

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 521 C
- Mühlheimer Strasse (Ehemaliges Thorer-Gelände) -
in Offenbach am Main

Erläuterungen zum Vorhaben
der ST Gewerbebau GmbH

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr. PA30061-P
Bearbeitet: November 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Geplantes Vorhaben	1
2	Planungsziele	2
3	Übergeordnete Pläne.....	3
3.1	Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4	Städtebauliche Situation	6
5	Verkehr	7
5.1	Ziel der Untersuchung	7
5.2	Vorläufiges Ergebnis.....	7
5.3	Stellplatzbedarf	7
6	Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	8
6.1	Eingriff und Ausgleich.....	8
6.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	9
6.3	Schallemissionen.....	9
6.4	Altlasten	10
7.	Fazit / Zusammenfassung	11

1 Geplantes Vorhaben

Durch den Vorhabenträger, die ST Gewerbebau aus Weißenhorn ist die Errichtung von großflächigem Einzelhandel auf dem ehemaligen Thorer-Gelände, bestehend aus einem Lebensmittel- Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt sowie einem Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenen Gartencenter geplant.



Abb. Auszug aus dem offiziellen Stadtplan der Stadt Offenbach a.M.

Der Vorhabenplan sieht folgenden Nutzungsumfang vor:

Lebensmittelmarkt	3.887 m ² Verkaufsfläche
Getränkemarkt	728 m ² Verkaufsfläche
Baumarkt	5.880 m ² Verkaufsfläche
Gartenparadies	2.320 m ² Verkaufsfläche
zzgl.	2.600 m ² Freifläche

Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von ca. 15.415 m² realisiert werden.
Der Anteil des aperiodischen Bedarfs des Lebensmittel- Marktes beträgt davon höchstens 480 qm.

Es ist ein Angebot von 503 Kundenstellplätzen vorgesehen.

Sämtliche Baulichkeiten des ehemaligen Thorer-Geländes sollen abgerissen werden. Die neuen Gebäude werden dreiecksförmig im südlichen Teil des Grundstücks errichtet. An der östlichen Grundstücksgrenze in direkter Nachbarschaft zu MAN Roland soll der Lebensmittelmarkt errichtet werden, im südlichen Teil der Baumarkt, so dass sich eine Abschirmwirkung durch die Gebäude zur stark befahrenen Eisenbahnlinie ergibt. Die Stellplätze sind zur Mühlheimer Straße hin orientiert. Es ist geplant und hierzu wird noch vertiefend untersucht, die Stellplätze weitestgehend über eine direkte Zufahrt von der Mühlheimer Straße anzufahren. Der Anlieferverkehr soll ausschließlich über den Brielsweg abgewickelt werden.

Die Gebäude werden entsprechend ihrer Funktion teilweise zweigeschossig errichtet, insbesondere in den Eingangsbereichen, um diese optisch zu betonen, wobei Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss geschaffen werden. Ansonsten sind Gebäudehöhen von ca. 8 m über dem anstehenden Gelände vorgesehen.

Teilbereiche der Dachflächen sollen begrünt werden, ebenso fensterlose, größere Wandflächen.

Das geplante Vorhaben weicht vom bestehenden Baurecht ab. Der rechtskräftige Bebauungsplan 521 B der Stadt Offenbach am Main setzt das Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO fest.

Der Antrag des Vorhabenträgers über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielt daher auf eine Änderung des bestehenden Baurechtes. Er wird sich in einem Durchführungsvertrag verpflichten, die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes in einer bestimmten Frist zu errichten und sämtliche Kosten die durch das Vorhaben entstehen zu tragen. Der Vorhabenträger kann über die Grundstücke eigentumsrechtlich verfügen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Offenbach a. M. und dem Vorhabenträger der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vereinbart. Dieser Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG). In ihm werden alle zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Angelegenheiten wie z. B. Zeitpunkt der Baumaßnahmen, Bauausführung, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, Folgekostenregelungen etc. geregelt.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und bedarf nicht der öffentlichen Auslegung.

2 Planungsziele

Das Gelände der ehemaligen Pelzveredlungsfirma Thorer liegt seit einigen Jahren brach. Eine produzierende gewerbliche Wiedernutzung konnte nicht erreicht werden. Die leerstehenden Gebäude sind bereits stark verfallen, so dass mittlerweile ein dringendes Erfordernis für eine städtebauliche Neuordnung besteht.

