

Anlage 7

zur Mag.-Vorl. Nr.:

Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVP-VP für großflächige Einzelhandelsnutzungen im Rahmen des

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 528 C – 1. Änderung des Bebauungsplans 528 A „Berliner Straße/ Pirazzistraße, Stadt Offenbach“



**clausen-seggelke
stadtplaner**

Holzdammm 29

20099 Hamburg

Stand: Mai 2016, ergänzt Juni 2016 durch das Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement Stadt Offenbach am Main

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass

Eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans 528 A „Berliner Straße / Pirazzistraße“ der Stadt Offenbach soll mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu überplant werden (Bebauungsplan 528 C). Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll das Planungsrecht für den Neubau eines Wohn- und Gewerbequartiers mit einem Angebot zur Nahversorgung geschaffen werden. Den Aufstellungsbeschluss hat der Magistrat der Stadt Offenbach auf Antrag des Vorhabenträgers am 19. November 2015 gefasst.

Der Bebauungsplan 528 A ist seit 2001 rechtskräftig. Er umfasst den Bereich zwischen dem Goethering im Westen, der Bernardstraße im Norden, der Pirazzistraße im Osten und der Berliner Straße im Süden. Das Plangebiet ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche an Rande des innerstädtischen Bereichs der Stadt Offenbach. Sie ist teilweise als Mischgebiet und teilweise als Kerngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden B-Plans 528 C umfasst den westlichen Teil des Plangebiets 528 A. Diese Fläche ist unbebaut, das Planrecht wurde dort bislang nicht umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 528 A bezogen auf die Gesamtfläche ist entlang der Berliner Straße und des Goetherings derzeit als Kerngebiet festgesetzt (GRZ 0,6 bzw. 0,8 einschließlich Nebenanlagen, GFZ 3,0 bzw. 3,3 mit Tiefgaragenbonus gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO). Festgesetzt ist eine straßenbegleitende Bebauung mit sechs Vollgeschossen. Bestimmte Nutzungen sind ausgeschlossen: Parkhäuser, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die übrige Fläche ist Mischgebiet (GRZ 0,4/0,6, GFZ 1,2/1,8). Entlang der Bernardstraße sind fünf Geschosse festgesetzt, im rückwärtigen Bereich sind vier Geschosse zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Im Inneren des Plangebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet zählt zum Innenbereich und dient der Wiedernutzbarkeit einer Fläche. Das festgesetzte Baugebiet umfasst etwa 18.330 m², die zulässige Grundfläche liegt bei etwa 9.620 m² (GRZ 0,52 bezogen auf die Gesamtfläche) und damit deutlich unterhalb von 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgeführten Schutzgüter – das sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht. Insoweit liegen die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist allerdings ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine straßenbegleitende geschlossene Blockrandbebauung, die sich entlang der umgebenden Straßen entwickelt. Die Planung ähnelt insoweit dem bestehenden Planrecht. Die Gebäude an der Berliner Straße und am Goethering sind sechsgeschossig zzgl. Staffelgeschoss. An der Bernardstraße ist eine fünfgeschossige Bebauung vorgesehen, wobei die drei westlichen Gebäude ebenfalls Staffelgeschosse haben. Im Inneren des Baublocks sollen sieben Einzelbaukörper angeordnet werden, die jeweils fünf Geschosse haben.

Entlang der Bernardstraße, dem nördlichen Teil des Goetherings sowie im Blockinnenbereich sind Wohnnutzungen im Umfang von etwa 34.300 m² Geschossfläche (ca. 320 WE) geplant. Entstehen soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen zwischen zwei und fünf Zimmern.

Im Süden des Plangebiets sollen zwei Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung angesiedelt werden: Ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment mit etwa 2.000 m² Verkaufsfläche,

zwei ergänzenden Ladenlokalen (Sortimente der Nahversorgung, z.B. Bäcker oder Blumen) mit zusammen etwa 120 m² Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 580 m². Entlang der Berliner Straße sollen zudem im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss weitere Gewerbeflächen entstehen (z.B. Fitnessstudio, ggf. Einrichtung zur Kinderbetreuung), die Geschossfläche beträgt insgesamt etwa 2.800 m². Die oberen Geschosse sollen ansonsten ebenfalls der Wohnnutzung dienen.

