. Naturschutzgesetzes der Verzicht auf die Erstellung eines Landschaftsplanes erklärt.

Gemäß den Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung ist zur Schaffung guter Wohnverhältnisse eine zusammenhängende ca. 0,8 ha große Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.09 Höhenlage baulicher Anlagen

Durch die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Profilschnitte durch Plangebiet 2 und Teilbereich 1.1 wird die Höhenlage der Erdgeschosse festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß die erdgeschossigen Wohnungen nicht von den angrenzenden öffentlichen Flächen aus eingesehen werden können und somit ein höheres Maß an Privatheit für diese Wohnungen garantiert werden kann.

6.10 Bepflanzung

Die im Plangebiet heute vorhandenen Bäume an der Waldstraße und südlich sowie nördlich des Luftschutzbunkers sind weitgehend als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüberhinaus sind zur Begrünung des Straßenraumes der Waldstraße und des Überganges der Fläche der Kindertagesstätte zum Wohngebiet an der Groß-Hasenbach-Straße Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25 BBauG getroffen.

6.11 Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind die Gebäude gekennzeichnet, die aufgrund ihres baulichen Zustandes (nicht modernisierungswürdig) bzw. aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen (im Bereich Neubebauung, Grünflächen) abgebrochen werden sollen.

6.12 Sonstige Festsetzungen

6.121 Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen

Die notwendigen Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) in den Plangebieten 2, 3 und 4 sind als Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Lage der Zufahrt über die Verkehrsfläche folgt dem Ziel einer weitestgehenden Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile. Dies gilt besonders für die Liegenschaften in der Groß-Hasenbach-Straße.

Für das Plangebiet 1 ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen festgesetzt. Das ebenerdige Abstellen von Fahrzeugen auf nicht überbaubaren Grundstücksteilen ist im Plangebiet 1 daher unzulässig.

6.122 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Zur Erschließung und Erreichbarkeit von Flächen sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Teilflächen festgesetzt.

6.123 Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie unter Pkt. 4.4 dargestellt, gelten als Planungsrichtpegel für Verkehrslärm die Werte der Vor-DIN 18005

| | Tag | Nacht |
|------------|----------|----------|
| WA-Gebiete | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| MI-Gebiete | 60 dB(A) | 45 dB(A) |

Wie die Berechnungen zeigen, sind an den geplanten Wohnhäusern folgende Mittelungspegel der Schallimmission zu erwarten:

| | Tag dB(A) | Nacht |
|--|--------------|---------|
| - südlich der Bleichstraße | 62 - 67 | 52 - 56 |
| - längs der Waldstraße | 58 - 61 | 49 - 52 |
| - südlicher Teil der Bebauung an der Waldstraße unmittelbar nördlich der Kindertagesstätte | 54 - 56 | 45 - 48 |

Obwohl die Vor-DIN 18005 unter Pkt. 5 sagt: "Die Planungsrichtpegel lassen sich nahe Verkehrswegen ... nicht immer einhalten", so liegt doch die Überschreitung der Immissionswerte südlich der Bleichstraße deutlich außerhalb des Toleranzbereiches von 10 dB(A). Auch längs der Waldstraße liegen die ermittelten Werte im Durchschnitt um 5 dB(A) über dem Planungsrichtpegel.

Im Sinne der Schaffung guter Wohnverhältnisse in diesem Bereich wird die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.124 Altengerechte Wohnungen

Das Plangebiet und der nähere Bereich des Stadtkerns zeichnen sich dadurch aus, daß hier ein hoher Prozentsatz älterer Menschen wohnt. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, auch für diesen Personenkreis in der Innenstadt Wohnraum zu schaffen.

Zur Sicherung dieses städtebaulichen Zieles ist die textl. Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Ordnungsmaßnahmen erforderlich:

- Bodenordnung (Umlegung, freihändiger Erwerb)
- Umzug von Bewohnern und Betrieben

- Beseitigung baulicher Anlagen
- Herstellung der Erschließungsanlagen

8. Kosten und Finanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilt sich hinsichtlich der Kosten in drei Zonen:

- Sanierung
- Aus-/Umbau der Waldstraße
- Umbau der Groß-Hasenbach-Straße

8.1 Sanierung

An Kosten entstehen bzw. sind bereits entstanden für

| | | |
|--|-----|------------------------|
| a) vorbereitende Maßnahmen (vorbereitende Untersuchungen, Gutachten etc.) | ca. | 350 000.-- DM |
| b) Ordnungsmaßnahmen | | |
| aa) Grunderwerb, Umzug von Bewohnern, Verlagerung von Betrieben, Beseitigung baulicher Anlagen | ca. | 11 100 000.-- DM |
| bb) Herrichtung der Verkehrs- und Grünflächen | ca. | 750 000.-- DM |
| c) Baumaßnahmen (Modernisierungszuschüsse, Gemeinbedarfseinrichtungen etc) | ca. | <u>3 200 000.-- DM</u> |
| insgesamt | ca. | 15 400 000.-- DM |

Durch Ausgleichsbeträge und Reprivatisierung ist ein Rückfluß in Höhe von ca. 6 400 000.-- DM zu erwarten.

Es verbleiben somit Kosten in Höhe von ca. 9 000 000.-- DM.

Diese Kosten verbleiben bei der Stadt, werden jedoch von Bund und Land gefördert. Städtebauförderungsmittel werden als Vorauszahlungen zwischen Land und Stadt mit der Bestimmung einer späteren Umwandlung oder Rückzahlung gewährt. Die Umwandlung der gewährten Vorauszahlungen wird aufgrund einer Gesamtabrechnung der Sanierung vorgenommen. Die Einnahmen und Ausgaben des Verfahrens werden nach Abschluß gegenübergestellt und bilden die Grundlage für die Entscheidung, in welchem Umfang die Vorauszahlungen des Landes an die Stadt in einen Zuschuß oder Darlehen umgewandelt oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

Aufgrund der Förderungsbestimmungen ist zu erwarten, daß Bund und Land ca. 6 000 000.-- DM als Zuschuß gewähren, die restlichen 3 000 000.-- DM sind aus Haushaltsmitteln der Stadt aufzubringen.

8.2 Aus-/ Umbau der Waldstraße

An Kosten entstehen für

| | | |
|--------------------------|-----|----------------------|
| a) Erwerb und Freilegung | ca. | 2 800 000.-- DM |
| b) Ausbau | ca. | <u>900 000.-- DM</u> |
| insgesamt | ca. | 3 700 000.-- DM |

An Zuschüssen sind zu erwarten

| | | |
|---------|-----|-----------------|
| a) Bund | ca. | 2 200 000.-- DM |
| b) Land | ca. | 750 000.-- DM |

| | | |
|--|-----|---------------|
| Somit verbleibt ein städtischer Anteil von | ca. | 750 000.-- DM |
|--|-----|---------------|

8.3 Umbau der Groß-Hasenbach-Straße

| | | |
|--|-----|----------------|
| Für den verkehrsberuhigten Ausbau der Groß-Hasenbach-Straße entstehen Kosten in Höhe von | ca. | 360 000.-- DM. |
|--|-----|----------------|