

# BEBAUUNGSPLAN NR. 131 DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 9. 1. 1980

DER MAGISTRAT  
 Oberbürgermeister: *[Signature]*  
 Stadtbaureis: *[Signature]*

Billigung des Entwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. §2a Abs.6 BBauG durch Beschluß vom 7. 2. 1980

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
*[Signature]*  
 Stadtverordnetenvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 4. 4. 1980 öffentlich ausgelegt vom 14. 4. 1980 bis zum 13. 5. 1980

für die Sportanlage Bürgel-Nordost in der Gemarkung Bürgel Flur 3 zwischen der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Nr.400/1, der Verbindungslinie zwischen der Südwestecke des Flurstücks Nr.296 u. der Nordwestecke des Flurstücks Nr.344, der westlichen Grenze des Flurstücks Nr.344, der nördlichen Grenze des Pfaffenpfades (Fl.4, Nr.304), der westlichen Grenze des Flurstücks Nr.356/8 und der südlichen u. westlichen Grenze der Wegeparzelle Nr.400/1

Gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen am 11. 9. 1980

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
 Stadtverordnetenvorsteher: *[Signature]*

Genehmigt mit Vfg. vom 02. Jan. 1981  
 Az. V/3-61/81  
 Datum: 02. Jan. 1981  
 Der Regierungspräsident  
*[Signature]*

Gemäß §12 BBauG in Verbindung mit §6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 29. 1. 1981

Rechtsverbindlich mit Datum vom 29. 1. 1981

Maßstab 1:1000 Gemarkung Bürgel Flur 3

Für die Bearbeitung: Offenbach a.M. den 14. 12. 1979

Stadt Vermessungsamt: *[Signature]* Vermessungsoberrat  
 Stadtplanungsamt: *[Signature]* Baudirektor  
 Stadt Tiefbauamt: *[Signature]* Baudirektor

## ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR PLANUNTERLAGEN

C. PLANZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 19.1.1965

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAULICHEN BAUGRENZEN UND BAUWEISE

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

VERKEHRSLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

GRÜNFLÄCHEN

B. KENNZEICHNUNGEN UND NÄCHTIGKEIT ÜBERNAHMEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUBUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. §11 ABS.2 Bau NVO U. §9 ABS.1 NR. 24 U. 25 BBauG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Plangebietsteil	Baugruben	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Geschosse	max. Firsthöhe
1	SO	—	II	06	12

1. ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER NUTZUNG DES SONDERGEBIETES

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von sportlichen Anlagen. Zulässig sind Tennisplätze und Tennishalle mit Nebenräumen und Clubheim.

