

Bebauungsplan Nr. 515A

Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 515

„Marienstraße/ Schäferstraße/ Hermannstraße/
Hohe Straße“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 23.10.2015

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 1, Flurst. Nr. 634/5 (teilweise); Flur 7, Flurst. Nrn. 128/1, 129, 130, 131/1, 131/2, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 133/1, 134/2, 137/2, 138/3, 138/4, 141/2, 143/1, 144/1, 144/2, 144/3, 144/4, 145/3, 558/1 (teilweise) und 562/2 sowie Flur 21, Flurst. Nrn. 534/1 (teilweise) und 536/4 und wird umgrenzt wie folgt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Marienstraße,

Im Osten: durch die östliche Grenze der Schäferstraße,

Im Süden und Südwesten: durch die südliche Grenze der Hermannstraße,

Im Westen: durch die westliche Grenze der Hohen Straße.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Frankfurt – Hanau direkt südlich des Offenbacher Hauptbahnhofs. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 25.550 m².

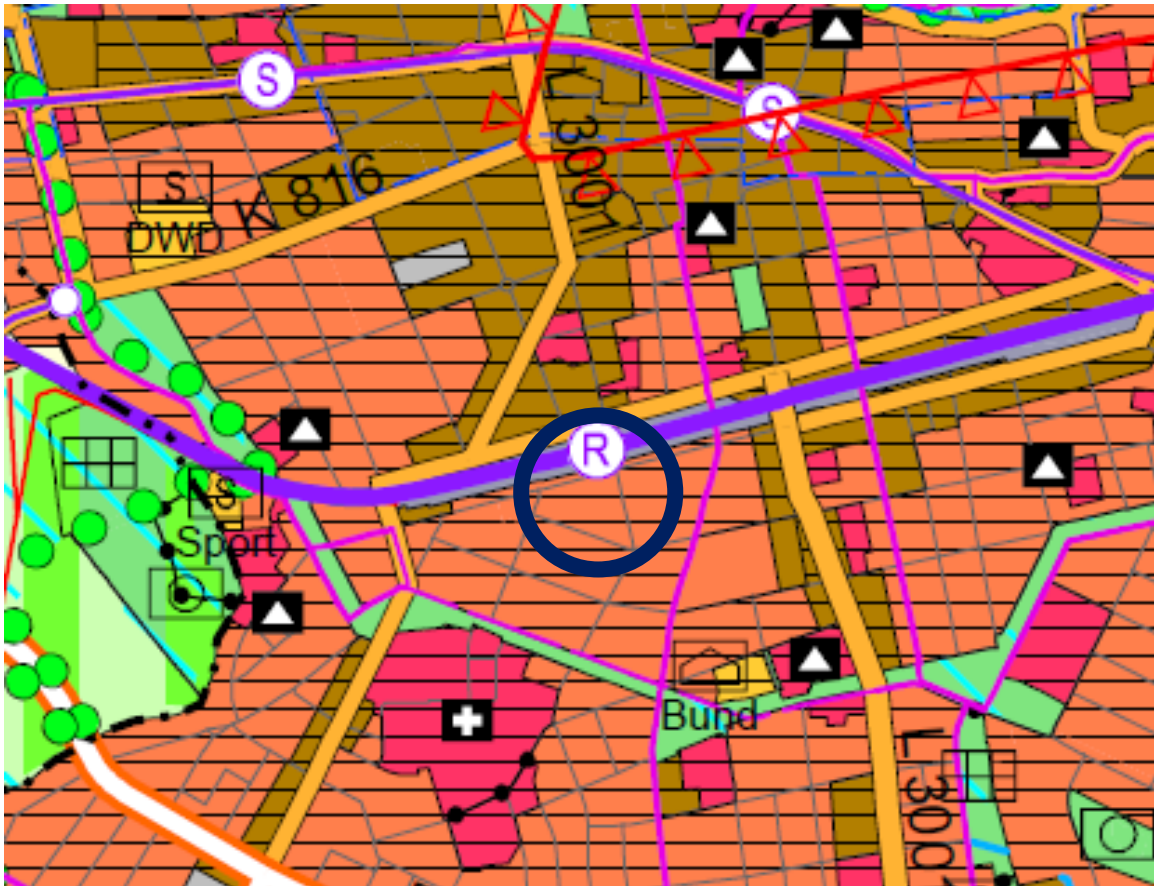
Der Geltungsbereich ist im Osten und Süden umgeben von Allgemeinen Wohngebieten mit vorwiegend fünf- bis achtgeschossiger Bebauung. Nördlich grenzt das Bahngelände an den Geltungsbereich an. Westlich der Hohen Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 503 mit einem festgesetzten Mischgebiet.

