

Bebauungsplan Nr. 503A –

Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 503

„Marienstraße/ Hohe Straße/ Liebigstraße/
Darmstädter Straße“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

ENTWURF
Stand: 09.03.2015

BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. S. 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

(FluLärmG) vom 03.04.1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180)

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die Flurstücke Gemarkung Offenbach, Flur 7, Flurst. Nrn. 100/2, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 und 109/1 und wird umgrenzt wie folgt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Marienstraße,

Im Osten und Südosten: durch die westliche Grenze der Hohen Straße,

Im Süden und Südwesten: durch die nördliche Grenze der Liebigstraße,

Im Westen: durch die östliche Grenze der Darmstädter Straße.

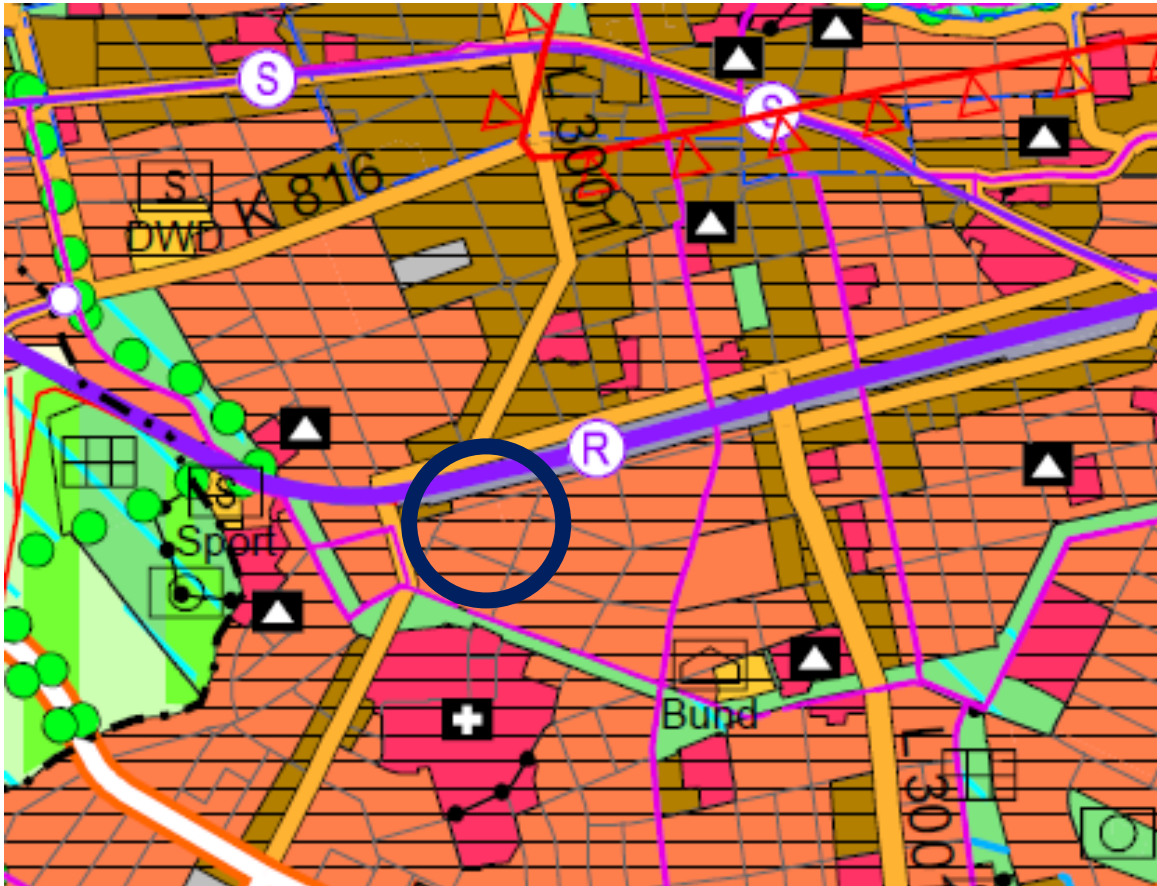
Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Frankfurt – Hanau ca. 200 m westlich des Offenbacher Hauptbahnhofs.

