



Bebauungsplanentwurf Nr. 529  
- Friedensstraße / Wilhelmstraße -  
(geänderte Fassung vom 24.07.1991)

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bzw. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am 27.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 529 "Friedensstraße / Wilhelmstraße" beschlossen, dessen Geltungsbereich begrenzt ist

im Norden von der Nordseite der Friedensstraße  
im Osten von der Ostseite der Wilhelmstraße  
im Süden von der Südseite der Lindenstraße  
im Westen von der Westseite der Waldstraße

2. Planungsanlaß

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in 3 Bereiche:

- Grundstücke entlang der Waldstraße
- Mittelbereich - ehemaliges Firmengelände Nube -
- Grundstücke entlang der Wilhelmstraße

Daraus ergeben sich insgesamt unterschiedliche Planerfordernisse.

Die Bebauung entlang der Waldstraße entstand überwiegend zu Beginn unseres Jahrhunderts und untersteht teilweise dem Denkmalschutz. Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen das Erhaltungsziel unterstützen.

Im Mittelbereich, der sich in städt. Grundeigentum befindet, sind die Einrichtungen

- öffentlicher Kinderspielplatz
- Geschößwohnungsbau
- Rehabilitations-Werkstatt für psychisch Behinderte

vorgesehen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung schaffen.

Entlang der Wilhelmstraße befinden sich z. Z. Eigenheime auf größeren Grundstücksflächen. Da hier die Möglichkeit geschaffen werden soll, durch 3-geschossigen Wohnungsbau eine intensivere Nutzung der Grundstücke zu erreichen, kommt dem Bebauungsplan die Aufgabe zu, diese Entwicklung städtebaulich zu ordnen; und dies unter Berücksichtigung der besonderen Wohnqualität dieses Bereiches.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

entlang der Waldstraße  
eine gemischte Baufläche (M)

entlang der Wilhelmstraße  
eine Wohnbaufläche (W)

im Mittelbereich  
Gemeinbedarfsfläche  
(sozialen Zwecken dienende Einrichtungen)

Die im Bebauungsplan im Mittelbereich vorgesehenen Einrichtungen

- Kinderspielplatz
- Sozialwohnungen
- Reha-Werkstatt

sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich besteht seit dem 04.04.1972 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 112, der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 529 ersetzt werden soll. Dieser Plan enthält folgende Festsetzungen:

entlang der Waldstraße  
ein Mischgebiet mit der zulässigen Zahl von 5 Vollgeschossen, geschlossener Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 1,1

im Mittelbereich  
eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -

entlang der Wilhelmstraße  
ein Mischgebiet mit der zulässigen Zahl von 3 Vollgeschossen, GRZ 0,4; GFZ 1,0

3.3 Landschaftsplan gemäß § 4 Hess. Naturschutzgesetz

Da es sich hier um einen Bebauungsplan mit geringem Umfang handelt und im übrigen nur die bestehende Baustruktur ergänzt wird, wurde entsprechend § 4 Abs. 1 HeNatG gemäß

Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 19.12.1983 auf die Erstellung eines Landschaftsplanes verzichtet.

#### 4. Städtebauliche Situation

##### 4.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der bebauten Ortslage am Südrand der engeren City Offenbach.

Einrichtungen zentralörtlicher Bedeutung sind hier nicht vorhanden.

##### 4.2 Heutige bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird längs der Straßen überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Entlang der Waldstraße besteht eine 3- bis 5-geschossige, geschlossene Altbaustruktur mit teilweise gewerblicher Nutzung in den Erd- und 1. Obergeschossen, die sich in der Hinterhofbebauung der dicht bebauten Grundstücke fortsetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der Zahl der Vollgeschosse liegt das heutige Maß der baulichen Nutzung zwischen GFZ 0,6 und 2,5.

An der Friedensstraße wird im westlichen Bereich die Bebauungsstruktur der Waldstraße bis zur Baulücke der ehemaligen Fabrik fortgesetzt.

Die Bebauung an der Wilhelmstraße besteht aus Ein- bis 2-Familien-Häusern (ein- bis zweigeschossig) auf weiträumigen Grundstücken.

Die alte Bausubstanz der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik wurde durch ein Großfeuer weitgehend zerstört. Die Fläche ist heute abgeräumt.