Die nachfolgenden Planungsziele dienen als Eckpunkte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das seit Jahren brachliegende Gelände des ehemaligen Pelzveredlungsbetriebes einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden, um u.a. bestehende Kaufkraftabflüsse aus Offenbach zu verringern. Innenstadtrelevante Sortimente sollen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
- Auf der Fläche soll das Betriebskonzept durch eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) umgesetzt werden.
- Es soll eine Aufwertung des Stadtraums im Bereich des Vorhabens durch eine ansprechende Gestaltung des Vorhabens sowie durch eine umfassende Stellplatzbegrünung erreicht werden.
- Für die nördlich der Mühlheimer Straße und entlang des Brielswegs vorhandene Wohnnutzung darf es durch das Vorhaben keine übermäßige Mehrbelastung gegenüber dem jetzigen und früheren Zustand, als Thorer noch in Betrieb war, geben.
- Bei der Planung sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen und in die Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen einzustellen.

3 Übergeordnete Pläne

Um die Errichtung des Vorhabens zu ermöglichen, ist parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung der Vorgaben der übergeordneten Pläne, nämlich des Regionalplans Südhessen 2000 und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.1 Regionalplanung

Der gültige Regionalplan Südhessen 2000 weist das Gelände als „Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand“ aus.

Seit mehreren Jahren konnte jedoch die hier bestehende Flächenreserve gewerblich nicht entwickelt werden, da sich kein Investor gefunden hat. Der Plan läuft Gefahr, ein Entwicklungshemmnis darzustellen, da aus heutiger Sicht auch künftig hier keine entsprechende produzierende gewerbliche Nutzung absehbar ist.

Nach Ziffer 2.2.1-8 des Textteiles des Regionalplanes sind Oberzentren wie die Stadt Offenbach am Main vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die Abweichung vom Regionalplan bezogen auf das Thorer- Geländes ist insbesondere in der Standorteignung für großflächigen

Einzelhandel, dem Ziel der Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus Offenbach und der städtebaulichen Aufwertung des Gebietes begründet. Durch den Antrag der ST Gewerbebau, der durch die GfK- Gutachten von 2002 und 2003 gestützt wird, soll daher eine Änderung des Planungsrechtes verfolgt werden, die mit den Grundsätzen des Regionalplanes in Einklang steht.

Nach den Ergebnissen des GfK- Gutachtens kommt die Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und eines Lebensmittel- Verbrauchermarktes nur auf dem projektierten Gelände an der Mühlheimer Straße möglich ist.

Aufgrund des Standorts an der Mühlheimer Straße besteht hier eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu den Siedlungsgebieten der Stadt Offenbach a.M. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt wird die Nahversorgung des östlichen Stadtgebietes von Offenbach- wo durch das geplante Wohngebiet Waldhof Süd ein zusätzlicher Bedarf auslöst wird- verbessert. Innenstadtrelevante Sortimente werden in dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschränkt, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Stadtteilzentren nicht zu gefährden.

Das Plangebiet ist ferner durch einen halbstündigen Takt durch Buslinien auf der Mühlheimer Straße hervorragend an den ÖPNV angebunden. Es besteht aber auch eine Anbindung zu Fuß oder per Fahrrad von den benachbarten Wohnstandorten aus.

Südlich des Thorer- Geländes besteht eine große unbebaute Gewerbefläche, die Größtenteils für eine zukünftige Erweiterung von MAN- Roland vorgehalten wird. Dieser für Stadt und Region wichtige Betrieb ist damit auch zukünftig in seiner räumlichen Entwicklung abgesichert.

Unter diesen Aspekten soll eine Ausweisung des Plangebietes im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ erfolgen, die großflächigen Einzelhandel ermöglicht.

3.2 Flächennutzungsplanung



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan 31.12.2002 des früheren UVF

Eine weitere Voraussetzung des Vorhabens ist, dass seitens der Stadt beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Region Rhein-Main die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beantragt wird. Diese teilbereichsbezogene Änderung des FNP soll in einem parallelen Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden.