Der Geltungsbereich ist im Osten, Westen und Süden umgeben von Allgemeinen Wohngebieten mit vorwiegend fünf- bis achtgeschossiger Bebauung. Nördlich grenzt das Bahngelände an den Geltungsbereich an. Östlich der Hohen Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 515 mit einem festgesetzten Besonderen Wohngebiet.

3. Planungsrechtliche Situation

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 503 ist vollständig als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

Die Erste Änderung des B 503 wird auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 503 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Bislang wird der Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich durch die Maßgabe des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs qualifizierter Bebauungspläne) gebildet.

Fluglärmschutzgesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 503 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf der Grundlage des FluLärmG, neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007.

Gemäß § 5 FluLärmG dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in einem Lärmschutzbereich nicht errichtet werden. Die Obere Baugenehmigungsbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen

oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Ausnahmeerteilung ist im Vorfeld beim Regierungspräsidium einzuholen.

Gemäß § 5 (3) Nr. 6 FluLärmG dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans nur errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Diese Ausnahmevoraussetzungen vom Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 503 vor.

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Wohnnutzung nach den in § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen herzustellen widerspricht nicht den Bauverboten gemäß § 5 (3) Fluglärmschutzgesetz. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt, auch wenn einzelne mögliche Vorhaben unter ein Bauverbot fallen würden.

4. Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung

Der seit dem 04.08.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 503 sorgt unter anderem durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches. Im Bebauungsplan ist der östliche Bereich als Mischgebiet – MI, der westliche Bereich als Sondergebiet für Anlagen der Deutschen Bundespost festgesetzt. Gemäß dem Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die damals aktuelle Baunutzungsverordnung von 1977 heranzuziehen.

Inzwischen wurde die Baunutzungsverordnung mehrfach novelliert. Der Verordnungsgeber hat zuletzt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1990 per Gesetz vom 11.06.2013 geändert. Es wurden insbesondere Detaillierungen der dort definierten Baugebiete vorgenommen. Nunmehr bestehen weitere Differenzierungen hinsichtlich der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen. Beispielsweise wurde in der Fassung von 1977 noch keine Definition von Vergnügungsstätten vorgenommen, sondern diese unter der Nutzung der sonstigen Gewerbebetriebe subsummiert. Demnach sind momentan Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 503 allgemein zulässig, obwohl sie nach Beurteilung auf Grundlage der heute aktuellen Fassung der BauNVO in einem Mischgebiet nur in den Teilen des Gebiets zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets zu schaffen.

Die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 dient neben der Anpassung des Bebauungsplans an die Definition des Baugebiets gemäß aktueller Baunutzungsverordnung auch der planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele und der Umsetzungsstrategie des Vergnügungsstättenkonzepts, das von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (2011-16/DS-I(A)0536).

Insbesondere folgende Zielsetzungen werden mit der Aufstellung der Ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 503 verfolgt:

- Steuerung der Art der baulichen Nutzung durch Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung,
- Umsetzung von Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, planerisch und städtebaulich ordnend auf die Entwicklung des Geltungsbereiches Einfluss zu nehmen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet für Anlagen der Deutschen Bundespost festgesetzt. Obwohl es die Deutsche Bundespost seit ihrer Privatisierung in dieser Gesellschaftsform nicht mehr gibt, nutzt die Deutsche Post AG weiterhin das Grundstück und einen Großteil des Bestandsgebäudes. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf diesem Grundstück wird durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren nicht berührt. Sollte zukünftig eine andere Nutzung bzw. eine neue Bebauung auf dem Grundstück gewünscht werden und sich die Notwendigkeit ergeben, mittels Bauleitplanung ordnend einzugreifen, kann dies in einem gesonderten grundstücksbezogenen Verfahren erfolgen.

5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 wurde am 05.06.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossen und am 17.06.2014 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht.

Die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 erfüllt die in § 13 BauGB genannten Kriterien zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren. Das Verfahren erfolgt gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts, das von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (2011-16/DS-I(A)0536).