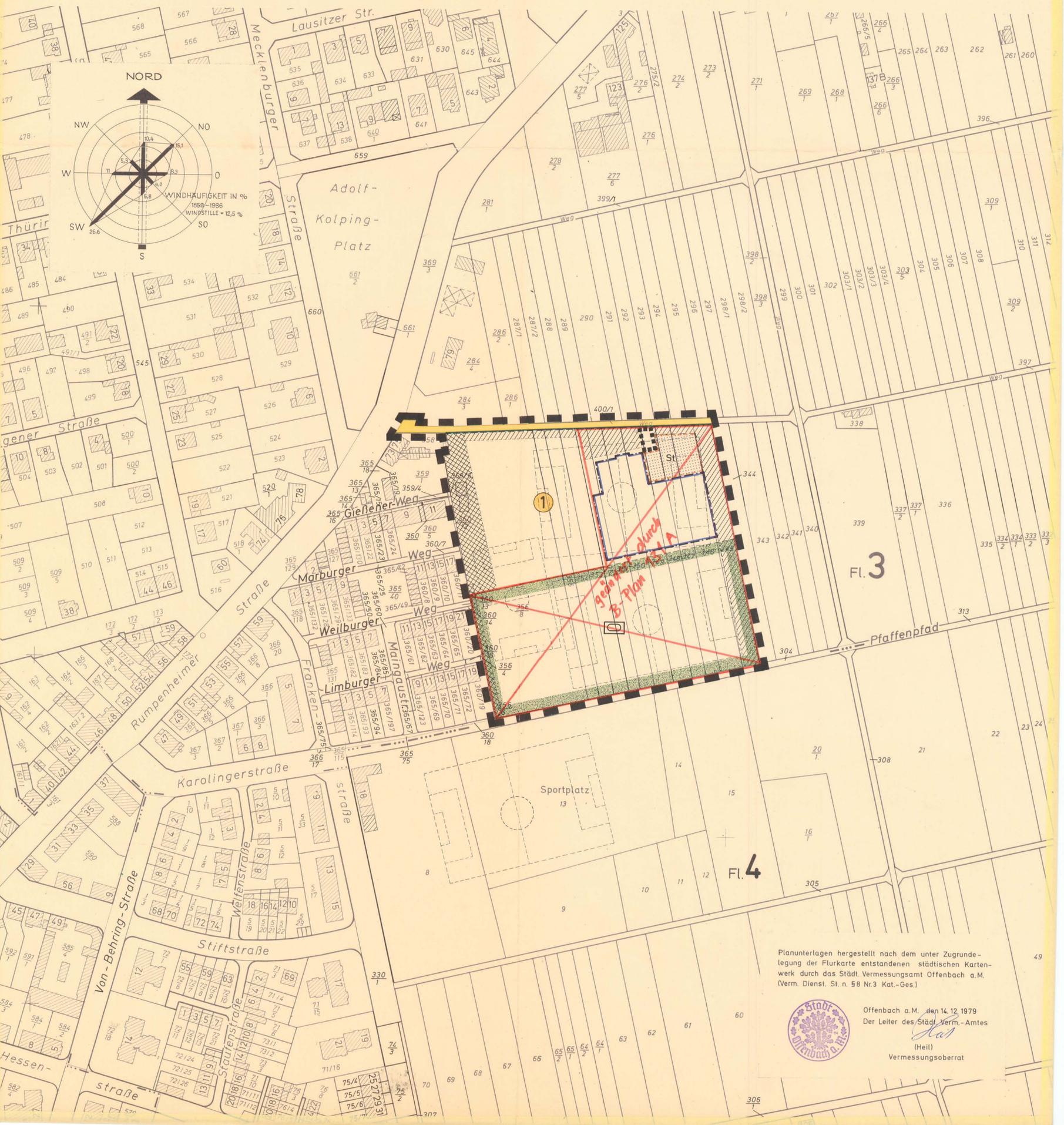
2. ERHALTEN VON BÄUMEN

Vorhandene Bäume, die in 150m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 20cm haben, sind zu erhalten. Sie dürfen nur aus besonderen Gründen (z.B. natürlicher Abgang) mit Genehmigung der zuständigen Behörde gefällt werden. Sie sind dann umgehend durch Jungbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu ersetzen.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Unter Anrechnung vorhandener Bäume ist auf der Fläche für Stellplätze für jeweils 5 Stellplätze auf Pflanzinseln oder Pflanzstreifen und

b) je 100qm Fläche mit Pflanzvorschrift und je 100qm Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein Laubbaum zu pflanzen, der in 150m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 20cm hat. Anstelle eines einzelnen Baumes kann auch die vierfache Menge Heister mit einer Mindesthöhe von 2,50m gepflanzt werden.



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadt Vermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 58 Nr.3 Kat.-Ges.)

Offenbach a.M. den 14. 12. 1979  
 Der Leiter des Stadt. Verm.-Amtes  
*[Signature]*  
 (Heil)  
 Vermessungsoberrat

62

Abgesandt

Dezernat VI  
Städt. Vermessungsamt

8. Aug. 1980

Vorlage an den Magistrat Nr. 593/80

Betreff  
Bebauungsplanentwurf der Stadt  
Offenbach am Main für die Sport-  
anlage Bürgel-Nordost

hier  
Behandlung von Anregungen und  
Bedenken  
-----

Im Magistrat am 20.8.80  
wie beantragt beschlossen.

Original ex 11  
G. d. 25.8.80

*Handwritten signature*

Die Stadtverordnetenversammlung wolle  
beschließen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes der Stadt Offenbach am Main für die Sportanlage Bürgel-Nordost in der Gemarkung Bürgel, Flur 3, zwischen der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 400/1, der Verbindungslinie zwischen der Südwestecke des Flurstücks Nr. 296 und der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 344, der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 344, der nördlichen Grenze des Pfaffenpfades (Flur 4, Nr. 304), der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 356/8 und der südlichen und westlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 400/1 vorgebrachten Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung bleiben unberücksichtigt.
2. Der unter dem Beschluß zu 1. mit vollem Titel aufgeführte Bebauungsplanentwurf der Stadt Offenbach am Main vom 14.12.1979 für die Sportanlage Bürgel-Nordost wird gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hess.Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
3. Die in der Begründung zum Beschluß zu 2. zitierte 'sachliche Begründung zum Planentwurf' gilt als Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.8 BBauG.



Begründung

Zu 1.:

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 14.12.1979 in der Zeit vom 14.4. bis 13.5.1980 einschl. wurde vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung folgende, nachstehend wörtlich zitierte Anregung vorgebracht:

"Bezugnehmend auf meine Stellungnahme vom 11.7.1979 wird nochmals angeregt, die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG dahingehend zu präzisieren, daß die Arten für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Bebauungsplan aufgezeigt werden. Entsprechende Vorschläge können seitens des hiesigen Amtes unterbreitet werden."

Die in vorstehendem Schreiben enthaltenen Anregungen waren schon bei der öffentlichen Auslegung eines Vorgängers des heutigen Planentwurfes (26.6.1979 bis 25.7.1979) durch das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung vorgetragen worden. Sie haben damals zur Änderung der textlichen Festsetzungen für das Pflanzgebot geführt.

- Damals vorgesehen:

"Neupflanzung von Bäumen

... je 100 qm privater Grünfläche mit Pflanzvorschrift ist unter Anrechnung vorhandener Bäume ein Baum, der in 1,50 m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 20 cm hat, zu pflanzen. Anstelle eines einzelnen Baumes kann auch die vierfache Menge Heister mit einer Mindesthöhe von 2,50 m gepflanzt werden."

heutiger Text:

"Anpflanzen von Bäumen

... je 100 qm Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein Laubbaum zu pflanzen, der in 1,50 m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 20 cm hat.

