



Neugestaltung des Ostendplatzes in Offenbach-Bieber



1. **Planungsanlass**
2. **Planungsmethode**
3. **Historische Entwicklung**
4. **Städtebauliche Einbindung**
5. **Beschreibung des Plangebietes**
6. **Bewertung**
7. **Planungsziele**
8. **Beschreibung der Varianten**
9. **Flächenbilanzierung**
10. **Zusammenfassung**
11. **Objektbeispiele**

Bearbeitung

Amt für Stadtplanung und Baumanagement

Bereich: Stadtentwicklung und Städtebau
Fachreferat: Städtebau

Projektleitung:

Werner Hocke

Mitwirkung:

Gregor Fröhlich
Christina Eitel
Andrea Kächelein
Frank Seubert
Sigrid Pietzsch

Juli/ Dezember 2005



1. Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 10.03.2005 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für eine schönere Gestaltung des Ostendplatzes und für eine Aufwertung des auf ihm befindlichen Spielplatzes aus.

2. Der Magistrat möge prüfen und berichten, wie nach Abriss des Umspannungsgebäudes der EVO die Möglichkeiten für eine Neugestaltung des Ostendplatzes gesehen werden. Die Planungen sollten für den Ostendplatz und das EVO- Gelände hinaus auch die komplette Busschleife in die Gestaltung miteinbeziehen."

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung führt bereits in Grundzügen die wesentlichen gestalterischen und funktionalen Mängel an.

Dem Auftrag und der Zielrichtung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung entsprechend wurden im Amt für Stadtplanung und Baumanagement städtebauliche Gestaltungsvarianten für den Ostendplatz und angrenzende Bereiche erarbeitet. Diese Varianten sowie die hierzu erstellten und verwendeten Unterlagen werden in dieser Broschüre vorgestellt.

2. Planungsmethode

Zur Ermittlung der städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde die historische Entwicklung des Ostendplatzes betrachtet sowie die Bestandssituation erfasst und bewertet.

Als Grundlage hierzu dienten:

- Katasterkarten,
- Luftbilder,
- Fotos der Örtlichkeiten,
- historischen Pläne und Karten sowie
- Bestandserhebungen zur Flächen- u. Gebäudenutzung.

Aus den Ergebnissen dieser Bestandserhebungen und -bewertungen wurden Ziele für die Neugestaltung des Ostendplatzes entwickelt und in 4 Varianten planerisch dargestellt.

Die Fläche des Ostendplatzes liegt am östlichen Rand des alten Ortes von Bieber in einer ehemaligen Bachaue. Der Bachlauf der Bieber befand sich etwas westlich des heutigen Ostendplatzes. Die Trasse ist noch am Verlauf der Wegeparzelle Nr. 997/3 am Ende der Pfarrgasse ablesbar.

Wie auf dem Katasterplan von 1847 zu erkennen ist, stellte der Bachlauf die Grenze des alten Ortskerns dar. Nur das Anwesen Pfarrgasse 27 am Ende der Pfarrgasse überschreitet 1847 diese Grenze.

Über die Fläche des heutigen Ostendplatzes verlief der Bachgraben, ein Nebenlauf der Bieber. Im Zuge der Straße von Offenbach nach Seligenstadt (heutige Seligenstädter Straße) gab es zwei Brücken, eine über

den Hauptlauf und eine über den Nebenlauf der Bieber.

Über die Trasse des Bachgrabens, dem ursprünglichen Nebenlauf der Bieber, wird heute das gesamte Wasseraufkommen der Bieber in einem unterirdischen Kastenprofil geführt.

Im Bereich der heutigen Busschleife gab es bereits vor der Aufnahme des Busverkehrs eine Aufweitung neben der damaligen `Chaussee von Offenbach nach Seligenstadt`.

Diese Aufweitung wird in Plänen von 1847 als Viehtrieb bezeichnet.

Der historische Marktplatz von Bieber lag weiter westlich im Bereich der sog. S- Kurve

Bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts

war die Fläche des heutigen Ostendplatzes in viele Einzelparzellen aufgeteilt, die vermutlich als Wiesen-, Garten- oder Ackerflächen genutzt waren.

Die alte Parzellierung der Fläche des späteren Ostendplatzes ist im Fluchtlinienplan Nr. 301 von 1954 noch zu sehen. Der Fluchtlinienplan weist aber bereits den Ostendplatz unter dieser Bezeichnung als öffentliche Verkehrsfläche aus und definiert eine neue Straßen- und Baufluchtlinie als westliche Begrenzung des Platzes. In einem Luftbild von 1953 sind Veränderungen zu sehen, die den heutigen Ostendplatz als platzartige Freifläche zeigen.