Derzeit ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese Gewerbeflächendarstellung umfasst den gesamten Bereich zwischen Mühlheimer Straße (B43) und Bahnlinie vom Brielsweg bis zur Ulmenstraße.

Im Hinblick auf eine Anpassung an die Planungsziele des Bebauungsplanes ist daher die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ erforderlich. Die Begründung erfolgt entsprechend der Antragstellung zum Abweichungsantrag vom Regionalplan.

4 Städtebauliche Situation

Das Projektareal wird zurzeit durch die leerstehenden, teilweise mehrstöckigen Gebäude des ehemaligen Pelzveredelungsbetriebs Thorer geprägt.

Die Umgebung wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

- Nach Norden hin, jenseits der Mühlheimer Straße, befinden sich mehrstöckige Wohngebäude sowie das Areal der Coca Cola Produktionsstätte 'Peter Herdt u. Söhne'.
- Nach Osten hin grenzt das großflächige Industrieareal der MAN Roland mit teilweise mehrstöckigen Werkshallen sowie eine Tankstelle an.
- Nach Süden hin grenzt das Projektareal an die mehrgleisige Eisenbahn- bzw. Bahnstrecke an. Nach Südwesten hin grenzt das Projektareal an ein durch ein Mobilfunkunternehmen genutztes Grundstück auf dem u.A. Mobilfunkmasten stehen.
- Nach Westen hin grenzt eine teilweise gewerblich genutzte Wohnbebauung entlang des Brielsweges an das Projektareal an.

Entlang der Mühlheimer Straße hat sich in der Vergangenheit die bisher ausschließlich gewerblich industrielle Nutzung zunehmend durch den Bau von Dienstleistungs- und Handelsflächen sowie Tankstellen verändert, im westlichen Bereich der Mühlheimer Straße sind einige kleinere Fachmärkte, u.a. aus den Bereichen Getränke, Matratzen, Bau und Tierbedarf situiert.

Kennzeichnend für das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht ist die Lage zwischen Bahnlinie und Mühlheimer Straße (B43). Durch diese Lage an einer der wichtigsten Einfallstraßen Offenbachs und eine Einsehbarkeit von der überregional bedeutsamen und stark frequentierten Bahnlinie ist die Wirkung der heutigen Gewerbebrache auf dem ehemaligen Thorer-Gelände auf das Stadtbild als sehr negativ zu beschreiben. Die seit etwa zehn Jahren leerstehenden Gewerbebauten sind inzwischen in einem sehr desolaten Zustand.

Eine Vorgabe der Planung ist es, die Wirkung des Geländes auf die Umgebung und den Verkehrsraum gegenüber dem heutigen Zustand als Gewerbebrache zu verbessern. Dies soll über eine ansprechende Fassadengestaltung und eine Durchgrünung der Stellplatzanlage erreicht werden. Auch eine Fassadenbegrünung der dem Straßenraum von Mühlheimer Straße und Brielsweg zugewandten Außenwand des Heimwerkermarktes ist vorgesehen. Ebenfalls von Bedeutung ist die Wirkung des Plangebietes in Richtung Bahnlinie. Auch wenn hier aus Schallschutzgründen die Anlieferung des Einkaufszentrums vorgesehen ist, wird eine Fassadenbegrünung in südlicher Richtung vorgesehen.

Die Höhe des geplanten Einkaufszentrums wird die im Bebauungsplan Nr. 521 B festgesetzte maximale Höhe von 15 m voraussichtlich weit unterschreiten.

Vorgesehen ist eine Höhe der Gebäude von ca. 8 bzw. 6 Metern, nur Teile der Gebäude werden ca. 10 m hoch. Dazu kommen Werbeanlagen in Form eines geplanten torförmigen Werbe-Pylons an der Zufahrt von der Mühlheimer Straße und eines Werbe-Displays am Eingang zum Heimwerkermarkt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben positive Auswirkungen auf das Stadtbild ausgehen.

5 Verkehr

5.1 Ziel der Untersuchung

Derzeit liegt ein Zwischenbericht zu einer Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Habermehl+Follmann mbH, Rodgau vor, deren Ergebnisse im Folgenden aufgeführt werden.

Ziel der verkehrstechnischen Untersuchung ist der Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs für die geplanten Anbindungen des Kundenverkehrs an das bestehende Straßennetz unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszuwächse.

