

PLANENTWURF  
 Siehe besondere Ausfertigung nach durch Stadtratsbeschluss  
 von 8. Juni 1967 genehmigt (Plan vom 11. Okt. 1966)  
 zugestimmt. Offenbach a. M., den  
 DER MAGISTRAT

Oberbürgermeister: Stadtrat

Gebilligt gemäß § 2 des B. Bau. G. + Offb., den  
 DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG

Stadtratsvorsitzender

Offentlich ausgelegt von

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 84

der Stadt Offenbach a. M. gemäß §§ 8 ff. des B. Bau. G. v. 23. 6. 1960  
 zur Schaffung eines Sportzentrums und Ausweisung einer künftigen  
 Umgehungsstraße im Gebiet zwischen Bieberer Straße, Straße  
 „Am Waldpark“, Tambourweg, Heusenstammer Weg, dem Nordrand  
 des Baugebietes „Bieber-West“ und Aschaffener Straße

Maßst. 1:1000 Gem. Bieber, Flur 2; Bürgel, Flur 9; Flur 10

Bearbeitet am 19. Mai 1967  
 Offenbach a. M., den 11. Oktober 1966

Stadtvermessungsamt  
 Stadtplanungsamt  
 Stadt-Talbauamt  
 Obervermessungsamt  
 Oberbauamt

## BEBAUUNGSPLAN

Beschlossen als Satzung gemäß § 10 des B. Bau. G.  
 Offenbach a. M., den 8. Juni 1967



STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG

Stadtratsvorsitzender

Genehmigung:



**Genehmigt**  
 mit Vig. vom 13. 3. 1967  
 Az. III. 8 a - 61 d 04/01  
 Darmstadt, den 13. 3. 1967  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrag

Bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 14. Okt. 1967 • 3. 3. 1975