##### 4.3 Freiflächen und Begrünung

Charakteristisch für die Bebauung auf der Ostseite der Waldstraße sind die noch heute überwiegend vorhandenen Vorgärten mit zum Teil das Straßenbild prägendem Baumbestand. Sofern nicht als Gebäudefläche oder Kfz-Stellplätze genutzt, sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche teilweise begrünt.

Privates Grün ist in ausreichendem Maße im Bereich Wilhelmstraße (Obst-, Laub- und Nadelgehölz) zu finden.

An der Friedensstraße steht auf dem ehemaligen Fabrikgrundstück ca. 3 m hinter der Gehsteighinterkante eine 60 bis 80-jährige Kastanie mit sehr schönem Erscheinungsbild.

#### 4.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch das den Baublock umgebende Straßennetz verkehrlich gut erschlossen.

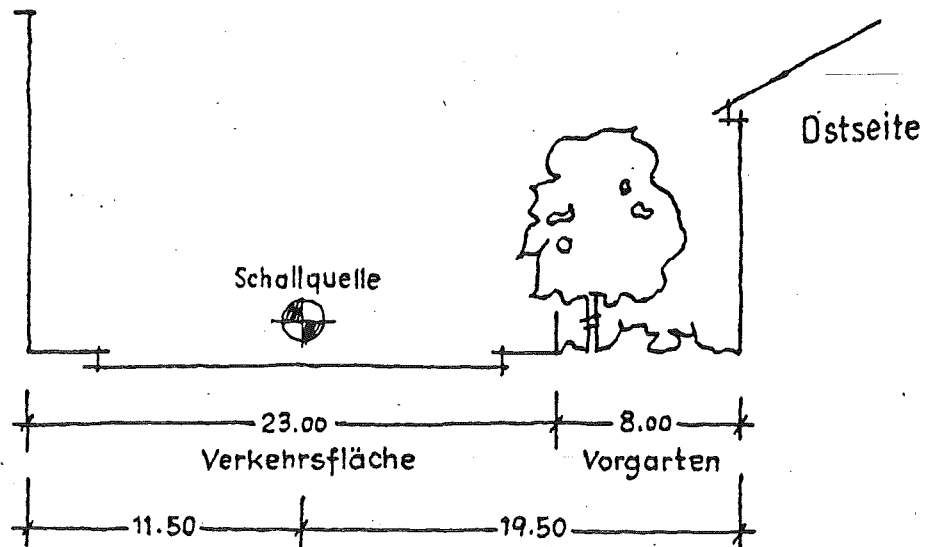
Die Waldstraße stellt einen wichtigen Teil des Offenbacher Verkehrsnetzes dar, da diese Trasse im wesentlichen Quell- und Zielverkehr der Innenstadt aufnimmt. Die derzeitige Verkehrsbelastung beträgt ca. 21 000 Kfz-Einheiten/Tag.

Friedensstraße, Wilhelmstraße und Lindenstraße sind als Erschließungsstraßen für die Verkehrszelle einzustufen. Die Gestaltung der Lindenstraße und der Wilhelmstraße wird durch den Bestand an Straßenbäumen geprägt.

##### 4.4.1 Verkehrslärm an der Waldstraße

Grundlage der Ermittlung des Verkehrslärms sind folgende Ausgangswerte:

- ° Straßenprofil der Waldstraße, z. B. Schnitt Haus Nr. 95 / Haus Nr. 96



- ° Verkehrsbelastung

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in 24 Std (DTV)  
= 21 000 Kfz-Einheiten in beiden Fahrtrichtungen.

An der Bebauung der Ostseite der Waldstraße ergibt sich somit aufgrund der heutigen Verkehrsbelastungen zum kritischen Zeitpunkt

zwischen 5.00 und 6.00 Uhr im Mittel ein Schallpegel von 69 dB (A) (vgl. Anlage - Lärmberechnung).

#### 4.5 Sonstige Lärm- und Staubemissionen im Plangebiet

Im Norden der Wilhelmstraße (Ecke Wilhelm-/Friedensstraße) befindet sich eine Kohlenhandlung mit Lagerhaltung. Die hiervon ausgehenden Emissionen beim Betriebsablauf sind zwar störend, aber allgemein noch vertretbar.

#### 4.6 Technische und soziale Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als gewachsenes Gebiet mit allen technischen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung ausgestattet.

