

PLANENTWURF

Zugestimmt: Offenbach a.M., den 20. März 1972  
DER MAGISTRAT

*Niedlich*  
Oberbürgermeister

*Bauer*  
Stadtbaurat

Gebilligt gemäß § 2 des B. Bau. G.: Offb., den 4. 5. 1972  
DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

*Humm*  
Stadtverordnetenvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 5. 6. 1972  
öffentlich ausgelegt vom 14. Juni bis 14. Juli 1972

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 115

der Stadt Offenbach a.M. gemäß § 8 ff. des B. Bau. G. v. 23. 6. 1960

für das Gebiet zwischen Marktplatz, Geleitsstraße,  
Hintergasse und Große Marktstraße.

Maßst. 1: 500

Gem. Offenbach

Flur 1

Bearbeitet  
Offenbach a. M., den 14. 3. 1972

Stadt. Vermessungsamt  
*Paul*  
Vermessungsdirektor

Stadtplanungsamt  
*Bode*  
Baudirektor

Stadt. Tiefbauamt  
*Arns*  
Baudirektor

BEBAUUNGSPLAN

Beschlossen als Satzung gemäß § 10 des B. Bau. G.:  
Offenbach a. M., den 10. 5. 1973

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG



*Humm*  
Stadtverordnetenvorsteher

Mit Ausnahme der rot  
umrandeten Festsetzungen  
in Textform

Genehmigt

mit Vp. vom 16. März 1976  
Az. V/3-61 d 04101

Darmstadt, den 16. März 1976

Der Regierungspräsident  
im Auftrag



Genehmigung:

Veröffentlicht in der Offenbach-Post am 23. 8. 1976

Abschließend offengelegt vom 24. 8. 76 auf die Dauer von 4 Wochen

Rechtsverbindlich am 24. 8. 1976

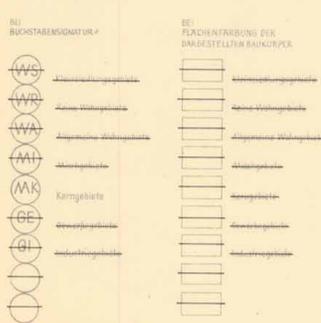
## ZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß Verordnung vom 10. Jan. 1965)

### KATASTER-UND GEBÄUDESTAND, VORHANDENE HÖHEN- UND ENTWÄSSERUNGSVERHÄLTNISSE



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE



### BAULINIEN UND ABGRENZUNGEN UND SONSTIGE ABGRENZUNGEN



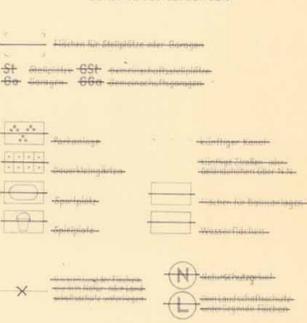
### VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN



### BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



### SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind gekennzeichnet durch arabische Zahlen im Kreis (z. B. 1), die unter den textlichen Festsetzungen bei Punkt 4 näher erläutert sind.

- Kann vorerst nur II-geschossig und nach Neubebauung der Grundstücke Gebaltsstr. Nr. 5, 7 u. 9 VI-geschossig überbaut werden
- Kann nach Neubebauung der Grundstücke Gebaltsstr. Nr. 7 u. 9 VI-geschossig überbaut werden (bis zu diesem Zeitpunkt: Freizeitleiche)
- Kann nach Neubebauung der Grundstücke Gebaltsstr. Nr. 5, 7 u. 9 II-geschossig überbaut werden.
- Öffentliche Verkehrsfläche die ab 3,50m Höhe über Straßenniveau (Hinweis: Die 5,00m breite öffentliche Fläche im Inneren des Baublocks kann durch tragende Pfeiler überbaut werden darf (bzw. 4,20m) auf 4,50m Breite verringert werden)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die diesem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen in früheren Plänen gelten hiermit als aufgehoben.
- Die Begründung gemäß § 7 Abs. 5 B. Bau. G. befindet sich bei den Beschlüssen.
- Die in diesem Plan enthaltenen alten Straßen und Wege, die künftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden bei Durchführung dieses Plans eingezogen und ihre Widmung als öffentliche Straße erlischt.

