



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

BEI BUCHSTABENSIGNATUR	BEI FLÄCHENFÄRBUNG DER DARGESTELLTEN BALKÖRPER
WS	[Symbol]
WR	[Symbol]
WA	[Symbol]
MI	[Symbol]
MK	[Symbol]
GE	[Symbol]
GI	[Symbol]
SO	[Symbol]
WB	[Symbol]

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#	[Symbol]
III	[Symbol]
0,4	[Symbol]
0,7	[Symbol]
3,0	[Symbol]

**BAULINIEN, BAUGRENZEN UND BAUWEISE**

[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]

**BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]

#### VERKEHRSFLÄCHEN

[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Symbol]	Fußgängerbereich
[Symbol]	Strassenbegrenzungslinie
[Symbol]	Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
[Symbol]	Einbahnstraße
[Symbol]	Einbahnstraße

#### GRÜNFLÄCHEN

[Symbol]	Öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Parkanlage
[Symbol]	Private Grünflächen
[Symbol]	Private Grünflächen
[Symbol]	Grünfläche
[Symbol]	Grünfläche
[Symbol]	Private Grünflächen
[Symbol]	Private Grünflächen

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[Symbol]	Bäume zu erhalten

#### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

[Symbol]	Flächen für Aufschüttungen
[Symbol]	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen
[Symbol]	Einbahnstraße
[Symbol]	Einbahnstraße

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[Symbol]	Abgrenzung von Planungsteilen
[Symbol]	Abgrenzung von Geltungsbereichs-Grenzen
[Symbol]	Abgrenzung von Geltungsbereichs-Grenzen

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Grünflächen- oder Gärten
[Symbol]	Garten
[Symbol]	Garten
[Symbol]	Garten
[Symbol]	Garten
[Symbol]	Garten
[Symbol]	Garten

#### B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[Symbol]	Wasserlinie
[Symbol]	Flächen für Grünanlagen
[Symbol]	Nachrichtliche Übernahme
[Symbol]	Nachrichtliche Übernahme
[Symbol]	Nachrichtliche Übernahme

#### C. BESTANDSANGABEN

[Symbol]	Grundstücksgrenze
[Symbol]	Flurstücksgrenze
[Symbol]	Flurstücksgrenze
[Symbol]	Flurstücksgrenze

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND DIE BAUWEISE, DER MIT ARAB. ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Plangebietsteil	Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	zul. Grundflächenzahl	zul. Geschossflächenzahl
[Empty table with diagonal line]					

FESTSETZUNG GEMÄSS §9 ABS.1 NR.15 BAUGB

Die im Plan als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesene Fläche ist mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

M. 1:500

<p><b>PLANUNTERLAGEN</b></p> <p>Hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen amtlichen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Verm. Dienst St. n. § 9 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.)</p> <p>Offenbach a. M., den 5. 9. 1988 Vermessungsamt <i>Heil</i> Vermessungsamt</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. 3. 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 14. 4. 1988 bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 24. 4. 1988 Der Magistrat <i>Brode</i> Bürgermeister</p>	<p><b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b></p> <p>Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. 10. 1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Anwendung §4 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Offenbach a. M., den 27. 10. 1988 Stadtplanungsamt <i>Brode</i> Bürgermeister</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b></p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18. 7. 1988 bis zum 22. 7. 1988 durchgeführt worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 27. 10. 1988 Stadtplanungsamt <i>Brode</i> Bürgermeister</p>
<p>Für den städtebaulichen Entwurf</p> <p>Offenbach a. M., den 15. 9. 1988 Stadtplanungsamt <i>Brode</i> Bürgermeister</p>	<p><b>BILLIGUNG</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20. 10. 1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 25. 10. 1988 Der Magistrat <i>Heil</i> Oberbürgermeister</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ordentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 2. 11. 1988 in der Zeit vom 10. 11. 1988 bis zum 8. 12. 1988 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 10. 1988 über die Auslegung informiert worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 4. 1. 1989 Vermessungsamt <i>Heil</i> Vermessungsamt</p>	<p><b>BEDENKEN UND ANREGUNGEN</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. 7. 1989 entschieden.</p> <p>Offenbach a. M., den 10. 6. 1989 Der Magistrat Dezernat I <i>v. V. Ninkel</i> Vermessungsamt</p>
<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13. 7. 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 10. 8. 1989 Der Magistrat <i>v. V. Ninkel</i> Vermessungsamt</p>	<p><b>ANZEIGE</b></p> <p>Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 22. SEP. 1988 Az.: IV/34-61 d 84/01 - Offenbach - 104 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrage</p> <p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT</p>	<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Die Bebauungsplanansatzung wird hiermit ausfertigt!</p> <p>Offenbach a. M., den 12. 10. 1989 Der Magistrat Dezernat I <i>Heil</i> Oberbürgermeister</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 11. 12. 1989 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 18. 10. 1989 Vermessungsamt <i>v. V. Badewald</i> Vermessungsamt</p>

Dezernat IV  
Vermessungsamt

Dezernat VI  
Stadtplanungsamt

Vorlage an den Magistrat Nr. 566/88

Betreff

Bebauungsplan Nr. 565 für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Herrrainweg und Kaiserleistraße

hier

Billigung des Planentwurfs nebst Begründung für die öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 565 nebst Begründung in der Fassung vom 05.09.1988 für das Flurstück Gemarkung Offenbach, Flur 5, Nr. 13/13, zwischen Herrrainweg und Kaiserleistraße, westlich des Grundstücks Kaiserleistraße Nr. 39, wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Das Aufstellungsverfahren beinhaltet zugleich die Aufhebung der für den Geltungsbereich bestehenden Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 385 vom 12.05.1961 (Verfahren nach HAG).