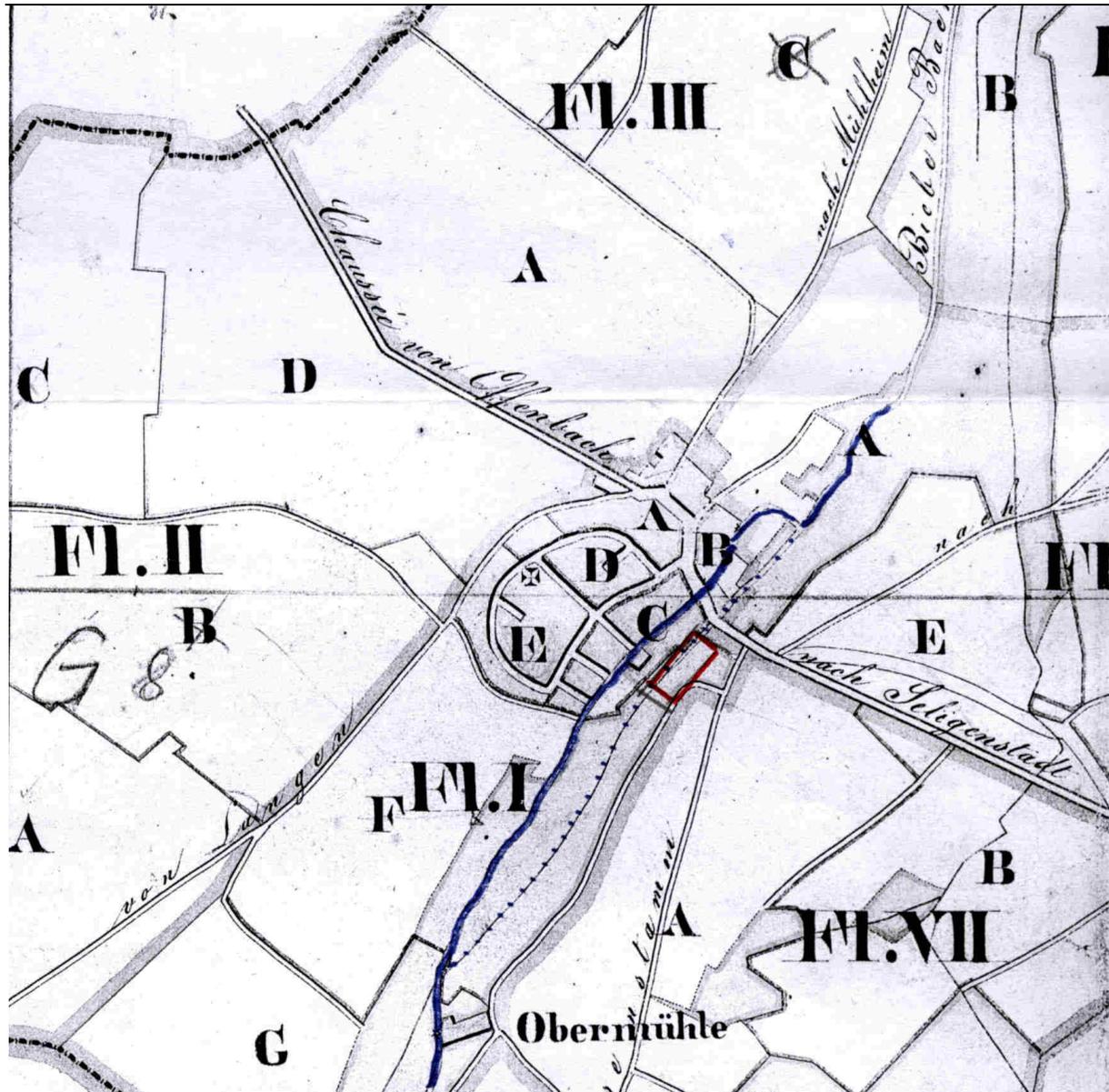
Die Trafostation der EVO ist schon vorhanden.

(Fortsetzung übernächste Seite)

3. Historische Entwicklung

Karte: Übersicht der Flure von 1847

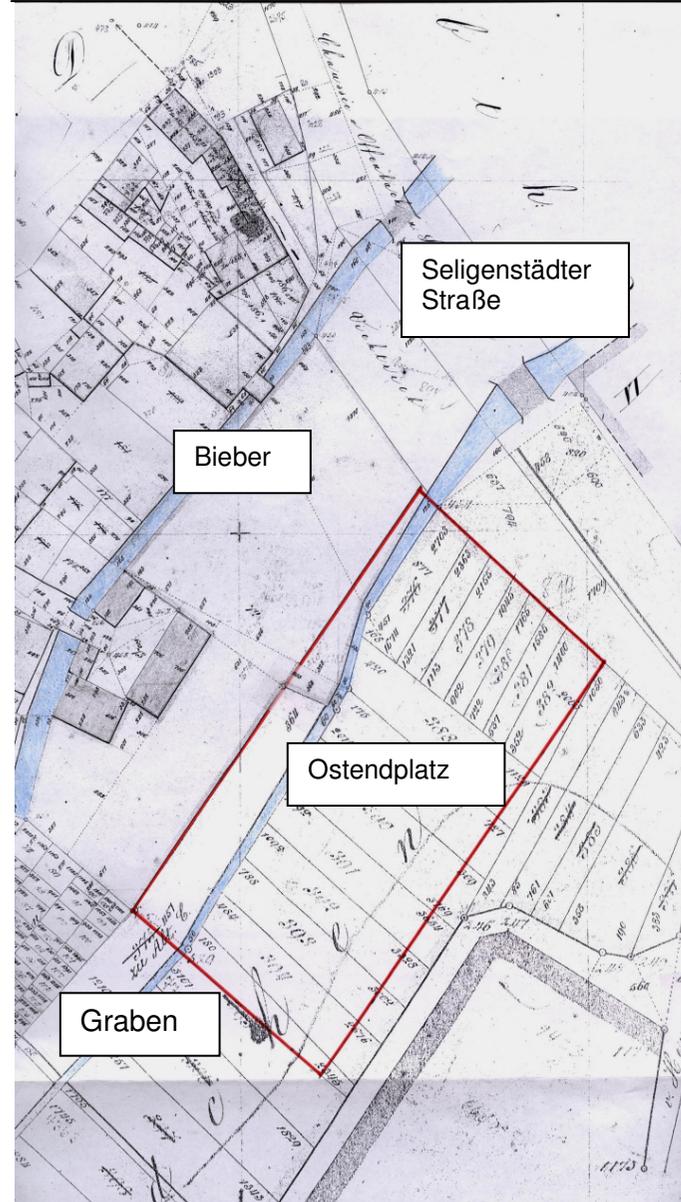
Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



- In der historische Übersichtskarte über die Flure von 1847 ist die heutige Fläche des Ostendplatzes als rotumrandete Fläche am südöstlichen Rand des runden, alten Ortes von Bieber (Flächen C, D u. E) markiert.
- Der Verlauf der Bieber am südöstlichen Rand des alten Ortes ist als blaue durchgängige Linie hervorgehoben.
- Über die Fläche des späteren Ostendplatzes verläuft ein Seitengraben der Bieber (blaupunktete Linie)
- Gut zu erkennen sind auch die Lage der Obermühle und der Verlauf der Chaussee von Offenbach nach Seligenstadt (heutige Seligenstädter Straße) am nordöstlichen Rand des alten Ortes.

3. Historische Entwicklung

Katasterplan von 1847



- Der Katasterplan von 1847 macht deutlich, dass der späteren Ostendplatz außerhalb des alten Ortskernes lag.
- Die Bieber stellt die damalige Bebauungsgrenze da, die nur von dem heutigen Anwesen Pfarrgasse 27 überschritten wird.
- Der parallel zur Bieber verlaufende Graben führt über den späteren Ostendplatz.
- Brücken über die Bieber und den Graben befanden sich im Bereich der heutigen Seligenstädter Straße

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

(Fortsetzung Text)

Ebenso die Busschleife mit dem Wartehäuschen und die Obermühlstraße.

