

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(§9 (7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB)

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

Plangebiets- teil	Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	zul. Grund- flächenzahl	zul. Geschoß- flächenzahl	Anzahl der Wohneinheiten
⊙	MK	g	⊙	1,0	⊙	—
⊙	MK	g	⊙	1,0	⊙	—

siehe Plan

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 und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen in den Obergeschossen

Nicht zulässig sind gemäß §1 (5) BauNVO sowie §1 (6) BauNVO

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen

3.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 (2) BauGB)

Die Oberkante EG Fußboden auf der Eingangsseite ist auf max. zulässig 0,40m über Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bezugshöhe ist die Straßenhöhe vor Haus Berliner Straße 116 mit 99,00m ü. NN.

4.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr.2o BauGB)

Zum Schutz vor einer Aufheizung der Hochhausfassaden sind bei dem 16- und dem 18- geschossigen Gebäude nur Fassaden mit geringer Wärmespeicherkapazität als vorgehängte, hinterlüftete Fassaden - d.h. konstruktiv vom Bauwerk getrennt - zulässig.

Zum Schutz vor unnatürlichen Lichtverhältnissen durch Reflexionen sind bei dem 16- und dem 18- geschossigen Gebäude nur nicht spiegelnde Fassaden zulässig.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB)

5.1 GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind gemäß §12 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 GEBIETE, IN DENEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN

(§9 (1) Nr.23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine festen und fossilen Brennstoffe zum Heizen verwendet werden.

7.0 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§9 (1) Nr.25 BauGB)

7.1 BAUMPFLANZUNGEN

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Straßenbäume) sind - unter Freihaltung der Grundstückszufahrten - Laubbäume gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

Artenliste:

Platanus acerifolia	Platane
Tilia americana "Nova"	Linde

7.2 DACHBEGRÜNUNG

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis auf notwendige Belichtungsöffnungen mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.

7.3 FASSADENBEGRÜNUNG

Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sind mit ausdauernden Kletterpflanzen bis zum 4. Obergeschoß zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

7.4 BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten und darf durch Baumaßnahmen nicht geschädigt werden. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

8.0 HINWEISE (§9 (6) BauGB)

8.1 GRUNDWASSERSCHUTZ HEILQUELLENSCHUTZGEBIET ZONE C

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone C der Kaiser-Friedrich-Quelle AG. Offenbach am Main.

Die in der vorgenannten Schutzzone verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in §3 der "Verordnung zum Schutz der staatlichen anerkannten Heilquelle der Fa. Kaiser-Friedrich-Quelle AG" vom 18.04.1978 aufgeführt.

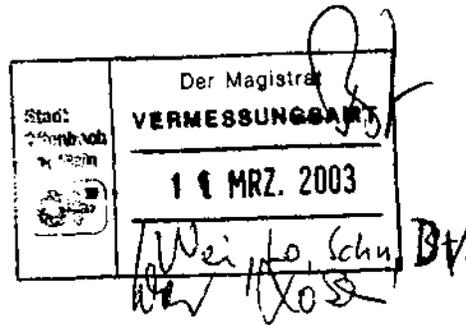
Georg von Rosenthal

Myliusstraße 14
 60323 Frankfurt /Main
 Tel.: 069/727374-0
 Fax:069/727374-99

Stadt Offenbach am Main

DER MAGISTRAT
 Vermessungsamt
 z.Hd. Herrn Vermessungsoberrat
 Herrn Dipl.-Ing. Dvorak

63061 Offenbach / Main



10. März 2003
 vR/cb

Bebauungsplanentwurf Nr. 581 B
Ihr Schreiben vom 03.03.2003

Sehr geehrter Herr Dvorak,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.03.2003 bezüglich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 581 B, der ausschliesslich auf die Beschränkungen der wirtschaftlichen Nutzung meiner Liegenschaft Berliner Strasse 118/Platz der Deutschen Einheit 2 abzielt.

Der Bebauungsplan dient zu nichts anderem als mich daran zu hindern, mir eine vernünftige Nutzung meiner Liegenschaft weiterhin zu ermöglichen und mir damit die Möglichkeit zu nehmen, die notwendigen Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vertretbar zu verwirklichen.

Ich hatte bereits in mehreren Gesprächen - auch mit der Wirtschaftsförderung - versucht, die Stadt Offenbach zu veranlassen, mich als Hauseigentümer der Liegenschaft in einer vernünftigen wirtschaftlichen Nutzung zu unterstützen.

Ich hatte der Stadt Offenbach vorgeschlagen, dass für den Fall, dass man im Rahmen der bisherigen und bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Objekts diese mir bzw. Mietinteressenten auch gewährt, ich die Liegenschaft in angemessenem Umfang modernisiere. Ich habe meine Bereitschaft erklärt, die Häuser zu renovieren sowie die Passage neu zu gestalten. Ich habe der Stadt Offenbach in erheblichem Umfang ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Mietverträge mit den entsprechenden Mietern vorgeschlagen und mich bereit erklärt, Mietverträge so zu schliessen, dass auch die Interessen der Stadt Offenbach vollumfänglich berücksichtigt werden. Dies hat die Stadt Offenbach mir gegenüber jedoch abgelehnt.

In diesem Zusammenhang möchte ich insbesondere betonen, dass ich, seitdem ich Eigentümer der Liegenschaft bin, bereits in erheblichem Umfang mit hohen und wirtschaftlichen Nachteilen den Zustand der Liegenschaft und dessen Struktur erheblich verbessert habe. Ich möchte hierzu nur erwähnen, dass das

Mietverhältnis mit der Drogenberatung, das zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels Mieterin war, beendet worden ist, nachdem diese nicht im Stande war, zu gewährleisten, dass es nicht zu einer Ansammlung von Drogensüchtigen ausserhalb der Büroräume kam. Weiterhin habe ich praktisch alle Mietverhältnisse innerhalb der Passage aufgekündigt, fünf Läden zu einem einzigen Laden vereinigt und diesen an einen Drogeriemarkt vermietet. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde die Änderung der Mieterstruktur weitgehend abgeschlossen.

Mieter, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft durch mich Mietverhältnisse abgeschlossen hatten und deren Mietverhältnisse weiter bestehen, habe ich dazu veranlasst, ihre Ladengeschäfte bzw. Gaststätten in einen ansehnlichen Zustand zu versetzen und damit die Stadthofpassage aufzuwerten.

Durch die Beseitigung sämtlicher Stellplätze auf dem Platz der Deutschen Einheit wurde die Möglichkeit der Vermietbarkeit erheblich erschwert, da gerade Filialisten nicht bereit sind, Ladengeschäfte anzumieten, wenn nicht entsprechende Parkmöglichkeiten gegeben sind. Allein eine Parktiefgarage ist hierfür kein Ersatz.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nun dazu führen, dass bestehende Mietverhältnisse bedroht werden und damit die wirtschaftliche Situation der Liegenschaft weiter leidet. Daher bin ich mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 581 B keineswegs einverstanden, da sich dieser zum einen gegen die Liegenschaft richtet und zum anderen weder dem wirtschaftlichen Interesse des Unterzeichners noch letztlich dem wirtschaftlichen Interesse der Stadt Offenbach entgegenkommt.

Ich würde es vielmehr begrüßen, wenn die Stadt Offenbach gemeinschaftlich mit dem Unterzeichner ein Konzept entwickeln würde, das dazu dient, die gemeinschaftlichen Interessen in jeder Hinsicht zu decken. Dies vermissen ich seitens der Stadt Offenbach vollumfänglich.

Mit freundlichen Grüßen

Georg von Rosenthal