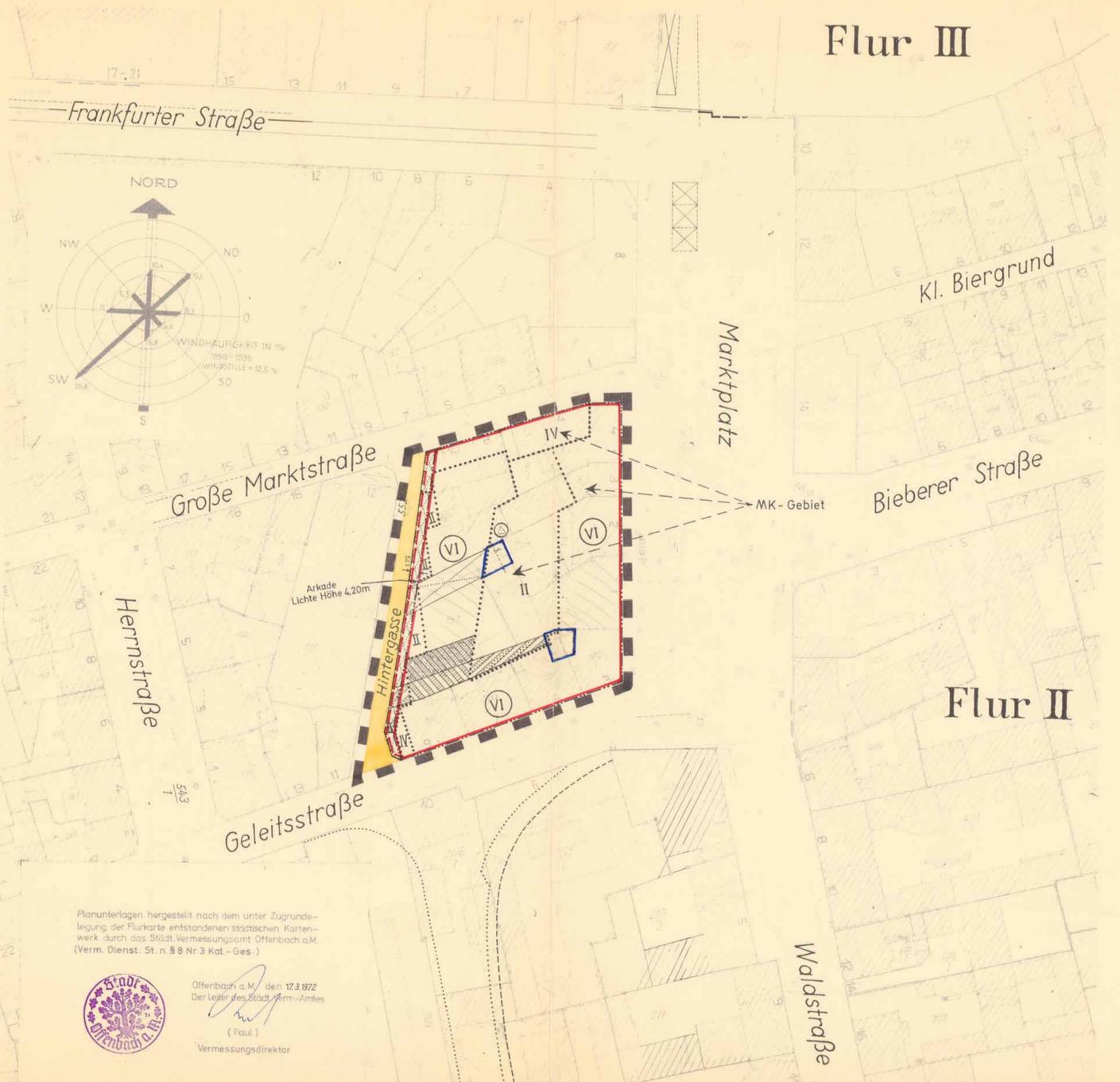
4. Art und Maß der baulichen Nutzung der mit arab. Zahlen gekennzeichneten Plangebietsteile des Plangebietes:

Plangebietsteil	Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Grundflächenzahl	Beschulflächenzahl	Bauweise	Bemerkungen
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes:							
MK	g	siehe Plan und Zeichenerklärung	1,0	1,0	1,0	II	Die Überschreitung der Höchstwerte für die bauliche Ausnutzung erfolgt unter Bezugnahme auf § 17(3) Bau. N. V. v. 11. 1969.