Die Bereiche östlich der Obermühlstraße sind weitgehend bebaut.

Der Ostendplatz erfährt also zur Mitte des 20. Jahrhunderts hin seine städtebauliche Einbindung.

Die beiden Bachläufe der Bieber liegen jedoch noch offen.

Daneben bestehen in dieser Zeit im Umfeld des heutigen Ostendplatzes noch größere Flächen, die als Gärten bzw. Grabeland genutzt werden.

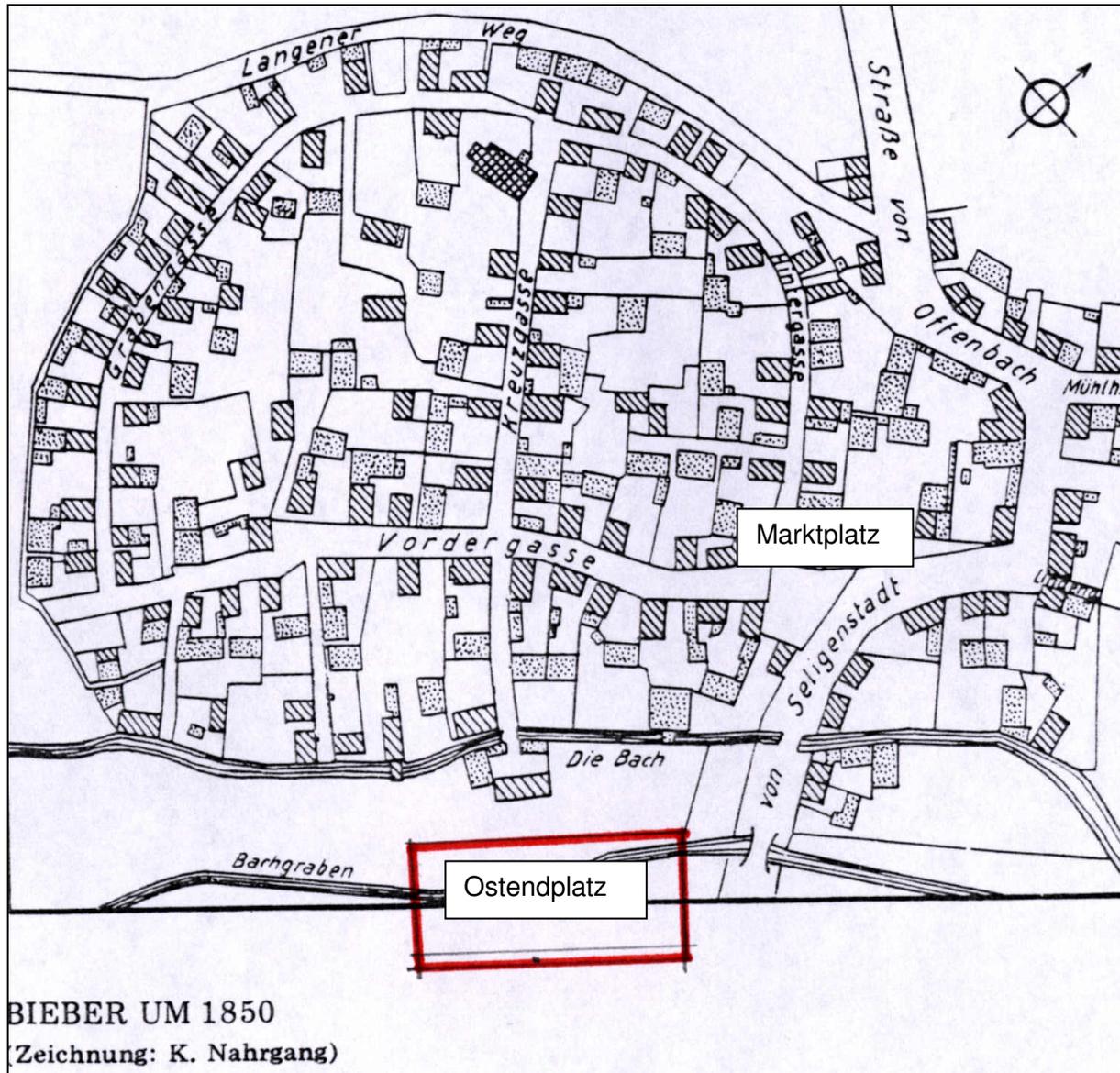
Dies betrifft auch die unmittelbar angrenzenden Flächen westlich des Nebenlaufes der Bieber und den Bereich der Grünfläche an der Wikinger Straße.

Die heutige Gestalt des Ostendplatzes ist ab der Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden.

3. Historische Entwicklung

Zeichnung von Bieber um 1850

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



- Der Plan von 1850 zeigt den historischen Ortskern von Bieber. Die nahezu kreisrunde Form des Ortes wird deutlich. Nur nach Nordosten löst sich diese Form auf.
- Die Straße von Offenbach nach Seligenstadt beschreibt noch die S-Kurve, die später begradigt wird.
- Im aufgeweiteten Bereich der Vordergasse an der Einmündung zur Straße `von Seligenstadt` befand sich der historische Marktplatz.
- Die Lage des späteren Ostendplatzes außerhalb der bebauten Ortslage und der Verlauf der Bieber („die Bach“) und des Bachgrabens sind deutlich zu erkennen.

3. Historische Entwicklung

Fluchtlinienplan Nr. 301 von 1954

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



- Der Fluchtlinienplan von 1954 zeigt die Fläche des Ostendplatzes noch mit der ursprünglichen Parzellierung.
- Mit dem Eintrag „Ostendplatz“ und der Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche wird die öffentliche Platzfunktion planungsrechtlich festgesetzt.
- Außerdem wird der Verlauf der Baufluchtlinie entlang der Südwestseite des Platzes und im Bereich der Busschleife an der Seligenstädter Straße bestimmt.
- Das Trafogebäude der EVO ist bereits vorhanden.
- Die heutige Grünfläche an der Wikinger Straße ist noch in der kleinteiligen Parzellierung dargestellt.
- Die Bieber und der Graben sind noch als offene Bachläufe dargestellt
- Die Flächen um den Ostendplatz sind weitgehend bebaut.