Für die Beheizung der Wohnhäuser steht Erdgas zur Verfügung, laut TÖB-Stellungnahme ist die EVO interessiert, diesen Bereich mit Fernwärme zu versorgen. Im Bereich der Elektroversorgung ist eine weitere Trafostation erforderlich.

Mit Ausnahme des Ausgleiches fehlender öffentlicher Kinderspielplatzfläche sind zusätzlich soziale Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet nicht erforderlich.

#### 5. Eigentumsverhältnisse

Das ehemalige Fabrikgrundstück sowie die Liegenschaft Lindenstraße 4 befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Offenbach.

Alle übrigen Grundstücke sind Privateigentum.

#### 6. Zielsetzung des Bebauungsplanes

Der Standort - Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ist im städtebaulichen Gesamtgefüge gekennzeichnet:

- durch die Randlage zum Zentrum,
- die Lage an der Waldstraße, einer städtischen Hauptverkehrsstraße,
- durch die Struktur des Baublocks entlang der Waldstraße, mit Geschosswohnungsbau an den Rändern und gewerblichen Einrichtungen im Blockinnenraum, die durch Umnutzungstendenzen gekennzeichnet sind,

- bereits entlang der Wilhelmstraße nach Osten beginnt eine vorstadtähnliche, lockere, in der Regel 2-geschossige Wohnbebauung.

Daraus ergibt sich eine besondere städtebauliche und strukturelle Zielsetzung des Bebauungsplanes:

- für die Bebauung entlang der Waldstraße -

Sicherung des bestehenden, positiven Erscheinungsbildes der Ostseite der Waldstraße, das durch zusammenhängende Bebauung überwiegend historischer und auch teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz hinter begrüntem Vorgarten geprägt ist, durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

- für die Bebauung im Mittelbereich -

Hier besteht die günstige Möglichkeit, aufgrund städtischen Grundbesitzes und der bestehenden Freiräumigkeit fehlende infrastrukturelle Einrichtungen anzusiedeln. Stadträumlich soll die neue Bebauung die Bebauung an der Waldstraße mit ihrer fragmentarischen Rückbebauung hofförmig zum Abschluß bringen.

- für die Bebauung entlang der Wilhelmstraße -

Durch die vorgesehene überbaubare Fläche und die offene Bauweise dieses 3-geschossigen WA-Gebietes bleibt die strukturelle Zugehörigkeit dieser Wohnbebauung zu den anschließenden Wohngebieten mit teils 2-, teils 3-geschossiger, lockerer Bauweise erhalten.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Inhalt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom 27.10.1983.

### 7.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Entsprechend der vorhandenen Nutzung (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, wie Gaststätten, Werkstätten und Garagenanlagen) der Verkehrssituation und analog zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wird entlang der Waldstraße Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird die derzeitige Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

## Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich des geplanten Geschößwohnungsbaues in Mittellage und die Wohnbebauung entlang der Wilhelmstraße werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene gewerbliche Einrichtung (Kohlenhandlung) genießt Bestandsschutz, langfristig jedoch soll die Möglichkeit einer Umwandlung in Wohnungsbau gewährleistet sein.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung entlang der Waldstraße, die überwiegend denkmalgeschützt ist, erfolgen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich Geschößflächenzahl und Grundflächenzahl. Die städtebauliche Ordnung wird gesichert, indem bauliche Veränderungen entweder der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde unterliegen oder - bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden - gemäß § 34 BauGB besondere Anforderungen an das Einfügen gestellt werden können.

Für die Bebauung im Mittelbereich und entlang der Wilhelmstraße sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch sollen Baukörper entstehen, die höhenmäßig sowohl Bezug nehmen zur Straßenrandbebauung an der Waldstraße (2- bis 5-geschossig) als auch noch maßstäbliche Verträglichkeit besitzen zu der sich östlich der Wilhelmstraße anschließenden 2- und 3-geschossigen Wohnbebauung.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung an der Waldstraße ist durch eine vordere Baulinie markiert. Sie verläuft entlang der bestehenden Bauflicht analog den Forderungen des Denkmalschutzes.

Im sogenannten Mittelbereich folgt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der angestrebten Raumbildung durch die Stellung der Baukörper.