Als Art der Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhabengebiet „urbanes Quartier“ festgesetzt werden, das durch verdichtetes innerstädtisches Wohnen in Verbindung mit Einzelhandel und weiteren gewerblichen bzw. Nichtwohnnutzungen geprägt wird.

Der Lebensmittelmarkt erfüllt sowohl für sich als auch in Kumulation mit dem geplanten Drogeriemarkt das Kriterium der Großflächigkeit (nach aktueller Rechtsprechung ab 800 m² Verkaufsfläche). Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls vor (UVPG Anlage 1 Ziffer 18.6.2 in Verbindung mit Ziffer 18.8).

Die Vorprüfung des Einzelfalls bedeutet gemäß § 3c UVPG, es ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Sofern dies der Fall ist, muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen, in diesem Fall kann das Verfahren gemäß § 13a nicht angewendet werden.

Vor diesem Hintergrund ist für den Lebensmittelmarkt als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Ein Prüfungserfordernis besteht ausschließlich für das Einzelhandelsvorhaben, wobei die übrigen geplanten Einzelhandelsbetriebe – ein Drogeriemarkt deutlich unterhalb der Großflächigkeit und zwei kleine Ladeneinheiten- kumulierend mit betrachtet werden, da alle Einzelhandelsbetriebe über eine gemeinsame Erschließung verfügen.

Die übrigen Bestandteile des Vorhabens (Wohnnutzung, kleinere Gewerbeeinheiten) werden nicht in die Vorprüfung einbezogen, weil sie in der Anlage 1 des UVPG nicht aufgeführt sind und daher nicht der Vorprüfungspflicht unterliegen.

Gegenstand der Vorprüfung sind die Auswirkungen des prüfpflichtigen Vorhabens auf die Umgebung außerhalb des Plangebiets. Nicht Gegenstand der Prüfung sind Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung auf die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander kann im Rahmen des Planverfahrens den gesetzlichen Vorschriften entsprechend durch geeignete architektonische oder technische Maßnahmen sichergestellt werden.

Die Vorprüfung wird anhand der in Anlage 2 des UVPG enthaltenen Kriterien durchgeführt, siehe hierzu das nachfolgende Datenblatt.

1.2 Fachgrundlagen bzw. externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

Es liegen folgende Fachgutachten und Planungen vor:

- Städtebauliches Konzept, Stand Aufstellungsbeschluss
- Visualisierung, Stand Aufstellungsbeschluss
- Planzeichnung, abstrakt
- Einzelhandelsgutachten
- Schallgutachten für die gewerblichen Nutzungen
- Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserschließung und zum Verkehrsaufkommen
- Bodengutachten
- Artenschutz (Ersteinschätzung)

- Klimagutachten, Entwurf

2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVP-VP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
Prüfende Stelle:	Stadt Offenbach	
Bezeichnung des Vorhabens:	Schaffung von Planungsrecht für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel und einen nicht großflächigen Drogerie-Einzelhandel	
Planart und Bezeichnung:	vorhabenbezogener Bebauungsplan 528 C – 1. Änderung Bebauungsplan 528 A „Berliner Straße / Pirazzistraße“	
bestehendes Planrecht:	Bebauungsplan 528 A – Kerngebiet und Mischgebiet, siehe Kap. 1.1.	
Kumulierende Vorhaben – Prüfung gemäß § 3b Abs. 2 und 3 UVPG:		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Abs. 3: entfällt ¹	-	-
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwerts nach UVPG:		
Art des Vorhabens:	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO	
Ermittlung des des Schwellenwerts gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG		
geplante Geschoss- bzw. Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs	2.000 m ² . Eine Geschossfläche von 1.200 m ² wird überschritten. Mit betrachtet werden ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 580 m ² sowie zwei kleinere Einheiten, die Verkaufsfläche beträgt zusammen etwa 2.700 m ² . Die Geschossfläche liegt zusammen bei etwas unter 4.000 m ² .	
18.6.1 Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m ² oder mehr	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
18.6.2 Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m ² bis	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

¹ § 3b Abs. 3 gilt gemäß Satz 4 nicht für die in der Anlage 1 Ziffer 18.8 aufgeführten Projekte.

weniger als 5.000 m ² .		
18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.6.1 oder 18.6.2 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Ergebnis		
Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert und es befindet sich nach Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die allgemeine Vorprüfung nach UVPG ist durchzuführen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG

Merkmale des Vorhabens²

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Gegenstand der Prüfung ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben: ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 2000 m ² , ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 580 m ² und zwei weitere Läden mit einer Verkaufsfläche von zusammen etwa 120 m ² .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Boden und Wasser:</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, allerdings von menschlichen Eingriffen geprägt. Es war in der Vergangenheit mit Fabrikgebäuden bebaut und gewerblich genutzt (Gewerbebrache). Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet durch Gebäude und Tiefgarage im Umfang von etwa 17.000 m² versiegelt, das sind 93% des Plangebiets. Das bestehende Planrecht lässt eine Versiegelung von etwa 13.000 m² bzw. 72% des Baulandes zu. Die Planung bewirkt eine zulässige Mehrversiegelung von etwa 4.000 m² bezogen auf das gesamte Plangebiet.</p> <p>Die südliche Teilfläche, auf der die Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen, umfasst etwa 6.350 m². Bisher gilt eine GRZ 0,6 bzw. 0,8 einschließlich Nebenanlagen, d.h. die Fläche darf zu 80% versiegelt werden. Zukünftig ist diese Fläche nahezu vollständig versiegelt (Gebäude, Unterbauung mit Tiefgarage). Die versiegelbare bzw.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

² Originaltext der Anlage 2 UVPG kursiv gesetzt

<p>versiegelte Fläche erhöht sich um etwa 1.140 m².</p> <p>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Versickerung von Oberflächenwasser war aufgrund von Restkontaminationen des Bodens schon bisher nicht möglich, daher hat die Planung insoweit keine Auswirkungen. Im Zuge der Neubebauung sollen Retentionsflächen durch Dachbegrünung und durch den Substrataufbau auf der Tiefgarage neu geschaffen werden.</p> <p>Natur und Landschaft</p> <p>Das Plangebiet hat den Charakter einer innerstädtischen Brache. Es wird nicht als Teil des freien Landschaftsraums wahrgenommen und hat daher hinsichtlich Natur und Landschaft eine untergeordnete Bedeutung. Es ist Ruderalvegetation vorhanden, Gebüsch und kleinere Bäume konzentrieren sich an den Außenkanten des Grundstücks sowie im Osten angrenzend an die Nachbarbebauung.</p> <p>Das bestehende Planrecht lässt eine Beseitigung dieser Vegetation und eine weitgehende Überbauung des Grundstücks zu. Eine Fläche im Umfang von etwa 4.300 m² ist im Bebauungsplan 528A als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese ist zu 40% zu begrünen, zudem ist je 150 m² Pflanzfläche ein Baum zu pflanzen (insgesamt etwa 29 Bäume). Tiefgaragendecken sind flächendeckend zu begrünen. Entlang des verlängerten Goetherings ist je 10 m Grundstücksbreite ein Baum zu pflanzen (insgesamt etwa 13 Bäume).</p> <p>Auf die südliche Teilfläche (Teilgrundstück 1) entfallen etwa 1.080 m² Fläche zum Anpflanzen, d.h. dort sind auf ungefähr 450 m² Sträucher und etwa acht Bäume anzupflanzen. Diese Fläche wird unterbaut und entfällt insoweit.</p> <p>Im Zuge des geplanten Vorhabens werden durch die Begrünung der Tiefgaragendecke neue Vegetationsflächen geschaffen und Bäume gepflanzt. Im südlichen Teil des Plangebiets soll auf etwa 700 m² Fläche eine Tiefgaragenbegrünung mit einer Stärke von bis zu 180 cm aufgebracht werden, die auch das Pflanzen von Bäumen erster Ordnung zulässt. Zudem werden in diesem Teilbereich Dachflächen im Umfang von etwa 2.000 m² begrünt. Detaillierte Planungen zur Gestaltung dieser Flächen liegen aufgrund des frühen Planungsstandes noch nicht vor.</p>			
---	--	--	--

1.3 Abfallerzeugung

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Während der Bauphase werden die im Rahmen von Baumaßnahmen üblichen Abfälle anfallen, die einer Entsorgung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zugeführt werden.</p> <p>Im späteren Betrieb des großflächigen Einzelhandels wird überwiegend Verpackungsmüll anfallen, der über die branchenüblichen Verwertungsketten entsorgt wird.</p>	[]	[]	[X]