3. Historische Entwicklung

Luftbild von 1953

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



- Auf dem Luftbild von 1953 ist der Ostendplatz als ungestaltete Platzfläche erkennbar.
- Die Grenze der Platzfläche verläuft am offenen Graben.
- Auch die Bieber verläuft noch offen in ihrem ursprünglichen Bachbett.
- Die Busschleife mit dem Wartehäuschen ist deutlich erkennbar.
- Das Trafogebäude der EVO ist vorhanden.
- Der Ostendplatz ist noch weitgehend unbegrünt.
- Die heutige Grünfläche an der Wikinger Straße zeigt noch Gärten bzw. Grabeland.

4. Städtebauliche Einbindung

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Der Ostendplatz liegt zwischen dem alten Ortskern von Bieber und den östlich angrenzenden neueren Stadtgebieten.

Beidseitig des Verlaufs der Bieber befinden sich Grünzüge, die von Nordosten und Südwesten weit in das Stadtgebiet bis in die Nähe des Ostendplatzes hineinführen.

Im Flächennutzungsplan wird der Ostendplatz als Grünfläche ausgewiesen. Im Nordwesten und Nordosten grenzen Bauflächen mit einer gemischten Nutzung an. Im Südosten und Südwesten sind Wohnbauflächen dargestellt.

Nach der Bestandsaufnahme der Nutzungen um den Ostendplatz überwiegen entlang der Seligenstädter Straße und im nördlichen Teil der Obermühlstraße Läden und Gaststätten. Im weiteren Verlauf der Obermühlstraße, entlang der Wikinger Straße und westlich des Ostendplatzes überwiegt die Wohnnutzung.

Die Gebäude um den Ostendplatz sind weitgehend als geschlossene Bauzeile errichtet. Allerdings ist die Bebauung entlang der Nordseite der Seligenstädter Straße so weit vom Ostendplatz entfernt, dass eine bauliche Begrenzung des Platzes hier kaum empfunden wird.

Die Bebauung entlang der Obermühlstraße verliert durch die breite Obermühlstraße und die vorgelagerten Senkrecht-Stellplätze ebenfalls den direkten städtebauliche Bezug zum Ostendplatz.

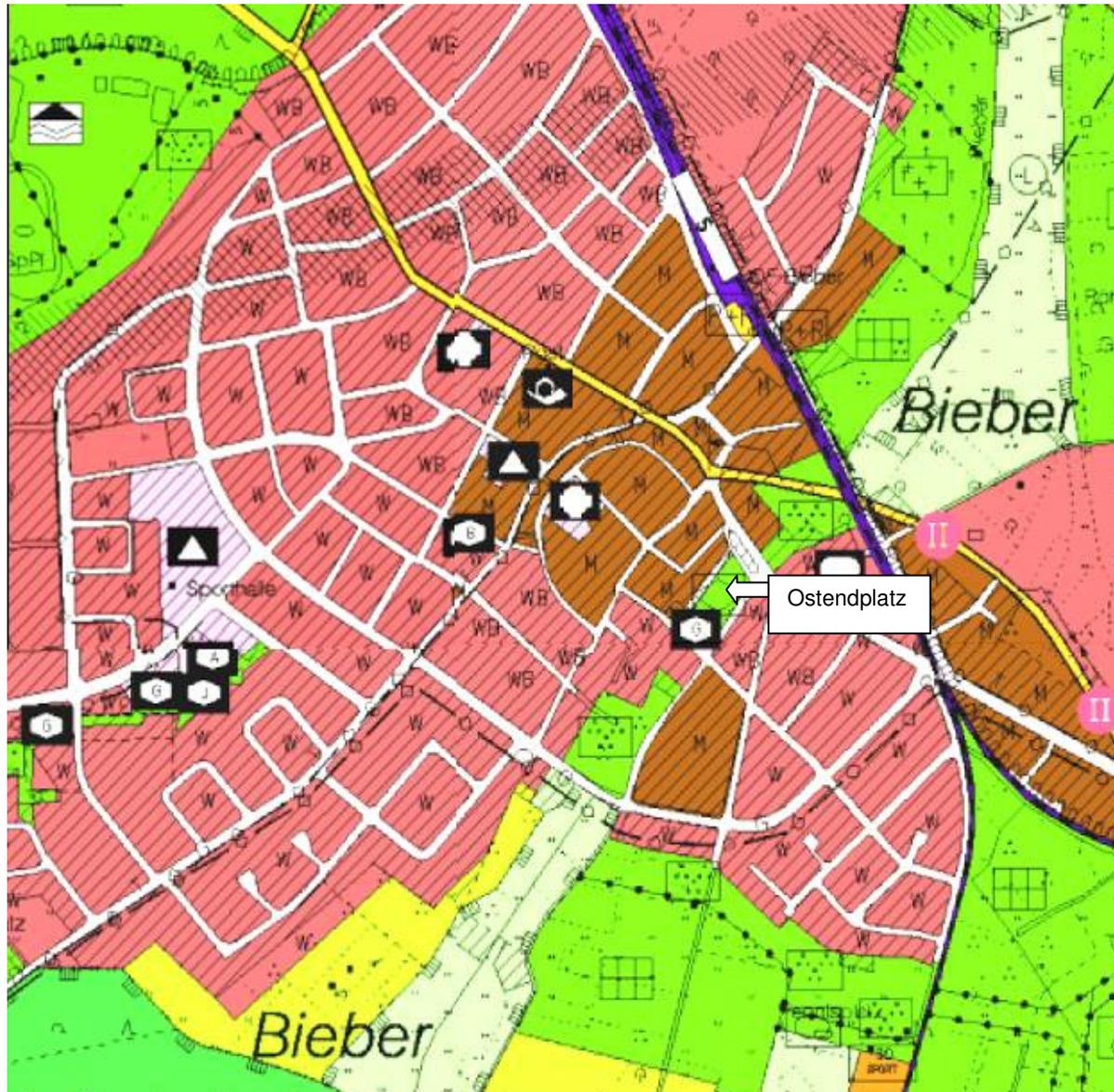
Die Wohnbebauung entlang der Wikinger Straße wird durch das Trafogebäude der EVO vom Platz abgetrennt.