5. Beschränkungen in der baulichen Gestaltung:

Bei II-geschossiger Bebauung darf die Gebäudehöhe 8,00m nicht überschreiten

Bei der Grenzbebauung, die den II-geschossigen Innenhof umschließt, sind Fensteröffnungen ab 8,00m über Straßenniveau zulässig.



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadt. Vermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 88 Nr. 3 Kat.-Ges.)



Offenbach a.M., den 17. 3. 1972  
Der Leiter des Stadt. Verm.-Amtes  
*Paul*  
Vermessungsdirektor

**Abgesandt**

am 26. April 1976

Dezernat VI  
Städt. Vermessungsamt

62

Antrag an den Magistrat Nr. 180

Im Magistrat am 30. April 1976

wie beantragt beschlossen.

Original an *[Handwritten Signature]*

O., d. 3. Mai 1976

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt  
Offenbach am Main für das Gebiet  
zwischen Marktplatz, Geleitsstraße,  
Hintergasse und Große Marktstraße

hier

1. Kenntnisnahme von Auflagen aus  
der Genehmigung des Herrn Re-  
gierungspräsidenten in Darmstadt
2. erneuter Beschluß des Planes  
als Satzung

Dez. VI-Vermessungsamt							
I	II	III	1	2	3	4	5
Eing.		4. MA		1976			

Die Stadtverordnetenversammlung  
wolle beschließen:

- I. Die vom Herrn Regierungspräsi-  
denten in Darmstadt am 16.3.1976  
innerhalb der Genehmigung des  
Bebauungsplanes der Stadt Of-  
fenbach am Main Nr. 115 für das  
Gebiet zwischen Marktplatz, Ge-  
leitsstraße, Hintergasse und  
Große Marktstraße verfügten Auf-  
lagen bzw. Einschränkungen wer-  
den zur Kenntnis genommen.
- II. Der Bebauungsplan der Stadt Of-  
fenbach am Main Nr. 115 für das  
Gebiet zwischen Marktplatz, Ge-  
leitsstraße, Hintergasse und  
Große Marktstraße wird in der  
durch die Auflagen bzw. Ein-  
schränkungen des Herrn Regie-  
rungspräsidenten in Darmstadt  
entstandenen Form vom 16.3.1976  
gemäß § 10 BBauG in Verbindung  
mit dem § 5 und § 51 HGO als  
Satzung erneut beschlossen.
- III. Die zu den Beschlüssen I und II  
gehörende Begründung gilt zu-  
gleich als Erweiterung der Be-  
gründung gemäß § 9 Abs. 6  
BBauG.

Begründung:

Zu I. und II.:

Der Herr Regierungspräsident in Darmstadt hat in der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes vom 16.3.1976 folgende Auflagen bzw. Einschränkungen verfügt:

"Für die rot umrandeten Festsetzungen in Textform

1. kann vorerst nur II-geschossig und nach Neubebauung der Grundstücke Geleitsstraße Nr. 5, 7, 9 VI-geschossig überbaut werden;
2. kann nach Neubebauung der Grundstücke Geleitsstraße Nr. 7 und 9 VI-geschossig überbaut werden (bis zu diesem Zeitpunkt: Freifläche);
3. kann nach Neubebauung der Grundstücke Geleitsstraße Nr. 5, 7 und 9 II-geschossig überbaut werden;
4. sowie für die als "Bemerkung" bezeichnete Festsetzung:  
Bei der Grenzbebauung, die den II-geschossigen Innenteil umschließt, sind Fensteröffnungen ab 8,00 m über Straßenniveau zulässig

besteht nach § 9 Abs. 1 keine Rechtsgrundlage."

Die im vorliegenden Bebauungsplan seitens der Verwaltung angestrebten Festlegungen über die einzig mögliche zeitliche Folge der Verwirklichung des Planes wurde vom Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt als in einem planungsrechtlichen Festsetzungsverfahren - da in den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BBauG nicht enthalten - für nicht genehmigungsfähig erklärt. Die Auffassung des Regierungspräsidiums ist, formal gesehen, nicht zu widerlegen.

Es wird jedoch folgendes festgestellt:

Bei dem Aufeinandertreffen von vielfältigen Interessen und Entwicklungen, wie sie in jeder Neuverplanung von Stadtkerngrundstücken vorkommen, entstehen häufig sehr große Schwierigkeiten in Bezug auf die Durchführung des Planes.