6. Bestand

Baulicher Bestand

Das Plangebiet ist entsprechend dem Bebauungsplan im westlichen Teil durch ein markantes Gebäude, welches von der Bundespost erbaut wurde und heute überwiegend noch von der Deutschen Post AG genutzt wird, geprägt.

Im östlichen Bereich befinden sich mehrgeschossige gründerzeitliche Wohngebäude. Die Wohnnutzung stellt dabei die hauptsächliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes dar. Im Erdgeschoss des Gebäudes Hohe Straße 1 befindet sich eine gastronomische Einrichtung (Bar), im Erdgeschoss des Gebäudes Marienstraße 74 ist eine Arztpraxis.

Die bestehenden Vordergebäude sind fünfgeschossig.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen auf den Grundstücken Marienstraße 76 und 78 Hauptnutzungen (Wohnen) in den Hintergebäuden (Seitenflügel mit Brandwand zur jeweils westlichen Grundstücksgrenze).

Die Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 503 dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gebiets. Die Festsetzungen sollen künftigen Nutzungen einen Rahmen vorgeben, sie aber nicht im unerwünschten Maße einschränken.

Die Wohnbebauung im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist Teil des Denkmalsbereichs IX „Marienstraße – Hohe Straße“. Die Gebäude Hohe Straße 1 und Marienstraße 74 sind als Einzelkulturdenkmale geschützt.

Grünbestand

Der Ostteil des Gebietes ist durch eine dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Der Anteil von Grünflächen auf den Privatgrundstücken ist gering.

Die Hohe Straße und die Liebigstraße weisen mit Baumreihen und Pflanzbeeten mit Bodendeckern am Fahrbahnrand relativ viele Grünflächen auf.

Auf dem von der Deutschen Post AG genutzten Grundstück, insbesondere auf dem Parkplatz, befindet sich teilweise hoher Baumbestand.

7. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die umliegenden Straßen. Das Gebiet ist ausreichend erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über das bestehende Netz.

Die Baugrundstücke Hohe Straße 1, 3, 5 und 7 und Marienstraße 72, 74, 76 und 78 wurden vor Einführung der Herstellungspflicht von PKW-Stellplätzen errichtet und weisen daher kaum Stellplätze auf den Grundstücken auf.

Die Begründung zum Bebauungsplan 503 führt dazu aus: „Für den internen Bedarf der Bundespost sind auf dem Postgrundstück ausreichend Stellplätze dargestellt. Für die Postkunden ist an der Liebigstraße eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Parkplätze sollen außerhalb der Dienststunden der Post den Anwohnern zur Verfügung stehen.“ Dies wurde allerdings weder als Auflage in der Baugenehmigung noch als Baulast gesichert, so dass auf dem Grundstück der Deutschen Post AG keine Stellplätze rechtlich für die Anwohner gesichert sind.

In den Straßenräumen der Liebigstraße, Hohe Straße und Marienstraße befinden sich öffentliche Parkplätze, die den Anwohnern mit Parkausweis für den Bezirk F zur Verfügung stehen.

8. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich nach den dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbildern in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

9. Immissionsschutz

Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Ziel der Ersten Änderung des Bebauungsplanes B 503 ist es, die vorhandene und mögliche Wohnnutzung vor neuen Lärmquellen zu schützen. Diesem Ziel entspricht auch der Ausschluss von insbesondere in den Nachtstunden lärmintensiven Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten.

10. Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 503 werden beibehalten. Hinzugefügt wird eine neue textliche Festsetzung, die gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung darstellt.

Ziel der Festsetzung ist die weitgehende Wahrung des bisherigen Gebietscharakters. Die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 dient neben der Anpassung des Bebauungsplans an die Definition des Baugebietes gemäß aktueller Baunutzungsverordnung auch der planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele und der Umsetzungsstrategie des Vergnügungsstättenkonzepts, das von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 15.05.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (2011-16/DS-I(A)0536) und somit Grundlage ist, um in nachzuschaltenden Bauleitplanverfahren die Steuerung bestimmter Nutzungen vorzunehmen.