Eine weitgehend fehlende Platzeinfassung besteht auf der Westseite, wo eine ungeordnete Bebauung anschließt, die bis auf das Gebäude Ostendplatz Nr. 11 keinen Bezug zum Ostendplatz hat.

4. Städtebauliche Einbindung

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

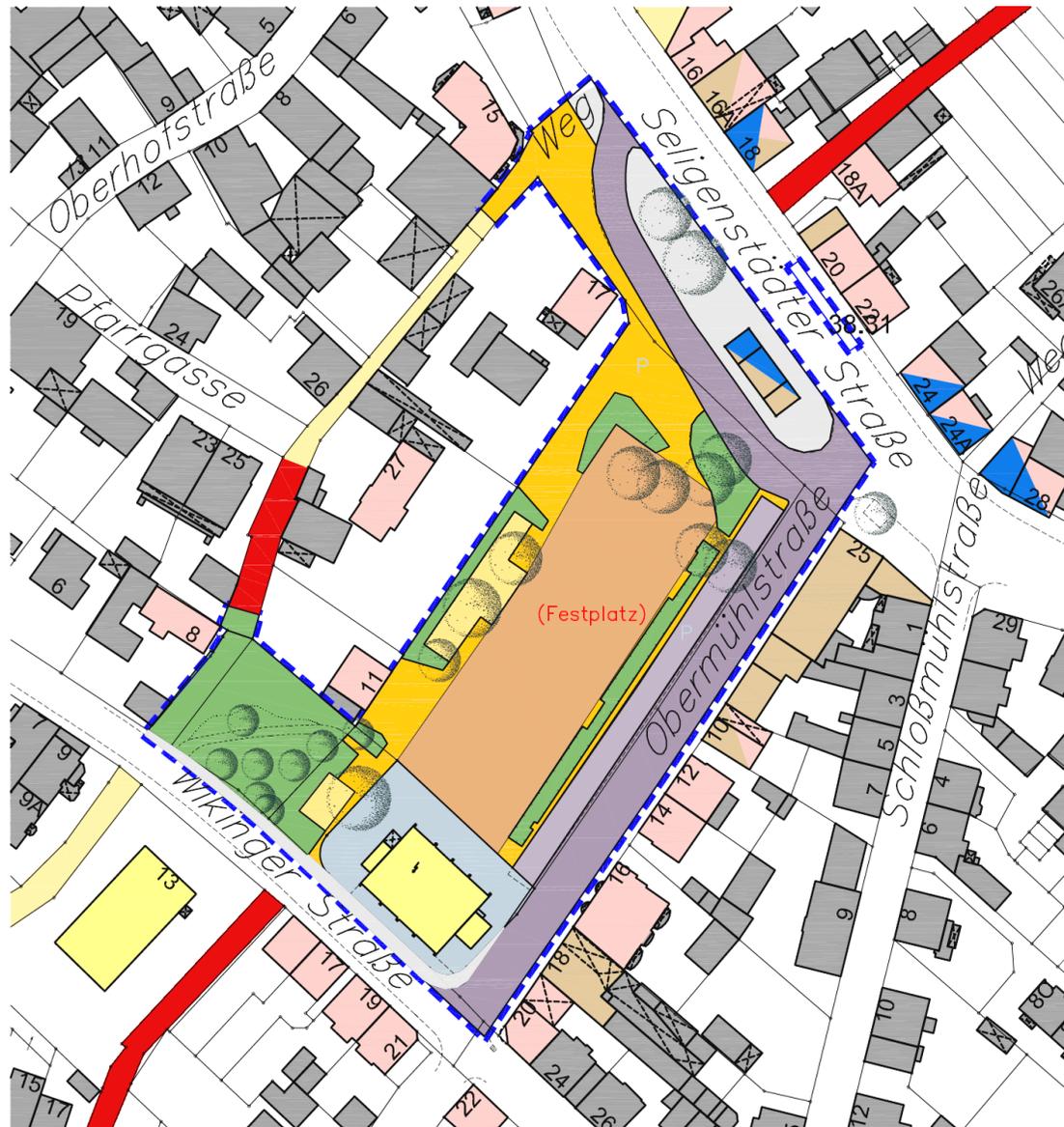


- Der Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zeigt den Ostendplatz als Grünfläche.
- Im Verlauf der Bieber führen Grünzüge von Nordosten und Südwesten bis dicht an der Ostendplatz heran.
- Die Gebiete nördlich und westlich des Ostendplatzes sind als gemischte Bauflächen dargestellt (M- Flächen).
- Die Gebiete südlich und östlich des Ostendplatzes sind als Wohnbauflächen (W- Flächen) ausgewiesen.

5. Beschreibung des Plangebietes

Bestandsaufnahme der heutigen Nutzungen

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



Legende

1. Gebäudenutzung

- Wohnen
- Gewerbe/Geschäfte
- Gastronomie
- Versorgungseinrichtungen
- Sonstige Bestandsgebäude

2. Flächennutzung

- Straßenfläche
- Parkplatz
- Gehweg
- Unbefestigte Platzflächen
- Festplatz
- Privates Baugrundstück
- Grün- und Pflanzflächen
- Spielplatz
- Projektgebiet
- Vorhandene Bäume
- Wegeparzelle, öffentl. zugänglich
- Wegeparzelle, öff. nicht zugänglich

5. Beschreibung des Plangebietes

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

(Fortsetzung Text)

Das Plangebiet gliedert sich in vier Teilbereiche:

1. dem Ostendplatz,
2. der Busschleife,
3. dem Grundstück der EVO mit dem Trafogebäude,
4. der Grünfläche an der Wikinger Straße westlich des EVO- Geländes.

1. Der Ostendplatz

Der Ostendplatz besteht überwiegend aus einer unbefestigten, wasser- gebundenen Freifläche.

Am westlichen Rand befindet sich ein Spielplatz, der aus einer eingefassten Sandfläche mit zwei Wippen und einer Rutschbahn besteht.

Auf dem Ostendplatz stehen verstreut mehrere große Bäume (Platanen).

Daneben befinden sich inselartige Gehölzflächen sowie ein Pflanzbeet entlang der östlichen Platzbegrenzung. Dieses Pflanzbeet trennt den Platzbereich von den Senkrechtparkplätzen entlang der Obermühlstraße.