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Umweltverschmutzungen und Belästigungen entstehen im Wesentlichen durch das mit der Einzelhandelsnutzung verbundenen Verkehrsaufkommen. Prognostiziert werden für die Einzelhandelsnutzungen zusammen 11 Lieferfahrzeuge täglich, davon zwei schwere LKW. Für Beschäftigte und Kunden werden zusammen etwa 600 PKW je Richtung und Tag angesetzt. Da der Lebensmittelmarkt bis 24 Uhr geöffnet haben soll, entstehen auch Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit, angesetzt werden 13 PKW (26 PKW-Bewegungen) in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22 und 23 Uhr. Die Anlieferung erfolgt nur tagsüber. Die Belastung konzentriert sich an der Tiefgaragenzufahrt, die im Westen des Gebiets am Goethering vorgesehen ist. Der Goethering ist so dimensioniert, dass er dieses Verkehrsaufkommen aufnehmen kann.</p> <p>Potenzielle Lärmbelastungen gehen zudem von den haustechnischen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe aus (Rückkühler, vorgesehen in der Zwischenebene der Tiefgarage, Lüftungsanlage, Kältemaschine im Innenbereich des Gebäudes, Fortlufttürme zur Belüftung der Tiefgarage).</p> <p>Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme wurden die Lärmemissionen der Tiefgaragenzufahrt sowie die haustechnischen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe prognostiziert. Maßgeblicher Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind die gegenüber der Tiefgarageneinfahrt gelegene Bebauung (KWU-Gebäude) sowie die östlich benachbarte Wohnbebauung in Innenhoflage (Pirazzistraße). Beide Immissionsorte sind planungsrechtlich als Mischgebiet bzw. Kerngebiet einzustufen. Die Richtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts werden dort - unter Annahme von Schalldämpfungsmaßnahmen an den haustechnischen Anlagen entsprechend dem Stand der Technik – jeweils um mindestens 6 dB(A) unterschritten.</p>	[]	[]	[X]

1.5 Unfallrisiken, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Von der vorgesehenen Nutzung (Einzelhandelsbetriebe zum Zwecke der Nahversorgung) gehen keine besonderen Unfallrisiken aus. Es werden keine gefährlichen Stoffe verwendet.	[]	[]	[X]

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Gebiet ist unbebaut und ungenutzt, es besteht Planungsrecht für Kerngebiet und Mischgebiet. Es handelt sich um potenzielle Siedlungsfläche. Die Fläche ist eingezäunt und hat keine Bedeutung als Erholungsfläche. Eine land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt, hierfür ist die Fläche aufgrund ihrer innerstädtischen Lage und der von menschlichen Eingriffen geprägten Bodenstruktur ungeeignet. Auch für sonstige öffentliche Nutzungen (Verkehr, Ver- und Entsorgung) hat diese Fläche keine Bedeutung.</p> <p>Eine wirtschaftliche Nutzung im Rahmen des geltenden Planungsrechts wäre möglich, sie ist allerdings seit Inkrafttreten des Bebauungsplans 528A im Jahre 2001 nicht erfolgt.</p> <p><u>Umfeldnutzungen:</u> Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen, innerstädtische Lage. Östlich des Grundstücks ist Bebauung bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze vorhanden.</p> <p><u>Verkehrsnutzung:</u> Berliner Straße und Goethering sind Hauptverkehrsstraßen mit überörtlicher Bedeutung. Die Bernardstraße ist als Wohn-Sammelstraße zu klassifizieren.</p>	[]	[]	[X]

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Boden:</u> Das Plangebiet ist Siedlungsfläche und war bereits in der Vergangenheit baulich genutzt. Der Boden ist von menschlichen Eingriffen geprägt. Das Grundstück war mit Fabrikgebäuden bebaut und gewerblich genutzt (Gewerbebrache). Es sind Fundamentreste älterer Bebauung im Boden vorhanden. Die obere Bodenschicht besteht aus Auffüllungen, die eine Stärke von stellenweise bis zu 5 m haben. Es handelt sich um ein inhomogenes Gemisch aus Bodenaushub und Bauschutt.</p> <p>Altlasten wurden in den Jahren 2009/2010 weitgehend beseitigt. Es sind Restkontaminationen vorhanden, deren Gefahrenpotenzial nach gutachterlicher Aussage als sehr gering eingeschätzt wird. Im Zuge der Realisierung des Vor-</p>	[]	[]	[X]