Abschließend öffentlich von 3 a bis auf die Dauer von 4 Wochen

### ZEICHENERKLÄRUNG

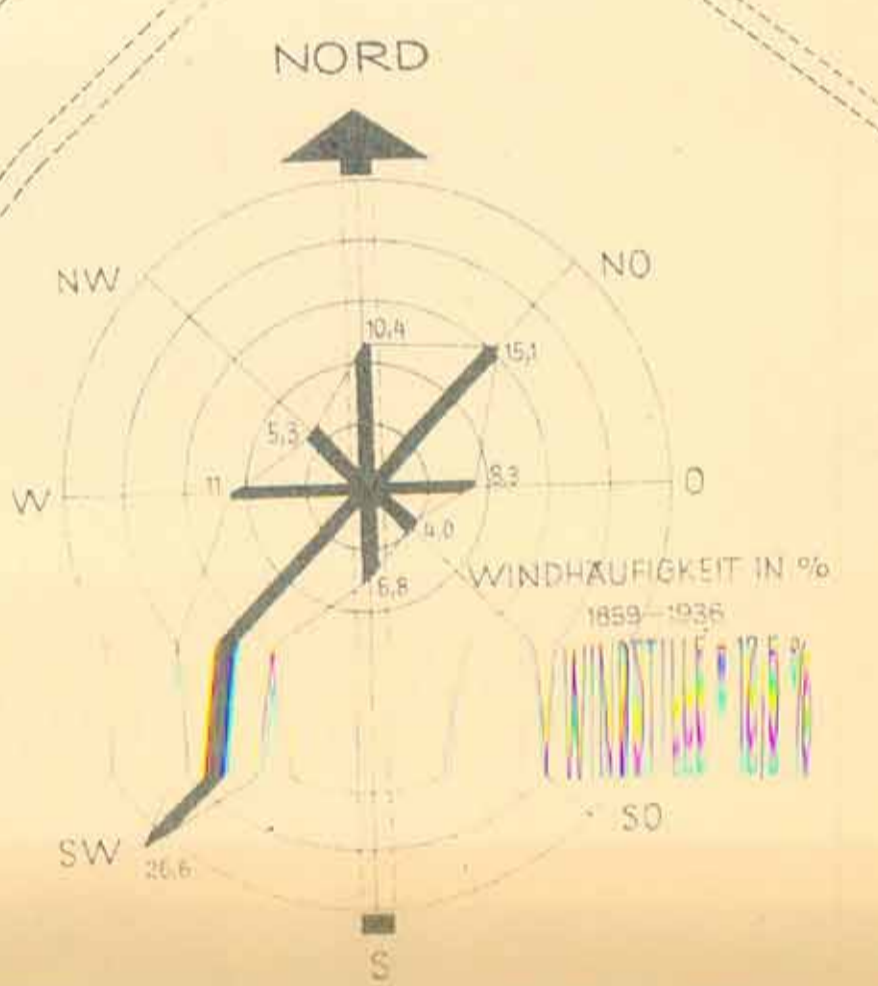
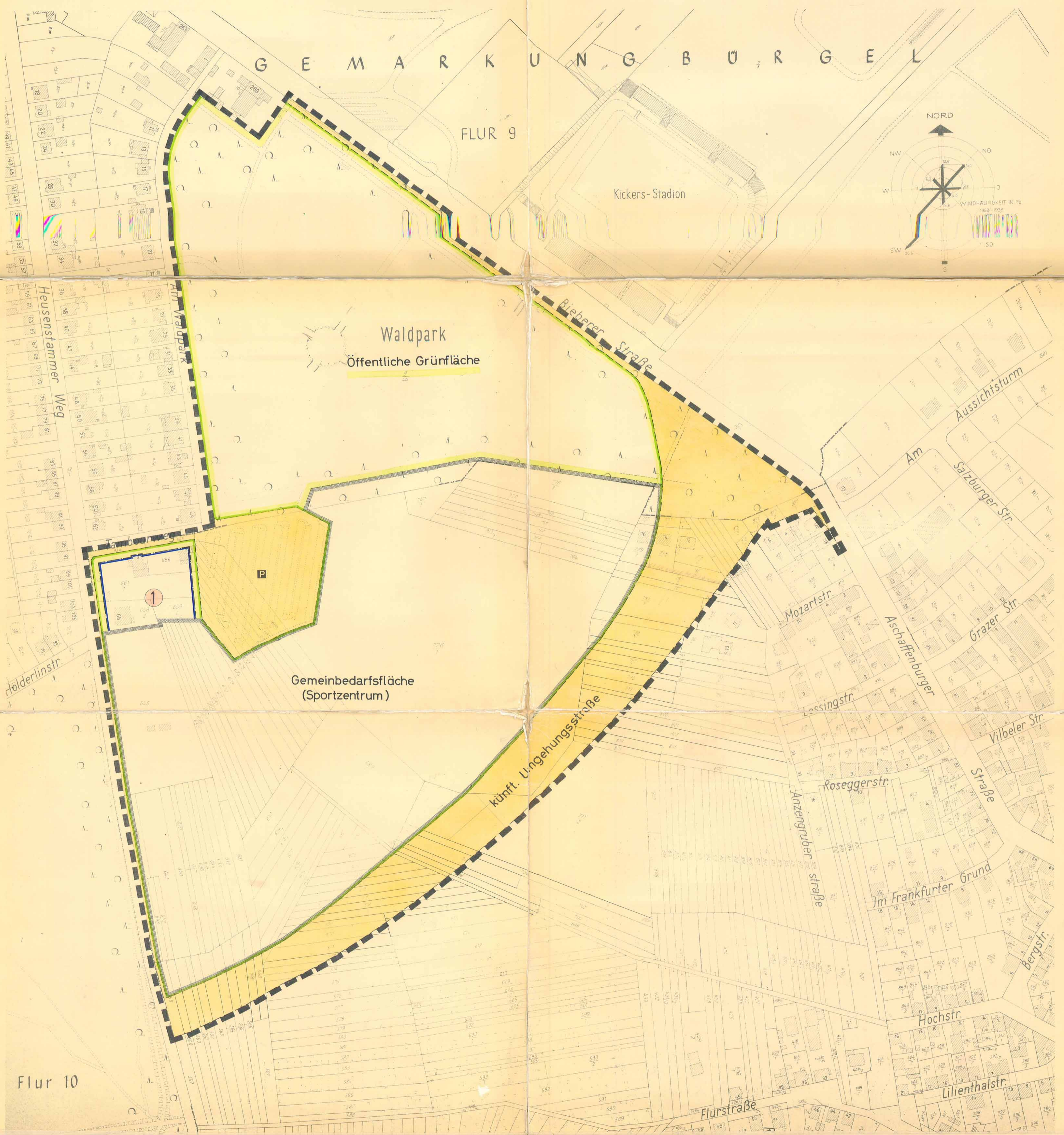
KATASTER UND GEBÄUDESTAND, VORHANDENE HOHEN- UND ENTWÄSSERUNGSVERHÄLTNISSE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE	BAULICHEN UND BAUSCHENEN UND SONSTIGE ABGRENZUNGEN	VERKEHRS- UND GRÜNPLÄTZE	BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Grundstücksgrenze veränderte Bebauung Flurstücksgrenzen Tambourweg verändertes Höhenprofil verändertes Gelände	Rechtsstandsnummer WVS WR TWA TMI TMM TBE TGI	Zahl der Vollgeschosse als Maßzahl III Zahl der Vollgeschosse als Maßzahl 0,4 0,7 3,0	Strassenbegrenzung Gebäudebegrenzung Hausgrenze Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsgebietes Abgrenzung des öffentlichen Grüngebietes Grenze des öffentlichen Verkehrsgebietes für den Gemeinbedarf	Strassenbegrenzung Öffentliche Plätze Öffentliche Grünflächen Grünflächen Grünflächen	Stadtratsgebäude Gemeinbedarf Sportzentrum Kickers-Stadion	Stadtratsgebäude Sportzentrum Kickers-Stadion Waldpark Öffentliche Grünfläche Gemeinbedarfsfläche (Sportzentrum)

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind gekennzeichnet durch arabische Zahlen im Kreis (z. B. 2), die unter den textlichen Festsetzungen bei Punkt 4 näher erläutert sind.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen gelten hiernach als aufgehoben.
- Die Begründung gemäß § 2 Abs. 9 B. Bau. G. befindet sich bei den Beschlußakten.
- Die in diesem Plan enthaltenen alten Straßen und Wege, die künftig nicht mehr die öffentliche Verkehrsfläche ausweisen sind, werden bei Durchführung dieses Planes eingezogen und ihre Widmung als öffentliche Straße erlischt.
- Art und Maß der baulichen Nutzung der mit arab. Zahlen gekennzeichneten Plangebietsteile:  

Plangebiet	Baugruppe	Stärke	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Nutzungszonen
1	WR	o	II	04	07
- Beschränkungen in der baulichen Gestaltung: keine



Flur 10



Antrag an den Magistrat Nr. 258

Betr.: Bebauungsplanentwurf der Stadt Offenbach am Main zur Schaffung eines Sportzentrums und Ausweisung einer künftigen Umgehungsstraße im Gebiet zwischen Bieberer Straße, Straße "Am Waldpark", Tambourweg, Heusenstammer Weg, dem Nordrand des Baugebietes "Bieber-West" und Aschaffener Straße

Der Magistrat wolle beschließen, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Der Bebauungsplan der Stadt Offenbach am Main zur Schaffung eines Sportzentrums und Ausweisung einer künftigen Umgehungsstraße im Gebiet zwischen Bieberer Straße, Straße "Am Waldpark", Tambourweg, Heusenstammer Weg, dem Nordrand des Baugebietes "Bieber-West" und Aschaffener Straße in der Fassung vom 19.5.1967 wird gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 5 und § 51 der Hess. Gemeindeordnung als Satzung beschlossen."
- b) Die zum Beschluß unter a) gehörende Begründung gilt zugleich als Begründung zum Bebauungsplan im Sinne von § 9 (6) des Bundesbaugesetzes.

Begründung:

Zu a):

Der Planentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan wurde am 24.11.66 durch die Stadtverordnetenversammlung mit folgender sachlichen Begründung gebilligt:

"Das Plangebiet liegt zwischen Offenbach und dem Vorort Bieber südwestlich der Bieberer Straße am Südrand des dort gelegenen Waldparkes. Die geplanten Festsetzungen entsprechen dem Inhalt des vor der Rechtskraft stehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Offenbach am Main. Die Träger öffentlicher Belange wurden, soweit erforderlich, zu der vorliegenden Planung gehört.

Vorgesehen ist im einzelnen die Ausweisung

1. einer Gemeinbedarfsfläche für die Anlage eines Sportzentrums,
2. einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Ausbau eines Parkplatzes zum Sportzentrum,
3. einer öffentlichen Verkehrsfläche für die künftige südliche Umgehungsstraße

4. von Art und Maß der baulichen Nutzung für ein zum Teil schon vorhandenes Baugebiet nordwestlich des geplanten Sportzentrums.

Zu 1.:

Das geplante Sportzentrum soll verschiedene Sportstätten enthalten. Im Bau befindet sich bereits das Schwimmbad, bestehend aus vier Becken, eines für Schwimmer, eines für Nichtschwimmer, ein Springbecken und ein Planschbecken. Das Schwimmbecken besitzt 50-Meter-Bahnen zum Austragen von Wettkämpfen.

Dazu gesellen sich ein Café, ein Personal-Wohnhaus, Umkleideräume und Toiletten.

Geplant sind westlich vom Schwimmbad zwei Sportplätze, Laufbahnen, sowie Tennis- und Basketballplätze mit den dazugehörigen Umkleidekabinen und Kassenhäuschen.

Der größte Teil des benötigten Geländes befindet sich im Eigentum der Stadt (Schwimmbad). Der Rest soll durch Ankauf in das Eigentum der Stadt überführt werden (Sportplätze).

Zu 2.:

Zu einer größeren Sportanlage gehören Parkmöglichkeiten. Im vorliegenden Falle sind diese im Nordwestzipfel des Sportzentrums vorgesehen. Der Parkplatz kann ca. 280 Pkw's aufnehmen. Er hat Verbindung über den Tambourweg zum Heusenstammer Weg. Unter der Parkfläche ist der Bau eines Rückhaltebeckens geplant, um die vor-schriftsmäßige Entwässerung der umgebenden Flächen zu gewährleisten. Der Grund und Boden befindet sich in städt. Eigentum.

Zu 3.:

Entlang der Nordseite des Baugebietes Bieber-West soll ein Teil der künftigen südlichen Umgehungsstraße für Offenbach am Main erneut festgelegt werden. Sie ist ein Teil einer direkten Verbindung zwischen der Nord-Süd-Tangente im Westen Offenbachs und der künftigen Bundesstraße B 448 im Osten.

Die jetzt vorgesehene Führung entspricht in etwa den früheren Ausweisungen im Fluchtlinienplan Nr. 213 der damals noch selbständigen Gemeinde Bieber aus dem Jahre 1932 und denjenigen im Fluchtlinienplan Nr. 307 aus dem Jahre 1954. Sie hat auch bereits in der ersten Fassung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Bieber-West" die Zustimmung des Stadtparlaments gefunden.

Der Verlauf der Straße stimmt mit der Darstellung im beschlossenen Flächennutzungsplan überein und ist mit den Hess. Straßenbaubehörden abgeklärt worden.



Eine erneute Festlegung war erforderlich, weil die Umgehungsstraße kreuzungsfrei unter der Bieberer- bzw. Aschaffenburg Straße geführt werden soll. Die hierfür notwendigen Böschungen und Anbindungen machten noch Veränderungen der Begrenzungslinien der Verkehrsfläche notwendig. Die Straße wird tiefer liegen als das anschließende Gelände. Dadurch ist zum Sportzentrum und zum südlich anschließenden Baugebiet Bieber-West eine Abschirmung gegeben. Das Gelände für die künftige Straße befindet sich größtenteils noch in Privatbesitz und müßte angekauft werden.

Zu 4.:

Im Nordwesten des Feststellungsbereiches - südwestlich der Ecke Heusenstammer Weg und Tambourweg - ist eine Wohnbebauung vorhanden, die erhalten bleiben soll. Das Wohngebiet wird rechteckig abgegrenzt, wodurch noch zwei bis drei weitere Wohngebäude künftig errichtet werden können. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird für Art und Maß der baulichen Nutzung folgendes festgesetzt:

Reines Wohngebiet,  
2 Geschosse, offene Bauweise,  
Grundflächenzahl - 0,4  
Geschoßflächenzahl - 0,7.