Unterhalb des westlichen Teiles des Ostendplatzes verläuft in ca. 1 m unter Geländeoberkante die Bieber in einem Kastenprofil. Die Sohle des Bachlaufes liegt etwa bei 2,40 m Tiefe.

2. Die Busschleife

Die Busschleife verläuft parallel zur Seligenstädter Straße. Sie ist im Norden auf der Höhe des ursprünglichen Verlaufs der Bieber (Wegparzelle 958/1) und im Westen auf der Höhe der

Obermühlstraße an die Seligenstädter Straße angebunden.

Der nördliche Anschluss ist licht- signalgeregelt.

Zwischen Busschleife und der Fahrbahn der Seligenstädter Straße (Businsel) steht das ehemalige Wartehäuschen der Busendstation. Das Gebäude wird heute als Kiosk mit kleinem Ausschankraum und WC genutzt.

Auf der Businsel befinden sich außerdem die Bushaltestellen für beide Fahrrichtungen sowie zwei große Platanen.

5. Beschreibung des Plangebietes

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

3. Grundstück der EVO

Das Grundstück der EVO liegt im Eckbereich Obermühlstraße/ Wikingers Straße und bildet den südlichen Rand des Ostendplatzes.

Der westliche Teil des Grundstücks wird heute auch als südliche Zufahrt zum Ostendplatz und als Zufahrt zum Wohnhaus Ostendplatz 11 genutzt.

Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude dient ausschließlich als Trafostation und ist hierfür mit ca. 300 qm Grundfläche deutlich überdimensioniert.

Die EVO beabsichtigt in Standortnähe eine kleine Ersatztrafostation zu

errichten und danach das große Gebäude abzurechen.

Als Folgenutzung ist an eine Wohnbebauung gedacht.

4. Grünfläche an der Wikingers Straße westlich des EVO- Grundstücks

Am östlichen Rand zwischen Grünfläche und EVO- Grundstück befinden sich zwei Sandspielkästen mit Sitzgelegenheiten sowie eine sehr große Platane.

Die Grünfläche selbst ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Dazwischen verläuft diagonal ein Fußpfad, der die Wikingers Straße mit dem Ostendplatz verbindet.

5. Beschreibung des Plangebietes

Fotoaufnahmen

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



1. Kiosk an der Seligenstädter Straße von Osten

- Das Kioskgebäude steht als Solitär zwischen Busschleife und Seligenstädter Straße. Es ist architektonisch nicht erhaltenswert.



2. Blick in die Busschleife von Südosten

- Die Busschleife trennt den Ostendplatz von der Seligenstädter Straße
- Eine gestalterisch und funktionale Aufwertung des Ostendplatzes ist bei Erhalt der Busschleife nur sehr begrenzt möglich

5. Beschreibung des Plangebietes

Fotoaufnahmen

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



3. Nordost- Ecke des Ostendplatzes

- Dem Containerabstellplatz Ecke Obermühlstraße/ Busschleife fehlt die gestalterische Einbindung.
- Eine dichte Bepflanzung schirmt den Ostendplatz ab und schafft Angsträume.



4. Blick in die Obermühlstraße Richtung Süden

- Die Breite der Obermühlstraße ist nach heutigen Maßstäben überdimensioniert. Die Verkehrsfläche wird durch Senkrechtparken noch erweitert.
- Der Ostendplatz ist kaum wahrnehmbar. Es fehlt der Bezug zur Bebauung entlang der Obermühlstraße.

5. Beschreibung des Plangebietes

Fotoaufnahmen

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



5. Trafogebäude der EVO

- Das Gebäude wird in seiner ursprünglichen Funktion als Trafostation nicht mehr benötigt.
- Eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Folgenutzung ist für das Gebäude nicht erkennbar.



6. Grünfläche an der Wikinger Straße

- Die Grünfläche weist einen dichten Baum- und Strauchbestand auf.
- Ein diagonalverlaufender Pfad verbindet die Wikinger Straße mit dem Ostendplatz.

5. Beschreibung des Plangebietes

Fotografien

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



7. Blick auf den Ostendplatz von Südwesten

- Der Ostendplatz besteht überwiegend aus einer ungestalteten Freifläche, die von der Seligenstädter Straße und der Obermühlstraße durch Pflanzflächen abgetrennt ist.
- Zwischen der Grünfläche an der Wikinger Straße und dem EVO- Gebäude steht der am linken Bildrand sichtbare, große Einzelbaum.



8. Ansicht des Spielplatzes von Süden

- Der Spielbereich und das Umfeld laden wenig zum Spielen und Verweilen ein.

5. Beschreibung des Plangebietes

Fotoaufnahmen

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



9. Ansicht der Busschleife (Businsel) von Westen

- Durch die Busschleife besteht ein großer Abstand zwischen Seligenstädter Straße und Ostendplatz.
- Der Fläche der Busschleife fehlt heute eine angemessene Funktion.



10. Parkplatz an der Nordwest- Ecke des Ostendplatzes

- Die provisorisch angelegte Parkplatzfläche vermittelt den Eindruck einer Übergangslösung.
- Gehölzinseln verhindern die Einsehbarkeit des Platzes.

5. Beschreibung des Plangebietes

Fotoaufnahmen

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



11. Blick auf Ostendplatz von Busschleife Richtung Süden

- Eine freie Fläche ohne besondere gestalterische Akzente.
- Von dem EVO- Gebäude als südlichem Platzabschluss gehen keine städtebaulichen Impulse aus.



12. Blick vom Ostenplatz Richtung Wikinger Straße

- In der Bildmitte, der großer erhaltenswerter Solitärbaum
- Am rechter Bildrand das Gebäude Ostendplatz 11, das über den Ostenplatz erschlossen wird.

Funktionale und gestalterische Defizite

Die funktionalen und gestalterischen Defizite bedingen sich vielfach wechselseitig.

Der Ostendplatz wird nur an wenigen Tagen des Jahres als Festplatz genutzt (Fest der Vereine, Kerb). In der übrigen Zeit des Jahres liegt er weitgehend brach. Dies hängt sowohl mit der Gestaltung als auch dem Charakter des Platzes zusammen.

Der Ostendplatz hat den typischen Charakter eines Festplatzes und nicht den eines Stadtplatzes oder einer städtischen Grünfläche.

Er lädt wenig dazu ein, ihn auch in der Zeit außerhalb der Feste als Treffpunkt und Aufenthaltsort zu nutzen.