Mit der Festsetzung einer größeren zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche für die Bebauung entlang der Wilhelmstraße wird die Möglichkeit offen gehalten, daß die relativ großen Grundstücke entsprechend bebaut werden können.

### 7.5 Fläche für Gemeinbedarf

Nördlich der Lindenstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Rehabilitations-(Reha)-Werkstatt für psychisch Behinderte festgesetzt. Das Bauprogramm - ca. 90 Arbeitsplätze - orientiert sich am Auftragsangebot der Region. Es enthält die Fertigungsbereiche Druck und Verwandtes sowie Kleinmontagen und Arbeit mit verschiedenen Werkstoffen.



In diesen Fertigungsbereichen fallen weder Schadstoffemissionen an, noch ist von einer anders gearteten Umweltbelastung auszugehen.

#### 7.6 Öffentliche Grünfläche

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlicher Kinderspielfläche in diesem Wohnquartier ist eine ca. 680 m<sup>2</sup> große Fläche an der Friedensstraße als öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" festgesetzt.

#### 7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (textliche Festsetzungen)

Zur Reduzierung der Schallimmissionen der Waldstr. (69 db A) und zur Sicherung der Nachtruhe wird im Bebauungsplan festgesetzt, Fenster der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie, Tafel 3) zu verwenden.

#### 7.8 Grünfestsetzungen

Entlang der Waldstraße und der Wilhelmstraße ist private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Dies bestätigt die bestehenden Vorgärten, die ein wesentliches Gestaltungselement für die Straße darstellen. Neben der flächenmäßigen Begrenzung und zusätzlich zur bauordnungsrechtlichen geregelten Verpflichtung der Begrünung von Grundstücksfreiflächen ist hier eine Auswahl von Gehölzarten vorgegeben. Dadurch soll insbesondere bei Neupflanzungen ein einheitliches und ausgewogenes Erscheinungsbild gesichert werden.

Insgesamt setzt der Bebauungsplan für die gesamten nicht überbaubaren Flächen Pflanzgebot fest. Einzelbaumstandorte zusätzlich, soweit hierfür aus städteräumlichen Gründen Erfordernis besteht.

Für zwei Baumstandorte entlang der Waldstraße im Standort an der Friedensstraße sowie Blockinnern ist der Erhalt festgesetzt.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der Mittelbereich dieses Baublocks in städtischem Eigentum befindet, auf dem die geplanten Anlagen und Einrichtungen

- öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -
- Reha-Werkstatt
- Geschößwohnungsbau -

entstehen sollen, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Für die Herstellung der öffentlichen Kinderspielflächen entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 150 000.-- DM.

Gründerwerbskosten entstehen nicht, da die Spielplatzfläche, sowie die Fläche für den Gemeinbedarf und darüber hinaus auch die Fläche für den Geschosßwohnungsbau sich schon heute in städtischem Eigentum befinden.

10. Ergebnisse des bisherigen Bebauungsplan-Verfahrens

10.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung (19.03.1986) und der Auslegung des Planvorentwurfes in der Zeit vom 24.02.1986 bis 21.03.1986 im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

Dabei ergab sich als wesentliche Anregung, die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf - Rehabilitationswerkstatt für psychisch Behinderte - in den Plan aufzunehmen. Dies ist erfolgt. Hinzugekommen ist auch das Erfordernis, die ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser durch Geschosßwohnungsbau zu ersetzen, um Ersatzwohnungen für S-Bahn-Verdrängte schaffen zu können.

10.2 Anhörung Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange, die durch das Bebauungsplanverfahren berührt sein könnten, beteiligt worden.

Daraus ergaben sich verschiedene Anregungen und Hinweise.

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege wurden die zwischenzeitlich in die vorläufige Denkmalliste für die Stadt Offenbach aufgenommenen Gebäude und Anlagen genannt; diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Energieversorgung Offenbach wurde angeregt, eine Transformatorenstation zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung im südlichen Bereich vorzusehen. Dies ist nördlich der Lindenstraße geschehen.

10.3 In der öffentl. Auslegung des 1. Planentwurfes wurde von einigen Anliegern an der Westseite der Wilhelmstraße das Begehren vorgetragen, ihre Grundstücke 3-geschossig bebauen zu dürfen. Die hier vorliegende Fassung des Planes (Entwurf vom 24.07.1991) entspricht diesem Wunsche.