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>habens werden Tiefgaragen hergestellt, der Boden muss daher weitgehend ausgekoffert werden.</p> <p><u>Wasserhaushalt:</u> Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund vorhandener Restkontaminationen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, da vorhandene Schmutzwasserfahnen nicht verändert werden dürfen. Das Vorhaben führt insoweit zu keiner Veränderung.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung führt auch im Hinblick auf das bestehende Planrecht zu keiner wesentlichen Veränderung des Wasserhaushalts. Im Zuge der Neubebauung sollen Retentionsflächen durch Dachbegrünung und durch den Substrataufbau auf der Tiefgarage neu geschaffen werden. Rückhaltevolumen können mittels Dachbegrünung oder unterirdischer Rückhalteanlagen hergestellt werden, ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Planung erarbeitet.</p> <p><u>Klima/Luft:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Offenbach und damit in einem klimatisch vorbelasteten Raum. Es ist un bebaut, allerdings besteht Planungsrecht, das jederzeit umgesetzt werden könnte.</p> <p>Im Hinblick auf das Mesoklima (Klima im umgebenden gesamten innerstädtischen Bereich) ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine nachteiligen Auswirkungen. Hinsichtlich des Mikroklimas ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planrecht aufgrund der stärkeren Verteilung der Vegetation im Innenhofbereich eher Verbesserungen.</p> <p>Insbesondere an der Berliner Straße ist von einer hohen Luftbelastung auszugehen, Messdaten liegen nicht vor. Eine Fortschreibung des Luft-Reinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main ist in Vorbereitung. Das Planvorhaben induziert Verkehr und führt dadurch zu einer zusätzlichen Luftbelastung, die jedoch in Anbetracht zur bestehenden Verkehrsbelastung nicht wesentlich ins Gewicht fällt. Zu berücksichtigen ist, das bestehende Planrecht, das Kerngebiet ausweist und gewerbliche, tendenziell verkehrsbelastende Nutzungen in einem erheblichen Umfang ermöglicht. Im Vergleich dazu sind keine zusätzlichen verkehrsinduzierten Luftschadstoffbelastungen zu erwarten.</p> <p>Gleichzeitig wirkt eine innerstädtische Einzelhandelsnutzung mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn Frankfurt/Offenbach) tendenziell verkehrsvermeidend und damit umweltentlastend.</p> <p><u>Biotope:</u></p> <p>Gewerbebrache mit Ruderalvegetation, Gebüsch und kleinere wildgewachsene Bäume (Stammdurchmesser 5 – 10 cm) stehen an den Außenkanten des Grundstücks sowie im östlichen Bereich. Diese Vegetation wird im Zuge der Bebauung des Grundstücks beseitigt. Eine Beseitigung des Vegetationsbestandes wäre bereits auf Grundlage des</p>			

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>bestehenden Planrechts zulässig.</p> <p><u>Artenvorkommen:</u> Auf dem Gelände konnte kein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Reptilien wie bspw. der Zauneidechse festgestellt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Vogelarten konnten keine Reviere solcher Vogelarten festgestellt werden, die in Hessen einen unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen. Insgesamt acht Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand besetzen Reviere unmittelbar auf der Fläche; bei ihnen ist von einem Brutvorkommen auf der Fläche auszugehen.</p> <p>Auch Höhlenbäume konnten auf dem Gelände nicht festgestellt werden, sodass ein Vorkommen von Fledermausquartieren hier ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Zum Ausschluss eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten auf dem Gelände im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Hierdurch können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln oder Eiern der Brutvogelarten vermieden werden. Weitere Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht erforderlich.</p> <p><u>Landschafts-/Stadtbild:</u> Das Grundstück wirkt in seinem gegenwärtigen Zustand als Brachfläche innerhalb der von dichter Bebauung geprägten Umgebung eher als Fremdkörper und Störung des Landschafts- und Stadtbilds.</p> <p><u>Erholungsfunktionen:</u> Keine. Das Grundstück ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich.</p>			

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ europäische Vogelschutzgebiete