Anstelle eines einzelnen Baumes kann auch die vierfache Menge Heister mit einer Mindesthöhe von 2,50 m gepflanzt werden."

Über die heutige Fassung hinausgehende Detaillierungen in der Festsetzung, z.B. der Baumart, werden nicht für erforderlich gehalten.

Das stadteigene Garten- und Friedhofsamt wird während der Durchführung der Bepflanzung die Auswahl der Baum- bzw. Pflanzenarten begutachten.

Zu 2.:

Der Bebauungsplanentwurf der Stadt Offenbach am Main vom 14.12.1979 wurde am 7.2.1980 von der Stadtverordnetenversammlung mit folgender sachlichen Begründung gebilligt:

"Im Bebauungsplan wird ein Gebiet im Nordosten des Stadtteils Bürgel für sportliche Zwecke ausgewiesen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine für die nordöstlichen Stadtgebietsteile notwendige Tennisanlage zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenbach am Main stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Nach § 8 BBauG ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann jedoch gemäß § 4 a Abs. 3 BBauG ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Zwingende Gründe liegen hier vor, da für den gesamten nordöstlichen Teil des Stadtgebietes Tennisanlagen nur unzureichend vorhanden sind und aus der Bevölkerung der Stadtteile Bürgel, Rumpenheim und Waldheim seit Jahren der Wunsch geäußert wird, Tennisplätze in Verbindung mit einer Tennishalle anzulegen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Untermain und der Umlandverband haben diesem Verfahren zugestimmt. Die Realisierung des Vorhabens würde erheblich verzögert, wenn die Flächennutzungsplanänderung durch den Umlandverband abzuwarten wäre.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 8.11.1978 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des vorliegenden Planes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG und das Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sind durchgeführt worden.

Am 26.4.1979 hat die Stadtverordnetenversammlung einem vom Magistrat vorgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung angeordnet.

Dieser Planentwurf hat in der Zeit vom 26.6.1979 bis einschließlich 25.7.1979 offengelegen. Während der Offenlage sind Bedenken und Anregungen eingegangen, über die die Stadtverordnetenversammlung am 20.9.1979 entschieden hat. Die hier beschlossenen Planänderungen sind in dem vorliegenden Plan enthalten.

Der Bereich für die Tennisplätze und die Tennishalle wird als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Zur Vermeidung der von den Bewohnern des angrenzenden Wohngebietes befürchteten Belästigungen sieht der Plan im Westen des Geltungsbereiches auf der ganzen Länge eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vor.

Der Standort der zukünftigen Tennishalle ist durch Baugrenzen fixiert.

Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches ist für den 'Rasensport vorgesehen und wird als private Grünfläche (Sportplatz) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche mit Pflanzvorschrift im Norden und Osten des Geltungsbereiches gewährleistet einen guten Übergang zu der angrenzenden kleingärtnerisch genutzten Landschaft.

Als Zufahrt zum Tennisgelände dient der Feldweg Flurstück Nr. 400/1, der zusammen mit einem sich nach Süden anschließenden 0,5 m breiten Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die für das Sondergebiet erforderlichen Stellplätze liegen im Nordosten des Geltungsbereiches. Die Nebenräume der Tennishalle schirmen so die Parkplätze gegen die westlich gelegenen Tennisplätze und gegen die Wohnbebauung ab.

Die Stellflächen können über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Fläche in Verbindung mit der Stellplatzfläche ist auch eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge geschaffen.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für den Kanalbau entstehen der Stadt Kosten in Höhe von ca. 50 000.-- DM.

Die Finanzierung ist durch Bereitstellung der Mittel im Haushaltsplan 1979 der Stadt Offenbach am Main gesichert."

Der Planentwurf war vom 14. April bis einschließlich 13. Mai 1980 öffentlich ausgelegt, nachdem Ort, Dauer und Zeit am 4.4.1980 ortsüblich in der Offenbach-Post bekanntgemacht worden waren.

Während der öffentlichen Auslegung wurden vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen Anregungen eingereicht. Über diese Anregungen wurde durch den Beschluß zu 1. entschieden.

Da die Prüfung von vorgebrachten Bedenken und Anregungen nicht zu einer Änderung des Planentwurfes vom 14.12.1979 geführt hat, steht einem Beschluß über den Plan als Satzung nichts mehr im Wege.

Zu 3.:

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Durch den Beschluß zu 3. wird dieser Auflage nachgekommen. Die Fassung der Begründung zum Planentwurf vom 14.12.1979 kann hier bestätigt werden, weil die Behandlung von eingereichten Bedenken und Anregungen (Beschluß zu 1.) keinen Einfluß auf den Inhalt der ehemals abgefaßten Begründung hatte.

Offenbach am Main, den 7.8.1980  
Dezernat VI

Stadtbaurat

1/Bt