

Stadt
Offenbach
am Main

OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 581 B DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 581

Berliner Straße/Platz der Deutschen Einheit

Stand: 11.12.2002

Bebauungsplan Nr. 581 B

Der am 28.06.1993 als Satzung beschlossene und seit dem 13.10.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 581 für das Gebiet zwischen Berliner Straße, Rathaus, Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße wird wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 erhält folgende Fassung:

„2.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 7 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (6) BauNVO:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 14.10.2002 bekanntgemacht worden.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

BILLIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2003 entschieden.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.01.2003 bis zum 27.01.2003 durchgeführt worden.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Vermessungsamt

Vermessungsdirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 03.03.2003 in der Zeit vom 11.03.2003 bis einschließlich 10.04.2003 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2003 beteiligt worden.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Vermessungsamt

Vermessungsdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.07.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 23.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Offenbach a. M., den 24.07.2003
Vermessungsamt

Vermessungsdirektor

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.

185/03

Begründung zum

Bebauungsplanes Nr. 581 B

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 581
(Berliner Straße, Platz der Deutschen Einheit)

Stand: 11.12.2002

1. Ziele des Bebauungsplanes Nr. 581

Der Bebauungsplan Nr. 581 setzt die Baugebiete als Kerngebiete fest. Erkennbar in der Geschößzahl und der Geschößflächenzahl ist das stadtentwicklungspolitische Ziel des Bebauungsplanes, einen hoch verdichteten, innerstädtischen Büro- und Dienstleistungsstandort zu schaffen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 581 führt hierzu aus:

„1.6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll das Plangebiet zu einem wichtigen Standort für Büro, Verwaltung und öffentliche Einrichtungen entwickelt werden. Die Läden im Erdgeschoß und ggf. im I. OG sollen die vorhandene Einkaufszone ergänzen. In den Obergeschossen sind Wohnungen zulässig.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes war beabsichtigt, das Plangebiet aufzuwerten. Die Nutzung des Gebietes war, wie aus dem nachstehenden Zitat aus der Begründung hervorgeht, im Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplanes uneinheitlich und teilweise heruntergekommen.

„1.4.2 Heutige Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist sehr uneinheitlich und teilweise der Innenstadtlage nicht angemessen.

Im Westen des Gebietes liegen intensiv genutzte Grundstücke. Hier liegen Banken und Bürogebäude, Arztpraxen und Geschäfte. In den Obergeschossen sind in Teilbereichen noch Wohnungen vorhanden. Das Gebäude Berliner Straße 124 wird ausschließlich durch Wohnungen genutzt. Das Gebäude Berliner Straße 120 hat als Wohngebäude genutzte Hinterhäuser.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine Einkaufspassage (Berliner Straße 118), in der sich Asialäden, ein Second-Hand-Laden, ein Porno-Kino, eine Beratungsstelle und mehrere Gastronomie-Betriebe befinden. Die Einkaufspassage macht einen verwahrlosten Eindruck.“

Um diesem Zustand entgegenzuwirken und die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen wurde ein hochwertiger Dienstleistungsstandort angestrebt. In der Begründung heißt es hierzu:

„1.6.2. Nutzungskonzept

Durch die Ansiedlung neuer Nutzungen soll eine Aufwertung des Gebietes erfolgen und der Trend zum Abgleiten der Nutzungen (Porno-Kino, Spielhallen o. ä.) gestoppt werden.

.....“

2. Realisierungsgrad

Nachdem das „Haus der Wirtschaft“ mit zwei bis zu 18-geschossigen Bürotürmen fertig gestellt ist und das vorhandene Gebäude Kaiserstraße 73 aufwendig als Büro- und Bankgebäude umgebaut und erweitert wird, ist deutlich erkennbar, dass die dem Bebauungsplan Nr. 581 zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele umgesetzt werden.

Die positiven Veränderungen sind aber nicht für das Grundstück Berliner Str. 118 feststellbar. Vielmehr sind hier Entwicklungen erkennbar, die sich negativ auf den Bestand von kerngebietstypischen Läden auswirken.

3. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Um dieser Tendenz (Verdrängung von Läden durch Vergnügungsstätten) entgegen zu steuern und die Qualität als hochwertigen Bürostandort zu erhalten, ist es geboten, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Weiterhin befinden sich mehrere Wohnungen im Gebiet. Ihre weitgehende Erhaltung soll auch durch die Störungsfreiheit von Vergnügungsbetrieben gesichert werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke, sondern lediglich die Art der Nutzung geregelt bzw. eingeschränkt wird, werden Belange des Umweltschutzes nicht berührt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Offenbach entstehen keine Kosten durch die Umsetzung dieser Planänderung.