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht vorhanden	[]	[]	[X]

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht vorhanden	[]	[]	[X]

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>

nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Plangebiet liegt am Rande des innerstädtischen Bereichs der Stadt Offenbach. Offenbach ist als Oberzentrum eingestuft. Das Vorhaben entspricht insoweit dem in § 2 Abs. 2 Nr. 2 genannten Grundsatz der Raumordnung, wonach die Siedlungstätigkeit zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Mensch</p> <p>Die geplanten Einzelhandelsnutzungen führen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 600 Fahrzeugen am Tag (Kunden und Beschäftigtenverkehr), hinzu kommen 11 Lieferfahrzeuge, darunter zwei schwere LKW. Für den Goethering wird nach dem geplanten Ausbau eine verkehrlichen Belastung von 20.000 Fahrzeugen prognostiziert, die Zusatzbelastung durch das Vorhaben liegt unterhalb der normalen Schwankungen des täglichen Verkehrsaufkommens. Zudem ist das bestehende Planrecht (Kerngebiet) zu berücksichtigen, dass verkehrsintensive Nutzungen ermöglicht. Im Vergleich dazu sind keine zusätzlichen verkehrsinduzierten Luftschadstoffbelastungen zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme wurden die Lärmemissionen der Einzelhandelsbetriebe (Tiefgaragenzufahrt, haustechnische Anlagen) prognostiziert. Maßgeblicher Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind die gegenüber der Tiefgarageneinfahrt gelegene Bebauung sowie die östlich benachbarte Wohnbebauung in Innenhoflage (Pirazzistraße). Beide Immissionsorte sind als Mischgebiet bzw. Kerngebiet einzustufen. Die Richtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts werden dort - unter Annahme von Schalldämpfungsmaßnahmen an den haustechnischen Anlagen entsprechend dem Stand der Technik – jeweils um mindestens 6 dB(A) unterschritten.</p> <p>Im Ergebnis sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p> <p>Boden, Wasser, Luft und Klima</p> <p>Der Umfang der zulässigen Bodenversiegelung vergrößert sich im südlichen Teil des Plangebiets im Verhältnis zum bestehenden Planrecht um etwa 1.140 m². Allerdings ist das Plangebiet durch bauliche Nutzung in der Vergangenheit stark vorbelastet (Fundamentreste im Boden, Restkontaminationen).</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Restkontaminationen (Grundwasserfahnen) schon bisher nicht möglich.</p> <p>Durch das Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen – insbesondere der Berliner Straße – ist von einer erhöhten Konzentration an Luftschadstoffen auszugehen. Mess-</p>	[]	[]	[X]

<p>ergebnisse liegen nicht vor. Das Vorhaben induziert zusätzlichen Verkehr, allerdings lässt auch das bestehende Planrecht (Kerngebiet) verkehrsintensive Nutzungen zu. Unter Berücksichtigung dieses bestehenden Baurechts (Kerngebiet) sind keine zusätzlichen verkehrlich bedingten Schadstoffbelastungen zu erwarten.</p> <p>Die Bebauung der Brachfläche hat im Vergleich zum aktuellen Baurecht keine nachteilige Auswirkungen auf das gebietsbezogene Klima (Mesoklima) und eher positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind insgesamt nicht als erheblich zu bewerten.</p> <p>Naturhaushalt</p> <p>Das Grundstück ist von Ruderalvegetation bewachsen, an den Außenkanten und im Osten des Grundstücks befinden sich Sträucher und kleine Bäume. Die Vegetation wird im Zuge der Bebauung des Grundstücks beseitigt. Allerdings wäre dies auch der Fall, wenn das bestehende Planrecht umgesetzt würde. Im bestehenden Planrecht sind Festsetzungen zum Anpflanzen vorgesehen, die nicht mehr umgesetzt werden können. Im südlichen Teil des Plangebiets entfällt 1.140 m² zu bepflanzende Fläche mit acht anzupflanzenden Bäumen. Gleichzeitig wird auf der Tiefgaragendecke neue Vegetationsfläche im Umfang von etwa 700 m² Fläche mit einer Stärke von bis zu 180 cm aufgebracht, die auch das Pflanzen von Bäumen zulässt. Zudem werden in diesem Teilbereich Dachflächen im Umfang von etwa 2.000 m² begrünt. Es gehen zwar 1.140 m² unversiegelte zu begrünende Fläche mit Bodenanschluss verloren, dies wird durch die geplante Tiefgaragenbegrünung und Dachbegrünung insgesamt ausgeglichen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Stadt- und Landschaftsbild</p> <p>Belange des Stadt- und Landschaftsbilds werden eher positiv berührt. Die Brachfläche wirkt innerhalb der bebauten Umgebung als Fremdkörper und leistet für sich keinen positiven Beitrag zum Ortsbild.</p> <p>Kulturgüter</p> <p>Kulturgüter sind nicht betroffen.</p>			
--	--	--	--

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
keine	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Es sind keine schwerwiegenden oder komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Beschreibung	wahrscheinlich	eher wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Die beschriebenen Auswirkungen werden bei Umsetzung des Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.	[X]	[]	[]

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherweise erheblich	nicht erheblich
Die Auswirkungen treten nach Realisierung des Vorhabens dauerhaft und langfristig auf. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf den Tagzeitraum. Der Lebensmittelmarkt hat ggf. bis 24 Uhr geöffnet, dies wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.	[]	[]	[X]

4. Überschlägige Gesamteinschätzung

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Gegenstand der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528 C der Stadt Offenbach ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung, die auf Grundlage dieses Bebauungsplans zugelassen werden soll. Sie soll auf einem derzeit brach liegenden Gewerbegrundstück errichtet werden. Vorgesehen sind ein Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m², ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 580 m² sowie zwei weitere kleine Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von zusammen 120 m². Ein Prüfungserfordernis besteht ausschließlich für das Einzelhandelsvorhaben, wobei die übrigen geplanten Einzelhandelsbetriebe - Drogeriemarkt deutlich unterhalb der Großflächigkeit und zwei kleine Ladeneinheiten- kumulierend mit betrachtet werden, da alle Einzelhandelsbetriebe über eine gemeinsame Erschließung verfügen.

Die Einzelhandelsnutzungen sind Bestandteil eines größeren Vorhabens, in dessen Rahmen Wohnnutzungen im Umfang von etwa 35.000 m² Geschossfläche (ca. 320 WE) geschaffen werden sollen. Entlang der Berliner Straße sollen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss weitere Gewerbe- bzw. Nichtwohnflächen entstehen (z.B. Fitnessstudio), die Geschossfläche beträgt insgesamt etwa 2.800 m². Die Wohnnutzung und die geplanten sonstigen gewerblichen Nutzungen sind nicht Gegenstand der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung, weil sie nicht der Prüfpflicht gemäß Anlage 1 des UVPG unterliegen.

Gegenstand der Vorprüfung sind die Auswirkungen des prüfpflichtigen Vorhabens auf die Umgebung. Nicht Gegenstand der Prüfung sind Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung auf die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiteren geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander kann im Rahmen des Planverfahrens den gesetzlichen Vorschriften entsprechend durch geeignete architektonische oder technische Maßnahmen sichergestellt werden.

Das brachliegende Gewerbegrundstück weist nur geringe Funktionen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft auf. Es befinden sich dort Fundamentreste älterer Bebauung sowie Restkontaminationen, die aus gutachterlicher Sicht keine Gefahr mehr darstellen. Die natürliche Bodenfunktion ist durch die vorangegangenen Nutzungen gestört, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Restkontaminationen nicht möglich.

Das Grundstück ist von Ruderalvegetation geprägt, an den Außenkanten sowie im Osten des Gebiets konzentrieren sich Büsche und kleine Bäume mit 5 -10 cm Stammdurchmesser.

Das Grundstück erfüllt keinerlei Erholungsfunktion und weist keine öffentlichen Nutzungen auf.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Einzelhandelsbetriebe führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das jedoch von den umgebenden Straßen abgewickelt werden kann. Es kommt in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens zu einem leichten Anstieg der Verkehrslärmbelastung und damit der Luftschadstoffbelastung. Diese würde jedoch auch eintreten, wenn das bestehende Planrecht umgesetzt würde. Die zu erwartenden Lärmemissionen der Einzelhandelsbetriebe (Tiefgaragenzufahrt, haustechnische Anlagen) wurden prognostiziert. Maßgeblicher Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind die gegenüber der Tiefgarageneinfahrt gelegene Bebauung sowie die östlich benachbarte Wohnbebauung in Innenhoflage (Pirazzistraße). Beide Immissionsorte sind als Mischgebiet bzw. Kerngebiet einzustufen. Die Richtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts werden dort - unter Annahme von Schalldämpfungsmaßnahmen an den haustechnischen Anlagen entsprechend dem Stand der Technik – jeweils um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** durch das neue Planrecht sind nicht zu erwarten.