5.2 Vorläufiges Ergebnis

Nach erster Abschätzung kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrbelastungen durch die geplante Entwicklung des Thorer-Geländes zu einem Einzelhandelsstandort vom unmittelbar angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden können. Die zu erwartenden Verkehrsmengen am Anschluss an die Mühlheimer Straße erfordern einen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt. Zur Erarbeitung der Erschließungslösung bedarf es jedoch noch eingehender Untersuchungen, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

5.3 Stellplatzbedarf

Nach der vorliegenden Planung ist ein Angebot von 503 Kundenstellplätzen vorgesehen.

Die städtische Stellplatzsatzung sieht für großflächige Einzelhandelsbetriebe derzeit 1 Stellplatz je 15 m² Nutzfläche vor. Allerdings geht dieser Wert von dem durchschnittlichen Verkaufssortiment solcher Einzelhandelsbetriebe aus. Diese Situation ist insbesondere auf Bau- und Heimwerkermärkte sowie Gartenmärkte nicht unbesehen anwendbar, weil diese für das Ausstellen und Lagern ihres Sortimentes wesentlich mehr Fläche benötigen. Der Flächenbedarf bezogen auf einen bestimmten Umsatz oder den einzelnen Kunden ist hier ungleich höher. Der nach dem Vorhaben vorgesehene Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt benötigt damit deutlich weniger Stellplätze, als sich aus den reinen Flächenwerten ergäbe, hier wird bei der Planung mit einem Pkw-Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche kalkuliert.

Die vorgesehenen etwas über 500 Stellplätze für das Vorhaben werden auch von den zukünftigen Betreibern aufgrund des baumarktspezifischen Sortiments und der Erfahrung mit vergleichbaren Märkten für ausreichend angesehen. Auch in dem GfK- Gutachten von 2003 wird die Anzahl der Stellplätze als ausreichend eingestuft.

6 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Vorhabens



Abb.: Der Bereich des Plangebietes in Luftbildern des Planungsverbandes

6.1 Eingriff und Ausgleich

Bei der Beurteilung der durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und des sich daraus ergebenden Ausgleichsbedarf ist zu berücksichtigen, dass entsprechend des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Beurteilung des Ausgleichbedarfs im Zusammenhang mit o.g. Vorhaben ist daher als Ausgangssituation nicht der zur Zeit anzutreffende Zustand des Geländes, sondern der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 521 B zu berücksichtigen. Dieser sieht im Bereich des o.g. Vorhabens überwiegend eine Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor, welche im Hinblick auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO auch im geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aller Voraussicht nach nicht überschritten wird. Somit sind Eingriffe im Sinne zusätzlich ermöglichter bebaubarer oder versiegelbarer Flächenanteile insbesondere durch die Überplanung der festgesetzten Streifen mit Gehölzpflanzungen am Rand des ehemaligen Thorer-Geländes zu erwarten. Der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an dieser Stelle ist aus verkehrlicher Sicht und im Zusammenhang mit der geplanten Betriebsabwicklung nicht möglich. Dem stehen allerdings die jetzt vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen gegenüber.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- eine teilweise Dachbegründung der Dachflächen massiver Gebäudeteile,
- eine Begründung von geeigneten Außenwänden des Heimwerkermarktes.

Angesichts weitreichender Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 521 B zu Dachbegründung und Regenrückhaltung (vollständige extensive Begründung aller Dachflächen, Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers der Dachflächen) ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand ein noch zu ermittelndes Ausgleichsdefizit.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Hinblick auf Nr. 18.6 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der hierbei zu erstellende Umweltbericht muss im Hinblick auf die Vorgabe des UVPG zumindest folgende Anlagen enthalten:

- a) Beschreibung des Vorhabens und des Standortes.
- b) Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden Verkehrsemissionen und der sonstigen umweltrelevanten Auswirkungen; hier insbesondere ein Prognose des sich durch den Kunden- und Andienungsverkehr ergebenden Verkehrslärms.
- c) Beschreibung der Umweltauswirkungen differenziert nach Umweltfaktoren (Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora etc.) einschließlich der Wechselwirkungen.
- d) Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
- e) Allgemeinverständliche Zusammenfassung von Methodik, erfassten Inhalten und Ergebnissen der gesamten Untersuchung.