Die im Bebauungsplan vom 14.3.1972 enthaltenen ergänzenden textlichen Festsetzungen hätten eine gute Grundlage für eine zeitliche Koordinierung des Baugeschehens auf den betroffenen Grundstücken sein können.

Durch die Streichung dieser Festlegungen wird die Durchführung des Planes in den Rahmen des Bauordnungsrechtes verlagert.

Dies muß zur Kenntnis genommen werden, wenn auch die Durchführung der Planung dadurch nicht erleichtert wird.

Zu III.:

Gemäß § 9 Abs. 6 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Durch den Beschluß zu III. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach am Main, den 22.4.1976  
Dezernat VI

gez.: von Wangenheim

Stadtbaurat

**Abgesandt**  
am: 15. Sep. 1975

62  
Dezernat VI  
Städt. Vermessungsamt

436  
Antrag an den Magistrat Nr.

**Betreff**  
Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt  
Offenbach am Main für das Gebiet  
zwischen Marktplatz, Geleits-  
straße, Hintergasse und Gr. Markt-  
straße

**hier**  
Ergänzung der Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung  
möge beschließen:

1. "Die Begründung gemäß § 9 (6)  
des Bundesbaugesetzes zum Be-  
bauungsplan Nr. 115 der Stadt  
Offenbach am Main für das Ge-  
biet zwischen Marktplatz,  
Geleitsstraße, Hintergasse und  
Gr. Marktstraße (siehe Sat-  
zungsbeschluss vom 10.5.1973;  
Mag.-Vorlage vom 12.3.1973,  
Drucksachen-Abteilung I (A)  
125) wird nach den Worten  
"befriedigt werden" um folgen-  
den Text geändert und ergänzt:

"Im vorliegenden Falle wurde  
aber bewusst davon abgegangen,  
eine starre obere Geschoßflä-  
chenszahl anzugeben, da für den  
Baublock zwischen Marktplatz  
und Hintergasse aus städtebau-  
lichen bzw. stadtgestalteri-  
schen Gründen die sehr langsam  
fortschreitende Erneuerung des-  
selben in der bereits bestehen-  
den Form wieder erfolgen sollte,  
nämlich in 4-seitig geschlosse-  
ner, 4- bis 6-geschossiger  
Blockbebauung. Die bestehenden  
oder aufgrund des Bebauungsplanes  
wieder entstehenden Frei-  
räume der umgebenden Straßen,  
des Marktplatzes und des inne-  
ren Hofraumes erhalten sowohl  
in formaler als auch in be-

Im Magistrat am 19. Sep. 1975  
wie beantragt beschlossen.

Original an W  
O., d. 23. Sep. 1975

*W*  
*W*

Dez. VI-Vermessungsamt							
I	II	III	1	2	3	4	5
Eing. 24. SEP. 1975							

lichtungs- und belüftungsmäßiger Hinsicht ausgewogene Dimensionen. Außerdem ist es für die städtebauliche Entwicklung im Kernbereich der Innenstadt unumgänglich, Grundstücke bereitzuhalten, die eine totale ein- bis zweigeschossige Geschäftsbebauung ermöglichen, die besonders für einen bestimmten Typ von Geschäften oder Kleinverkaufshäusern benötigt werden. Das bei einer hohen Ausnutzung eintretende Freiflächendefizit wird auch besonders dadurch ausgeglichen, daß die Hintergasse, die Gr. Marktstraße und die Geleitsstraße als Fußgängerzonen eingerichtet werden."

Aus der alten Fassung entfällt der Text von: "Diese Voraussetzungen ..." bis "... entstehen."

2. Durch die unter 1. beschlossene Ergänzung ist eine neue Begründung entstanden. Diese wird hiermit als Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BBauG bestätigt.

#### Begründung:

##### Zu 1.1

Im Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 wurde am 26.2.1975 seitens des Herrn Regierungspräsidenten als Voraussetzung für eine Genehmigung die Ergänzung der Begründung aus städtebaulicher Sicht gefordert.

Nach den Aussagen der dortigen Bearbeiter soll damit sichergestellt werden und der Nachweis geführt sein, daß alle Fragen über die Ausnutzungsfähigkeit der erfaßten Grundstücke - insbesondere auch die Fragen über künftige Einstellflächen - der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach bei Behandlung des Bebauungsplanes zur Kenntnis gelangten bzw. abgeklärt waren.

Durch den beantragten, vorstehenden Beschluß wird die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 erneuert und es wird bestätigt, daß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach a.M. sich der besonderen Umstände im Planfestsetzungsbereich bewußt ist.

Zu 2.1

Die gemäß Beschluß zu 1. durch Ergänzung entstandene Begründung gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Offenbach am Main hat folgenden Wortlaut:

"Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt und zwar westlich des Marktplatzes. Geregelt wird die mögliche Bebauung des Baublocks, der begrenzt wird durch den Marktplatz, die Geleitsstraße, die Hintergasse und die Große Marktstraße.

Ausgelöst wurden die planerischen Überlegungen durch Anfragen über eine mögliche Neubebauung des Grundstücks Marktplatz 1 (Astor-Kino). In diesem Zusammenhang war es erforderlich, den Endzustand der Bebauung für diesen Block zu untersuchen und festzulegen.

Durch die Citylage ist eine konzentrierte Bebauung bis zu 6 Geschossen an der West-, Süd- und Ostseite vorgesehen. Im Norden war es erforderlich, die Geschößzahl auf vier zu begrenzen, um bei der verhältnismäßig schmalen Großen Marktstraße den nördlichen Anliegern den Mindestlichteinfallswinkel von 45° zu erhalten.

Das Innere des Straßengevierts kann 2-geschossig bebaut werden.

Wie der Plan zeigt, werden die Grundflächen nahezu 100 %-ig überbaut, was eine Grundflächenzahl von ca. 1,0 bedeutet. Die Geschößflächenzahlen ergeben sich aus der im Plan angegebenen Geschossigkeit und schwanken für die einzelnen Grundstücke zwischen 3,0 und ca. 5,5. Die Überschreitung der Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung mit GRZ 1,0 und GFZ 2,4 erfolgt unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung. Nach dieser Bestimmung ist die Überschreitung möglich, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Im vorliegenden Falle wurde aber bewußt davon abgegangen, eine starre obere Geschößflächenzahl anzugeben, da für den Baublock zwischen Marktplatz und Hintergasse aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen die sehr langsam fortschreitende Erneuerung desselben in der bereits bestehenden Form wieder erfolgen sollte, nämlich in 4-seitig geschlossener, 4- bis 6-geschossiger Blockbebauung. Die bestehenden oder aufgrund des Bebauungsplanes wieder entstehenden Freiräume der umgebenden Straßen, des Marktplatzes und des inneren Hofraumes erhalten sowohl in formaler als auch in belichtungs- und belüftungsmäßiger Hinsicht ausgewogene Dimensionen. Außerdem ist es für die städtebauliche Entwicklung im Kernbereich der Innenstadt

unumgänglich, Grundstücke bereitzuhalten, die eine totale ein- bis zweigeschossige Geschäftsbebauung ermöglichen, die besonders für einen bestimmten Typ von Geschäften oder Kleinkaufhäusern benötigt werden. Das bei einer hohen Ausnutzung eintretende Freiflächendefizit wird auch besonders dadurch ausgeglichen, daß die Hintergasse, die Gr. Marktstraße und die Geleitsstraße als Fußgängerzonen eingerichtet werden.

Um eine Verbreiterung der bisher nur ca. 6 Meter breiten Hintergasse zu ermöglichen, wird das Erdgeschoß auf der Westseite um 1,75 Meter zurückgenommen. Die Anlieferung einiger Grundstücke erfolgt über eine auf 5 Meter verbreiterte Stichstraße, die teilweise überbaut werden kann.

Da in absehbarer Zeit mit einer Neubebauung der Grundstücke an der Geleitsstraße noch nicht zu rechnen ist, müssen bis zu diesem Zeitpunkt die nördlich angrenzenden Flächen noch insoweit unbebaut bleiben, als sie der Belichtung und Belüftung der vorhandenen Bausubstanzen dienen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung der Bauvorhaben in der Regel nicht erforderlich. Es ist denkbar, daß im Einzelfall durch private Grenzveränderungen eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte zu erreichen ist."

Offenbach am Main, den 15.9.1975  
Dezernat VI

Stadtbaurat

*M*



Dezernat VI  
Städt. Vermessungsamt

62  
12. März 1973

Im Magistrat am 12. März 1973  
wie beantragt beschlossen.