2. Die zum Beschluß unter 1. gehörende Begründung gilt zugleich als Begründung, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Planentwurf öffentlich auszulegen ist.

#### Begründung:

Zu 1.:

#### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung am 10.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 565 beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 13/13 in Flur 5 zwischen der Kaiserleistraße und dem Herrnrainweg in der Gemarkung Offenbach. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches decken sich mit den Grundstücksgrenzen.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Zur Sicherung einer Grün- und Fußwegverbindung zwischen Herrnrainweg und Kaiserleistraße zum Mainufer und einem damit verbundenen Frischluftaustausch zwischen Main bzw. Mainvorgelede und der vorhandenen Bebauung wurde es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Darüberhinaus verlangt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 125 BauGB einen Rechtsplan.

Bei der Festlegung der Breite des Planungsgebietes wurde der vorhandene Freiraum in der Verlängerung Kaiserleistraße aufgenommen, um ein durchgängiges Profil für den Frischluftaustausch zu erhalten.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "örtliche Straßenverkehrsfläche" rechtswirksam dargestellt.

Da mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche - Parkanlage gleichzeitig eine wichtige und notwendige Fußgängerverbindung zwischen Mainuferpromenade und Kaiserleistraße hergestellt wird, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan (Nr. 385 - Verfahren nach HAG -) als einfacher Bebauungsplan. Dieser wird durch die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 565 innerhalb dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

## 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt zwischen Herrnrainweg und Kaiserleistraße in Nord-Süd-Richtung und grenzt im Osten an ein gewerblich genutztes Grundstück mit 7-geschossiger Bebauung und im Westen direkt an ein 2-geschossiges Parkdeck.

Die Fläche zwischen geplanter Parkanlage und der Bebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück ist befestigte Autoabstellfläche.

Die 1800 m<sup>2</sup> große Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in städt. Besitz und unbebaut.

An Bewuchs sind Bäume entlang des Parkdecks vorhanden und im südlichen Teil an der Kaiserleistraße sowie Büsche zum Main hin.

#### 5. KLIMATISCHE BEWERTUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die einzige unbebaute öffentliche Fläche, die für eine Verbindung zwischen dem "Naherholungsgebiet" Mainufer und Bebauung Kaiserlei sowie für den notwendigen klimatischen sowie lufthygienischen Ausgleich zu den bebauten Flächen zur Verfügung steht. Gleichzeitig erfüllt die Fläche die Funktion einer Frischluftschneise für die Belüftung der mainufernahen Räume.

#### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der für das Quartier erforderlichen öffentlichen Grünfläche als Ausgleich für die im Plangebiet vorhandene hohe Ausnutzung.

Hierdurch wird gleichzeitig eine Verbindung zum Mainufer als quaternes Erholungsgebiet hergestellt und den klimatologischen Erfordernissen Rechnung getragen.

#### 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 BAUGB

Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten - Abpflanzung gegenüber dem Parkdeck und der befestigten Kfz-Stellfläche der Fa. Honeywell - und aus lufthygienischen sowie klimatologischen Gründen wird eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten festgelegt.

Auf eine detaillierte Festsetzung über Standort und Art der Bepflanzung wurde verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, daß das zuständige Garten- und Friedhofsamt der Stadt Offenbach unter den genannten Bedingungen einen fachgerechten Ausbau vornimmt. Dabei sollen die vorhandenen erhaltenswerten Bäume mit in die Planung und den Ausbau einbezogen werden.

#### 8. LANDSCHAFTSPLAN (§ 4) HENatG

Da die Neuplanung mit ihren inhaltlichen Zielen der vorherrschenden Nutzung und den Zielen der Landschaftspflege entspricht, wird - nach Rücksprache und Schreiben vom 4.5.1988 des Amtes für Umwelt als Untere Naturschutzbehörde - auf die Erstellung eines Landschaftsplanes verzichtet.

Voraussetzung hierfür war jedoch, daß der Baumbestand planungsrechtlich gesichert wird.

3. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Bepflanzung und Ausstattung der 1800 m<sup>2</sup> großen Fläche wird nach Aussage des Garten- und Friedhofsamtes Offenbach mit ca. 150 000.— DM veranschlagt. Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird der städt. Haushalt mit 10 v.H. = 15 000.— DM belastet.

Zu 2.:


Genäß § 3 Abs. 2 BauGB ist außer dem Planentwurf auch dessen Begründung öffentlich auszulegen. Durch den Beschluß zu 2. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach, den 05.09.1988  
Dezernat IV



Stadtbaurat

Dezernat VI



Stadtrat

Anlage: 1 verkl. Plan