6.3 Schallemissionen

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bislang bereits durch eine verhältnismäßig hohe Lärmbelastung seitens der angrenzenden Verkehrsstrassen gekennzeichnet. So werden vom Umweltvorsorgeatlas des früheren Umlandverbands Frankfurt Werte zwischen 70 und 75 dB(A) tags für den Straßenraum der Mühlheimer Straße und 75 bis 80 dB(A) tags für den Bereich der Bahntrasse angegeben, die sich im mittleren Bereich des Plangebietes auf jeweils 50 bis 55 dB(A) vermindert haben.

Von dem Vorhaben ausgehende Schallemissionen sind insbesondere im Kunden- und Lieferverkehr begründet. Zur Minderung von Immissionen in der Umgebung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anordnung von Laderampen im Bereich der Bahnlinie bzw. im Südosten des Geländes (Richtung MAN-Roland), wodurch der Anlieferbetrieb durch die Gebäude der Märkte abgeschirmt wird,
- falls erforderlich die Errichtung einer Lärmschutzanlage zwischen Stellplatzbereichen und der Bebauung am Brielsweg zum Schutz der hier angrenzenden zeitweisen Wohnnutzung,
- Erhaltung einer Lärmschutzanlage am Brielsweg (ehemalige Brückenrampe).

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung wird diese Auswirkung des Vorhabens genauer untersucht. Im Vorgriff auf diese Untersuchung konnte der Schallgutachter, das Ingenieurbüro Fritz, Einhausen derzeit nach ersten überschlägigen Rechnungen folgende Aussagen treffen:

- Es ist zu erwarten, dass die Richtwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden können,
- Sollte dies bei genauer Prüfung dennoch nicht vollständig gelingen, so besteht dann die Möglichkeit, mit planerischen Maßnahmen soweit einzugreifen, dass es zu einer Konfliktlösung kommt.
- Damit ist das Projekt grundsätzlich aus schalltechnischer Sicht realisierbar.

Im Ergebnis ist somit davon auszugehen, dass die Schallimmissionsbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sich durch die Planung nicht in einem erheblichen Umfang vergrößern wird und dass die einzuhaltenden Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden bzw. bei Überschreitungen durch geeignete Maßnahmen entsprechend reduziert werden kann.

6.4 Altlasten

Nordöstlich des Plangebietes liegt eine Altablagerung gemäß Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Auch das Gelände selbst ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung als Altstandort erfasst. Bodenbelastungen sind vorhanden und wurden in einem ausführlichen Gutachten aus dem Jahr 2000 untersucht. Derzeit wird eine Sanierungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Hanau des Regierungspräsidiums Darmstadt und dem Umweltamt der Stadt Offenbach erstellt. Dabei wird geklärt, welche Gefährdungen von diesen Altlasten ausgehen und wie eine Sanierung erfolgen kann.

Aus dem vorliegenden Gutachten ergeben sich folgende Schwerpunkte für die Sanierung, die aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes zu beachten sind:

- Bereiche, die mit Schwermetallen, PAK's (polizyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) belastet sind und bis zur Sohle in etwa 3-4 m Tiefe unter Gelände ausgehoben und entsorgt werden müssen,

- Bereiche, bei denen es genügt, durch Versiegelung die mögliche Auswaschung von Schadstoffen durch Regenwasser in das Grundwasser hinein zu verhindern,

Zur Präzisierung des zu erstellenden Sanierungsplanes wurde festgelegt, weitere Untersuchungen durchzuführen, um die genauen Entsorgungs- und Sanierungsmengen zu ermitteln und noch ausstehende Daten zu erhalten. Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen einschl. der vorgesehenen Untersuchungen werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

7. Fazit / Zusammenfassung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtungen des großflächigen Einzelhandels auf dem seit Jahren brachliegenden ehemaligen Firmengelände der Fa. Thorer an der Mühlheimer Straße.

Durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes ermöglicht und eine seit Jahren bestehende unbefriedigende städtebauliche Situation verbessert werden. Dieser Plan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 521 B, rechtskräftig seit 1998.

Erforderlich ist neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Regionalplanes für den Bereich des Vorhabens. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden.