

Stalt Offenbach am Main OFFENBACH	BEBAUUNGSPLAN NR. 581 B DER GEMEINSCHAFTLICHEN VEREINIGUNG DER STÄDTE OFFENBACH AM MAIN UND KASSEL
	ENTWURF 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, sozial-, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

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

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom Datum bekanntgemacht worden Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	BORGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB ist in der Zeit vom Datum bis zum Datum durchgeführt worden. Offenbach a. M. den Vermessungsamt Vermessungsdirektor
BILLIGUNG der Fassung vom Datum Die Stadtverordnetenversammlung hat am Datum den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG der Fassung vom Datum Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am Datum in der Zeit vom Datum bis einschließlich Datum öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Datum beteligt worden. Offenbach a. M. den Vermessungsamt Vermessungsdirektor
BEDENKEN UND ANREGUNGEN zur Fassung vom Datum Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am Datum entschieden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am Datum den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M. den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den 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 Datum ortsüblich bekanntgemacht worden. Offenbach a. M. den Vermessungsamt Vermessungsdirektor

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:030/03

Begründung zum

Entwurf des 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 **Geschoßflächenzahl** 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

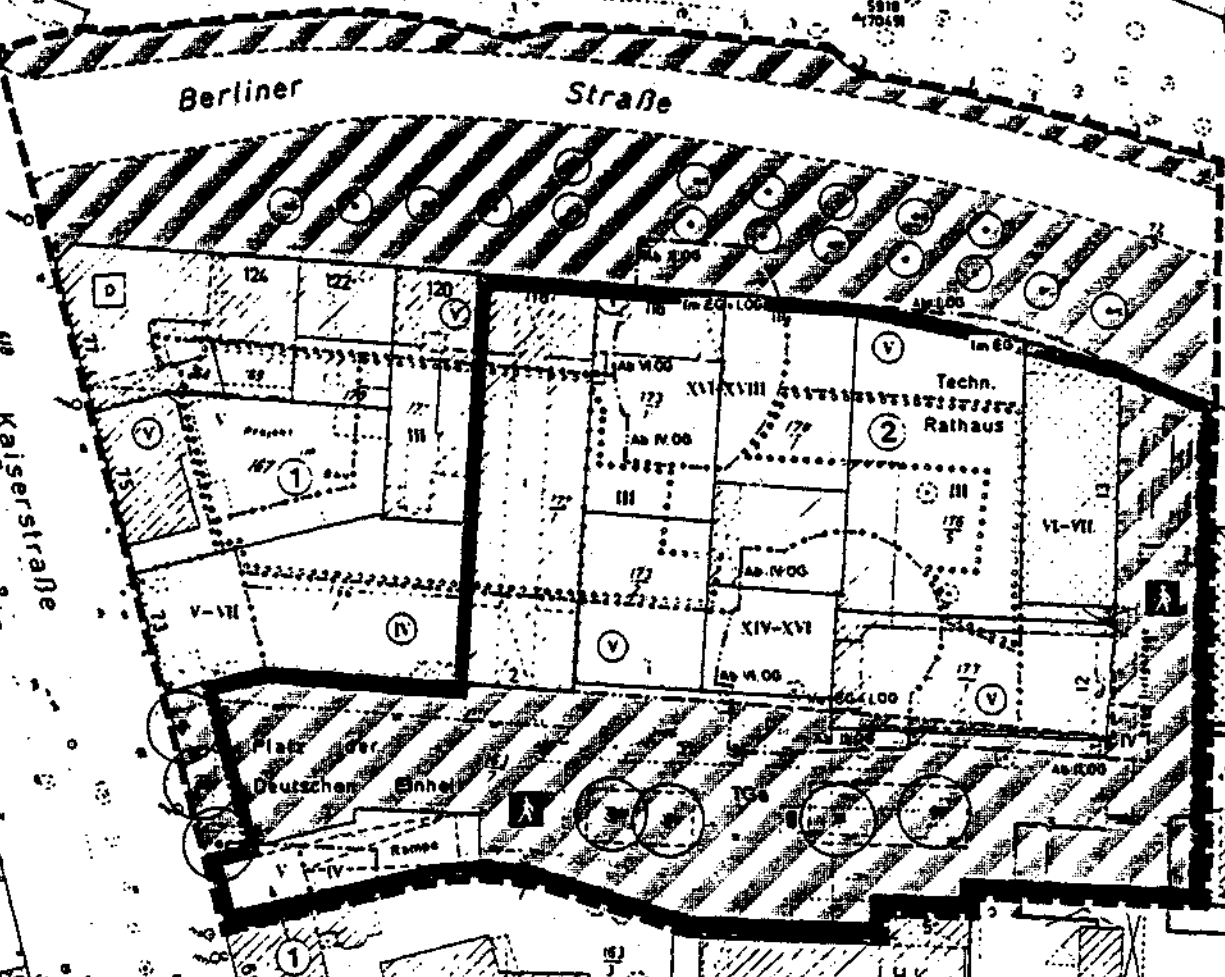
Der Stadt Offenbach entstehen keine Kosten durch die Umsetzung dieser Planänderung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 581 der Stadt Offenbach am Main

für das Gebiet zwischen Berliner Straße - Rathaus - Platz der Deutschen Einheit und Kaiserstraße

Anlage 3

zur Mag.-Vorl. Nr.: ...030/03



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Planzeichen	Bezeichnung	Stärke	Zahl der Vollgeschosse	Gründungsfläche	Gründungsfläche	Gründungsfläche	Gründungsfläche
①	MK	g	III	1,0	45	—	—
②	MK	g	III	1,0	75	—	—

(MK) Kaufmanns

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosszahlengrenze: 0,7
- Grundflächenzahl: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse:
 - als Hochhaus: III
 - als Mehrfamilien- und Hochhaus: III-V
 - sonstige: V

- Baumweise, Bauformen, Baugrenzen:
 - g: Geschlossene Bauweise
 - : Bauweise
 - - - : Baugrenze

Regelung für die Stadtschaffung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unveränderte Nutzungszustände), die dem Denkmalschutz unterliegen: [Symbol]

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Anlagen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Anpflanzung: Baum
- Erhaltung: Baum

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestandangaben

- Grundstücksgrenze
- 122: Flurstücknummer
- : vorhandene Bebauung
- : Hochhaus

Sonstige Planzeichen

- TGz: Totgraben
- Umgrünung von Flächen für regenerative Elemente: Gärten und Gemeinschaftsanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugemeinde, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestufen

Verkehrsmäßen

- Streifenverkehrsflächen
- Streifenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Versaumtflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Fußgängerbereich
- Ein- oder Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt
- Einbahnstraße

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) nM BauGB)

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

Plangebietsteil	Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	zul. Grundflächenzahl	zul. Geschöflächenzahl	Anzahl der Wohneinheiten
1	MK	g	○	1,0	4,5	—
2	MK	g	○	1,0	7,5	—

2.1 KERNGEBIET (§7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß §7 (2) BauNVO in Verbindung mit §1 (S) 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 **vcm** 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

Gebäudefassaden 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.