3. Planungsrechtliche Situation

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächen-

nutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 515 ist vollständig als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets.

Die Erste Änderung des B 515 wird auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 515 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. 515 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 Lärm-

schutzbereich 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 Ausnahmenvoraussetzungen vom Bauverbot gemäß § 5 (2) FluLärmG liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 515 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 17.10.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 515 sorgt unter anderem durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier: Besonderes Wohngebiet - WB) für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches. 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. 515 allgemein zulässig, obwohl sie nach Beurteilung auf Grundlage der heute aktuellen Fassung der BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt mit der Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 515 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets zu schaffen.

Die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 515 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. 515 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. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Wohnfunktion in diesem erweiterten Innenstadtbereich zu erhalten.

5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 515 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. 515 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).

Die Billigung des Entwurfes erfolgte in der Sitzung der Stadtverordneten am 07.05.2015. Der Billigungsbeschluss wurde am 18.05.2015 in der Offenbach Post ortsüblich bekanntgemacht. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dauerte vom 27.05.-29.06.2015. Während dieser Zeit wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Die Prüfung und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen erfolgte im Juli und August 2015.

6. Bestand

Baulicher Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der Marienstraße befinden sich mehrgeschossige gründerzeitliche Wohngebäude. Die Wohnnutzung stellt dabei die hauptsächliche Nutzung dar.

Die bestehenden Vordergebäude sind fünf- bis sechsgeschossig.

Das elfgeschossige Wohngebäude Hermannstraße 27 entspricht nicht der prägenden Bebauungsstruktur des Gebietes.

Die Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 515 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 Gebäude Schäferstraße 5, Marienstraße 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 und 64 sowie die Hintergebäude Marienstraße 58A, 60A und 62A sind Teil des Denkmalsbereichs IX „Marienstraße – Hohe Straße“. Das Gebäude Schäferstraße 5 ist als Einzelkulturdenkmal geschützt.

Grünbestand

Das Gebiet ist durch eine städtische Dichte mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt.

Die Straßenräume der Hohen Straße, Hermannstraße und Schäferstraße weisen mit Baumreihen und Pflanzbeeten mit Bodendeckern am Fahrbahnrand eine starke Durchgrünung auf. Diese Durchgrünung wird durch die größtenteils begrünten Vorgartenbereiche in der Hohen Straße und der Hermannstraße ergänzt. Auf dem Spielplatz in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches und auch auf den Privatgrundstücken 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 bebauten Grundstücke an der Marienstraße verfügen über PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Die Gebäude an der Hermannstraße wurden mit Tiefgaragen errichtet.

In den Straßenräumen der Schäferstraße, Hohe Straße, Hermannstraße 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.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf darauf hin, dass die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen sind. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel übernimmt das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - auf eigene Kosten.

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 515 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 515 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. 515 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-Prozesse in den Nebengebieten (z.B. Geleits- oder Bieberer Straße) und den dort in den Obergeschossen vorherrschenden Prägung durch Wohnnutzung wird eine 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 Sprenglinger 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 515 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 zu 50% überschritten werden. Somit ist eine erweiterte GRZ von 0,9 in den Baufeldern 2 und 3 und von 0,6 in den Baufeldern 4 und 5 zulässig. Dies lässt durchaus eine städtische Dichte zu.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist geregelt, dass in den Baufeldern 2-5 notwendige Stellplätze, die in Garagen unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die GFZ anzurechnen sind, aber dort dann auch eine höhere GFZ zulässig ist.

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. 515 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.