Kostenermittlung:

a) Geländeerwerb	ca. 1,00 mio DM
b) Entwässerung	ca. 0,20 mio DM
c) Ausbau des Parkplatzes	ca. 0,55 mio DM
b) Schwimmbad - I. Bauabschn. - (z.Z.i. Bau)	ca. 3,41 mio DM
e) Übrige Sportanlagen	ca. 2,20 mio DM
Insgesamt	7,36 mio DM

Anmerkung:

Die Kosten für den Ausbau der künftigen südlichen Umgehungsstraße können z.Z. noch nicht angegeben werden, weil die Kalkulationen und die Vorplanung für den Festsetzungsbereich noch nicht abgeschlossen sind. Außerdem steht noch nicht fest, wer für diese überörtliche Straße als Kostenträger auftritt. Auch können hier die Kosten für den II. Bauabschnitt des Schwimmbades (Café, Kassenhäuschen usf.) noch nicht angegeben werden, da noch kein Vorentwurf vorhanden ist."

Während der öffentlichen Auslegung des Planes vom 19.12.1966 bis 19.1.1967 - die Träger öffentlicher Belange sind von der Offenlage unterrichtet worden - wurden Bedenken und Anregungen von verschiedenen Seiten eingereicht. Innerhalb von Erörterungsterminen mit den Einreichenden wurden die erhobenen Bedenken ausgeräumt, teilweise durch unerhebliche kleinere Abänderungen des vorliegenden Planes.

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich

- I. auf die Ausdehnung und den künftigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche vor den Wohnhäusern Wiener Ring 4 und 6
- II. die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche für die proj. Umgehungsstraße, an deren Südseite gegen das Baugebiet Bieber-West und im Bereich der Häuser Wiener Ring 12-16

Zu I.:

Hier waren Anregungen der Eigentümer der Hofreiten Wiener Ring 4 und 6 der Anlaß zu einer geringfügigen Änderung des ehem. Planentwurfes. Die neuen Festlegungen sind auf die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer zugeschnitten. Sie erhalten durch den neuen Plan separate Zu- und Abfahrten. Zusätzliche Belastungen für die öffentliche Hand treten nicht auf.

Zu II.:

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum vorliegenden Plan hat das Hess. Straßen-Neubauamt gebeten, die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche für die proj. Umgehungsstraße im Feststellungsbereich des vorliegenden Planes an die vorliegende Ausbauprojektierung anzugleichen. Das Vorprojekt sieht eine leichte Verschiebung der künftigen Fahrbahnen nach Norden vor. Dadurch wird ein 1 - 9 Meter breiter Geländestreifen entlang des Südrandes der ehemals erfaßten Fläche aus dem räumlichen Geltungsbereich des früheren Planentwurfes herausgenommen.

Eine Erweiterung der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche für die Umgehungsstraße ist im Bereich der Einfädelung der Bieberer Straße in die Umgehungsstraße gefordert worden (Waldpark - Wohnhäuser Wiener Ring 14 und 16).

Die Auswirkung dieser Änderung des ehem. Planentwurfes ist für die betroffenen Wohngrundstücke von unerheblicher Bedeutung. Damals waren sie als "Gemeinbedarfsfläche" (Sportzentrum) ausgewiesen und jetzt werden sie "öffentliche Verkehrsfläche". Der Rest des zusätzlich benötigten Geländes, der Ostzipfel des Waldparks, ist in städt. Besitz.

Da keine Interessen weiterer Beteiligter von den vorgesehenen Änderungen nachteilig berührt werden, erübrigt sich eine erneute öffentliche Auslegung.

Der Plan kann als Satzung beschlossen werden.



Zu b)

Gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist dem Bauungsplan eine Begründung beizufügen. Durch den Beschluß zu b) wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach am Main, den 24.5.1967  
- Dezernat VI -

*gez. Becker*

Stadtbaurat

12