

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

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 verwahten 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.