Die städtebaulichen Wirkungen von Spielhallen und Wettbüros, die bauplanungsrechtlich neben weiteren Nutzungen unter dem Vergnügungsstättenbegriff (Unterart Spiel) subsumiert werden, sind im Hinblick auf die Außengestaltung, die Korrespondenz zum Straßenraum und nachbarschaftliche Störwirkungen etc. untereinander vergleichbar. Es ist daher Ziel der Vergnügungsstättenkonzeption, die Ansiedlung dieser Nutzungen verträglich zu steuern.

Die Hauptlagen in Offenbach sind entsprechend der BauNVO-Gebietskategorien im Wesentlichen als Kerngebiet (vgl. § 7 BauNVO) einzuordnen, wo der Gesetzgeber zunächst eine grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorsieht. Hier soll künftig durch eine klare bauleitplanerische Feinsteuerung eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließlich in Unter- und Obergeschossen sowie rückwärtigen Gebäudeteilen legitimiert werden. In den städtebaulich wichtigen Erdgeschosslagen soll keine Konkurrenz mit etablierten Nutzungen, d.h. vor allem Einzelhandel und Dienstleistungen, entstehen. Aufgrund von sich bereits abzeichnenden Trading-Down-Prozessen in den Nebengebäuden (z.B. Geleits- oder Bieberer Straße) und der dort in den Obergeschossen vorherrschenden Prägung durch Wohnnutzung wird ein konsequenter Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel empfohlen, insbesondere um eine weitere Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu vermeiden.

Außerhalb der Innenstadt wurden abgegrenzte Bereiche der Gewerbegebiete Spremlinger Landstraße und des Gewerbegebietes Bieber Waldhof lokalisiert, wo Vergnügungsstätten, insbesondere der Unterart Spiel, in angemessenem Umfang Raum für Ansiedlungen finden können, ohne städtebaulich zu stören oder Entwicklungsziele zu konterkarieren. Das Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, Nutzungen mit hohem Störpotential in Gebieten anzusiedeln, wo diese Störungen vergleichsweise wenig Schaden anrichten bzw. geringere Konflikte mit anderen Nutzungsarten verursachen.

Die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen haben ein hohes Störpotential. Auch aus diesem Grund werden sie als nicht zulässig festgesetzt. Der Bereich weist einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Dort sollen der Schutz der Wohnruhe und der Jugendschutz weiterhin gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 503 liegt in einem Bereich, welcher durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten abgewertet werden könnte. Hier soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegengesteuert werden. Um der Tendenz der Verdrängung anderer Nutzungen durch die wirtschaftlich lukrativeren Vergnügungsstätten entgegen zu steuern, ist es geboten, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Da Vergnügungsstätten gemäß Hessischem Spielhallengesetz nicht einsehbar sein dürfen, ist der Schutz des Stadtbildes, insbesondere in einem Denkmalbereich, ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Eine weitere Änderung bei der Anpassung an die aktuelle BauNVO betrifft die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1977) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die GRZ anzurechnen.

In § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) ist geregelt, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die GRZ anzurechnen sind. Durch diese Anlagen darf die GRZ aber zu 50% überschritten werden. Somit ist eine erweiterte GRZ von 0,6 im Mischgebiet und von 0,75 im Sondergebiet für die Anlagen der Deutschen Bundespost zulässig. Dies lässt durchaus eine städtische Dichte zu.

Der genehmigte bauliche Bestand hat Bestandsschutz.

Weitere Änderungen der BauNVO 1990 gegenüber der BauNVO 1977 betreffen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Aus diesem Grund sind sie hier nicht relevant.

11. Auswirkungen auf die Umwelt

Da mit der Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, werden Belange des Umweltschutzes nicht berührt. Die bestehende Bebauungsdichte und der bestehende Versiegelungsgrad bleiben erhalten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

12. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Offenbach entstehen keine Kosten durch die Umsetzung dieser Planänderung. Öffentliche Flächen müssen weder erworben noch ausgebaut werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entsteht kein ausgleichspflichtiger Planungsschaden, da die Voraussetzungen des § 42 BauGB nicht gegeben sind. Der Bebauungsplan B 503 ist bereits seit mehr als sieben Jahren rechtskräftig. In bestehende genehmigte bauliche Anlagen oder Nutzungen wird nicht eingegriffen.