Das bestehende Planungsrecht lässt es zu, das Grundstück zu 72% zu versiegeln (versiegelbare Fläche insgesamt etwa 13.000 m²). Eine Fläche im Umfang von etwa 4.300 m² ist für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese ist zu 40% zu begrünen, zudem ist je 150 m² Pflanzfläche ein Baum zu pflanzen (insgesamt etwa 29 Bäume). Tiefgaragendecken sind flächendeckend zu begrünen. Entlang des verlängerten Goetherings ist je 10 m Grundstücksbreite ein Baum zu pflanzen (insgesamt etwa 13 Bäume). Zukünftig ist der Anteil an versiegelter Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück höher (etwa 17.000 m² bzw. 93%).

Prüfungsgegenstand ist die großflächige Einzelhandelsnutzung. Diese ist im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Dort entfallen etwa 1.140 m² unversiegelte und zu bepflanzen- de Fläche (nach den bisher geltenden Festsetzungen zu bepflanzen etwa 450 m² Strauchfläche und acht Bäumen). Gleichzeitig werden durch die Begrünung der Tiefgaragendecke auf 700 m² bei einer Substratstärke von bis zu 180 cm neue Vegetations- und Retentionsflächen geschaffen. Die Substratstärke von bis zu 180 cm lässt auch das Pflanzen von großkronigen Bäumen zu. Zudem ist eine Dachbegrünung vorgesehen, im südlichen Teil des Plangebiets betrifft dies etwa 700 m² Dachfläche. Insgesamt werden die höhere Versiegelung und die entfallenden Flächen zum Anpflanzen durch die geplante Tiefgaragen- und Dachbegründung ausgeglichen. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht, weil eine Versickerung aufgrund von Restkontaminationen im Boden schon bisher nicht möglich ist.

Belange des Artenschutzes sind nur geringfügig betroffen, zum Ausschluss eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten auf dem Gelände im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Dies entspricht der ohnehin geltenden gesetzlichen Regelung des § 39 Abs. 5 BNatSchG. Weitere Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Durch das Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen – insbesondere der Berliner Straße – ist von einer erhöhten Konzentration an Luftschadstoffen auszugehen. Messergebnisse liegen nicht vor. Das Vorhaben bringt im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine zusätzlichen Schadstoffbelastungen mit sich. Im Verhältnis zum bereits bestehenden Verkehrsaufkommen (Status Quo ohne Bebauung) ist der Mehrausstoß an Luftschadstoffen als unerheblich zu bewerten.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Offenbach und damit in einem klimatisch vorbelasteten Raum. Es ist unbebaut, allerdings besteht Planungsrecht, das jederzeit umgesetzt werden könnte.

Im Hinblick auf das Mesoklima (Klima im umgebenden gesamten innerstädtischer Bereich) ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine nachteiligen Auswirkungen. Hin-

sichtlich des Mikroklimas ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planrecht aufgrund der stärkeren Verteilung der Vegetation Innenhofbereich eher Verbesserungen.

Die Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima** sowie **Natur und Landschaft** sind insgesamt nicht als erheblich zu bewerten.

Auf das **Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild** hat das Vorhaben eher positive Auswirkungen, weil die bisherige Brache als Lücke und Fremdkörper im Stadtbild wirkt.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Die beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens (geringfügige Verkehrszunahme, geringfügige Zunahme der Lärm-/ Schadstoffbelastung) treten bei dessen Umsetzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auf und sind von Dauer bzw. dauern solange, wie die Einzelhandelsnutzung betrieben wird. Entsprechende Auswirkungen würden jedoch auch dann eintreten, wenn das bestehende Planrecht (Kerngebiet) umgesetzt würde.

5. Ergebnis

Die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP für die im Rahmen des Bebauungsplans 528 C der Stadt Offenbach geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen hat zum Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewendet werden.