Antrag an den Magistrat Nr. 168

Original an  
O., d. 14. März 1973

Betreff  
Bebauungsplan der Stadt Offenbach am Main für das Gebiet  
zwischen Marktplatz, Geleitsstraße, Hintergasse und  
Große Marktstraße

hier  
Beschluß als Satzung

Der Magistrat wolle beschließen, der Stadtverordnetenversammlung  
zu empfehlen, folgenden Beschluß zu fassen:

"Der Bebauungsplan der Stadt Offenbach am Main für das Gebiet  
zwischen Marktplatz, Geleitsstraße, Hintergasse und Große  
Marktstraße wird gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
in Verbindung mit § 5 und § 51 der Hess. Gemeindeordnung vom  
1.7.1960 als Satzung beschlossen."

Begründung:

Der Planentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan wurde am 4.5.1972  
von der Stadtverordnetenversammlung mit folgender sachlicher Be-  
gründung gebilligt:

"Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt und zwar westlich  
des Marktplatzes. Geregelt wird die mögliche Bebauung des Bau-  
blocks, der begrenzt wird durch den Marktplatz, die Geleitsstraße,  
die Hintergasse und die Große Marktstraße.

Ausgelöst wurden die planerischen Überlegungen durch Anfragen über  
eine mögliche Neubebauung des Grundstücks Marktplatz 1 (Astor-Kino).  
In diesem Zusammenhang war es erforderlich, den Endzustand der  
Bebauung für diesen Block zu untersuchen und festzulegen.

Durch die Citylage ist eine konzentrierte Bebauung bis zu 6 Ge-  
schossen an der West-, Süd- und Ostseite vorgesehen. Im Norden  
war es erforderlich, die Geschößzahl auf vier zu begrenzen, um  
bei der verhältnismäßig schmalen Großen Marktstraße den nördlichen  
Anliegern den Mindestlichteinfallswinkel von 45° zu erhalten.

Das Innere des Straßengevierts kann 2-geschossig überbaut werden.

Wie der Plan zeigt, werden die Grundflächen nahezu 100 %ig über-  
baut, was eine Grundflächenzahl von ca. 1,0 bedeutet. Die Geschöß-

Flächenzahlen ergeben sich aus der im Plan angegebenen Geschossigkeit und schwanken für die einzelnen Grundstücke zwischen 3,0 und ca. 5,5. Die Überschreitung der Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung mit GRZ 1,0 und GFZ 2,4 erfolgt unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung. Nach dieser Bestimmung ist die Überschreitung möglich, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. ~~Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da es sich um zentralste Citylage handelt und im Osten der an dieser Stelle ca. 37 Meter breite Marktplatz als Freifläche anschließt. Auch im Süden wird durch die Einmündung der geplanten neuen Parallele zur Waldstraße eine größere Freifläche entstehen.~~

Um eine Verbreiterung der bisher nur ca. 6 Meter breiten Hintergasse zu ermöglichen, wird das Erdgeschoß auf der Westseite um 1,75 Meter zurückgenommen. Die Anlieferung einiger Grundstücke erfolgt über eine auf 5 Meter verbreiterte Stichstraße, die teilweise überbaut werden kann.

Da in absehbarer Zeit mit einer Neubebauung der Grundstücke an der Geleitsstraße noch nicht zu rechnen ist, müssen bis zu diesem Zeitpunkt die nördlich angrenzenden Flächen noch insoweit unbebaut bleiben, als sich der Belichtung und Belüftung der vorhandenen Bausubstanzen dienen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung der Bauvorhaben in der Regel nicht erforderlich. Es ist denkbar, daß im Einzelfall durch private Grenzveränderungen eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte zu erreichen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine."

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes hat in der Zeit vom 14.6. bis 14.7.1972 stattgefunden, nachdem Ort und Dauer der Offenlage am 5.6.1972 in der "Offenbach-Post" gemäß Satzung der Stadt Offenbach a.M. über öffentliche Bekanntmachungen vom 13.4.1968 ortsüblich bekanntgemacht worden waren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der stattfindenden Offenlage informiert.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von einem Bürger - Herrn G. Hrdina - Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese konnten jedoch nach Erörterung ausgeräumt werden.

Einem Beschluß des Planes als Satzung steht also nichts mehr im Wege.

Offenbach am Main, den 28.2.1973  
Dezernat VI  
i.V.

*g.z. Brühl*

Stadtkämmerer