Durch Gehölzinseln, die dunkle Ecken entstehen lassen und die Einsehbarkeit des Platzes mindern, wird kein Gefühl von Sicherheit vermittelt, das für die Akzeptanz eines Platzes sehr wichtig ist.

Außerdem ist der Ostendplatz durch die Busschleife, den angrenzenden Parkplatz und dichte Gehölzinseln von der Seligenstädter Straße aus kaum wahrnehmbar.

Der Platz wird damit nicht nur optisch sondern auch räumlich und funktional von der belebten Seligenstädter Straße abgetrennt. So kann er seine städtebaulichen Möglichkeiten nicht entfalten.

Ein weiteres gestalterisches und funktionales Hemmnis für die Entwicklung des Ostendplatzes stellt das Trafogebäude der EVO dar. Der Platz besitzt hiermit einen südlichen Abschluss von dem keine Impulse hinsichtlich Belebung und Sicherheit ausgehen.

Die Grünfläche an der Wikinger Straße westlich des Grundstückes der EVO erfüllt, abgesehen von der ökologischen Bedeutung des Bewuchses, ebenfalls keine Funktion, die das städtebauliche Umfeld für sich nutzbar machen könnte.

Für die Neugestaltung des Ostendplatzes wurden fünf Hauptziele entwickelt:

1. Erhalt des Ostendplatzes als Festplatz

Der Ostendplatz erfüllt für Bieber eine wichtige Funktion als Festplatz.

Diese Funktion wird auch zukünftig gesichert.

Die Einbeziehung der Busschleife in den Platzkörper ermöglicht es, darüber hinaus die Randbereiche des Platzes anders zu nutzen.

2. Einbeziehung der Busschleife in die Platzfläche

Ein Verzicht auf die Busschleife ist möglich, da diese Funktion nicht mehr benötigt wird.

Dies bietet die Chance, den Ostendplatz an die Seligenstädter Straße heranzuführen, ihn von hier aus besser wahrnehmen zu können und stärker in das städtebauliche Umfeld einzubinden.

3. Gestalterische und funktionale Aufwertung

Durch eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Ostendplatzes besteht die Chance, einen Treffpunkt in zentraler Lage von Bieber zu schaffen und damit auch dem Wohn- und Geschäftsstandort zu nutzen.

Bieber verfügt über keinen anderen Platz der eine Mittelpunktfunktion übernehmen könnte.

4. Standort eines attraktiven Spielplatzes

Am Rand von Gebieten mit hohem Wohnanteil ist der Ostendplatz als Standort eines Spielplatzes wichtig. Mit attraktiven Spielmöglichkeiten wird er ein Anziehungspunkt für Kinder und Begleitpersonen, die den Platz gleichzeitig beleben.

Der heutige Spielplatz sowie das Umfeld erfüllen diese Ansprüche nicht.

5. Entwicklung einer Wohnbebauung in den Randbereichen

Die Aufgabe des Trafogebäudes der EVO ermöglicht es, durch eine Wohnbebauung in diesem Bereich den Platzrand neu zu gestalten, die Sicherheit des Ostendplatzes zu erhöhen und die Größe des Platzes seinen Funktionen anzupassen.

8. Beschreibung der Varianten

Variante 1

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



Variante 1

Gliederung des Platzes

Der Ostendplatz wird unter Einbeziehung der Fläche der Busschleife bis an die Seligenstädter Straße herangeführt.

Der Platz gliedert sich in folgende Bereiche:

1. Der vordere Bereich an der Seligenstädter Straße ist als gepflasterte Platzfläche dargestellt. Hier sind ein Brunnen und Bänke vorgesehen, die zum Verweilen einladen sollen.
2. Im anschließenden, mittleren Platzbereich ist eine bekieste Fläche geplant, die zusammen mit der Fläche an der Seligenstädter Straße den Festen Platz bieten soll.

8. Beschreibung der Varianten

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Variante 1

3. An die bekieste Platzfläche schließt südlich eine Grünfläche mit Spielplatz an.
4. Ein Verbindungsweg zwischen Wikinger Straße und Seligenstädter Straße mit einem begleitenden Grünstreifen bilden den westlichen Platzrand.
5. Entlang der Wikinger Straße ist auf dem Grundstück der EVO und der westlich angrenzenden Grünfläche eine Zeile mit Wohngebäuden mit zwei Geschossen und Dachausbau vorgesehen.

Ersatzstandort für Kiosk

Das als Kiosk mit Ausschankraum und WC genutzte Buswartehäuschen soll nach den Varianten abgebrochen werden. Ersatz hierfür ist in einem Gebäude vorgesehen, das nordwestlich

des jetzigen Standortes an der Seligenstädter Straße seitlich des Hauses Seligenstädter Straße Nr. 17 geplant ist.

Neue Bushaltestelle

Durch den Verzicht auf die Busschleife ist eine Bushaltestelle auf der Nordostseite der Seligenstädter Straße für die stadteinwärts fahrenden Busse neu anzulegen. Hierfür muss der Gehwegbereich auf eine Länge von ca. 18.00 m verbreitert werden.

Öffentliche Parkplätze

Die Senkrechtparkplätze entlang der Obermühlstraße werden in Längsparkplätze mit Baumstandorten umgewandelt. Dies führt zu einer gestalterischen Aufwertung der sehr breiten Obermühlstraße.

Begrünung

Die vorhandenen Bäume auf dem Ostendplatz und der Busschleife werden weitgehend erhalten. Hinzu kommen weitere Bäume auf der Grünfläche mit Spielplatz und entlang des geplanten Weges zwischen Wikinger Straße und Seligenstädter Straße.

8. Beschreibung der Varianten

Variante 2

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Variante 2

Die Variante 2 unterscheidet sich von Variante 1 im Wesentlichen dadurch, dass die Grünfläche mit Spielplatz an die Wikinger Straße westlich des EVO-Grundstückes verlagert wird und dort die in Variante 1 vorgesehene Wohnbebauung ersetzt.

Dafür wird hinter der Bebauung auf dem EVO Grundstück eine 2. Bauzeile vorgesehen.

Dem Umfang der Wohnbebauung bleibt in Variante 1 und 2 im Wesentlichen gleich.



8. Beschreibung der Varianten

Variante 3

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Variante 3

In Variante 3 wird die Grünfläche mit Spielplatz etwa in die Mitte des heutigen Ostendplatzes verlagert.

Dies ermöglicht wiederum eine Wohnbebauung auf der Grünfläche an der Wikinger Straße.

Bei dieser Lösung verkleinert sich die Platzfläche, die nun insgesamt als gepflasterte Fläche dargestellt ist.



8. Beschreibung der Varianten

Variante 4

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Variante 4

Der Spielplatz befindet sich in dieser Variante -wie in Variante 2- wieder auf der Grünfläche an der Wikinger Straße.

Von der Wikinger Straße aus werden drei Bauzeilen auf dem Ostendplatz vorgesehen.

Der Umfang der Bebauung sowie die Größe und Gestaltung des Platzes entsprechen nahezu der Variante 3.



9. Flächenbilanzierung

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4



Ergebnis der Flächenbilanzierung

Die wesentlichen Unterschiede in der Flächenbilanzierung zwischen der Bestandssituation und den Varianten sind:

- Der Anteil der Straßenfläche liegt bei den Varianten gegenüber der Bestandssituation durch die Aufgabe der Busschleife um ca. 50 % niedriger.
- In den Varianten 1 und 2 ist die Platzfläche größer als die heutige freie Platzfläche (Fläche für Feste)
- In den Varianten 3 und 4 ist die Platzfläche zwar kleiner als heute, aber bei Einbeziehung von Teilen der Obermühlstraße bei Festen ist auch bei diesen Varianten eine größere Platzfläche als heute herstellbar.

(Fortsetzung nächste Seite)

9. Flächenbilanzierung

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Flächenbilanzierung Bestand/ Planung

Flächenkategorie	Bestand	Plan- Variante 1	Plan- Variante 2	Plan- Variante 3	Plan- Variante 4
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1. Straßenfläche	1729	882	896	896	882
2. Parkplätze asphaltiert	422	168	154	154	168
3. Parkplätze wassergebunden	200				
4. Gehsteigfläche	857	671	671	671	671
5. Wegefläche, wassergebunden	1025	218	156	294	218
6. Öffentl. Grünfläche	1341	1127	1347	1347	1347
8. Pflanzflächen im Strassenraum		55	55	55	55
9. Spielplatz	240	851	608	727	608
10. Private Baufläche	876	1811	1896	2504	2527
11. Platzfläche (Festplatz)	1880	2454	2454	1589	1761
<i>Festplatz erweitert Vari. 3 + 4</i>				2048	2163
12. Zufahrten		333	333	333	333
Gesamtfläche	8570	8570	8570	8570	8570
Projektgebiet	8570	8570	8570	8570	8570

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Einzelbäume neu		20	20	12	17
Einzelbäume Bestand	20	12	17	13	20
Stellplätze im Strassenraum	32	12	11	11	12

- Deutlich größer als heute ist in den Varianten die Grünfläche mit Spielplatz.
- Die Fläche für öffentliche Stellplätze ist in den Varianten dagegen geringer als der Bestand.
- Die Bauflächen verdoppeln bis verdreifachen sich, je nach Variante. gegenüber der heutigen Baufläche des EVO- Grundstückes.
- Die Anzahl der Bäume nimmt zu.

- Um den Ostendplatz für die Bieberer Bevölkerung attraktiver zu machen, sind seine Nutzbarkeit und Gestaltung zu verbessern.
- Der Ostendplatz soll auch zukünftig im heutigen Umfang als Festplatz nutzbar sein.
- Für Teile des Plangebietes wird eine Bebauung sinnvoll erachtet. Der Platz erhält dadurch eine zusätzliche bauliche Begrenzung, die den Platzcharakter stärkt und zusätzliche soziale Kontrolle bietet.
- Der Platz sollte möglichst offen und hindernisfrei gestaltet werden, um die Nutzung und das Gesamtbild zu verbessern sowie mehr Sicherheit zu gewährleisten.
- Der Ostendplatz sollte an die Seligenstädter Straße angebunden werden, um ihm mehr städtisches Gepräge zu geben und für die Nutzungen entlang der Seligenstädter Straße zu öffnen.
- Die Fläche, die Ausstattung und das Umfeld des Kinderspielplatzes müssen attraktiver werden, wenn Kinder und Begleitpersonen sich dort gerne aufhalten sollen.
- Durch einen Brunnen mit angrenzenden Sitzgelegenheiten wird der Platz zusätzlich zum Verweilen einladen.

11. Objektbeispiele

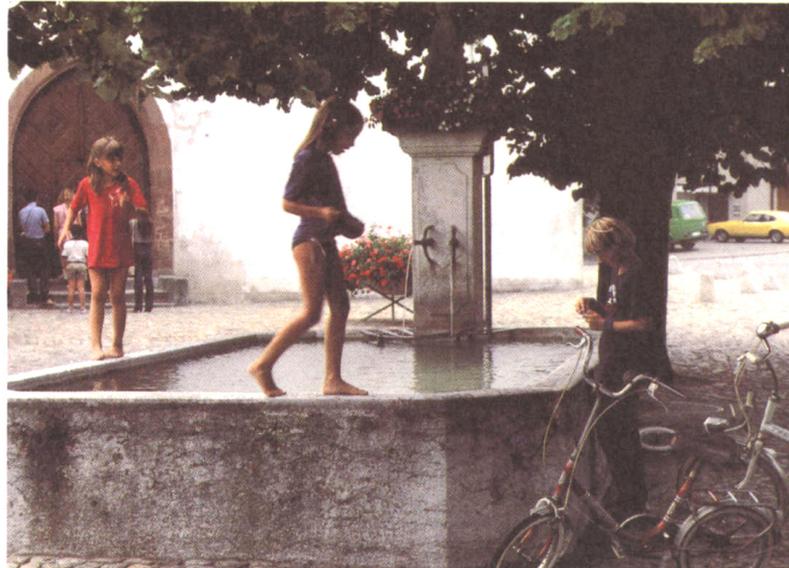
Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber



(1)



(3)



(2)

1. Brunnen als Kunstobjekt
2. Historischer Brunnen
3. Brunnen als Spielplatz

11. Objektbeispiele

Neugestaltung des Ostendplatzes in Bieber

Offener Bachlauf 1



Spielplatz 1



Offener Bachlauf 2



Spielplatz 2

