

Stadt Offenbach am Main

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 C

„Mühlheimer Straße / Brielsweg“

**Vorhaben- und Erschließungsplan
der ST Gewerbebau GmbH**

Begründung

Entwurf

**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: 14.06.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsziel.....	1
2	Lage des Plangebietes	1
3	Übergeordnete Planung	2
3.1	Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplanung.....	3
4	Bestand und Bewertung.....	4
4.1	Derzeitige Nutzung.....	4
4.2	Bestehendes Baurecht nach Bebauungsplan Nr. 521 B	5
4.3	Grünordnungsplanung/Umweltbericht	7
5	Planung / Begründung der Festsetzungen.....	8
5.1	Vorhabenbeschreibung.....	8
5.2	Festsetzungen zu Plangebietsteil 2.....	12
5.3	Festsetzungen zu den Plangebietsteilen 1 und 3	15
6	Verkehrliche Erschließung.....	16
6.1	Verkehrstechnische Untersuchung.....	16
6.2	Radverkehr	19
7	Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaftliche Belange.....	20
8	Umweltauswirkungen	21
8.2	Eingriff und Ausgleich.....	23
9	Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen	26
10	Städtebauliche Daten	33

Anlagen:

- Grünordnungsplan
- Umweltbericht

1 Planungsziel

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Pelzveredlungsfirma Thorer an der Mühlheimer Straße (B 43) in Offenbach das Planungsrecht für einen großflächigen Einzelhandel, bestehend insbesondere aus einem Baumarkt mit Gartencenter und einem Lebensmittelverbrauchermarkt zu schaffen.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB ist die ST Gewerbebau GmbH, Weißenhorn, die hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt.

2 Lage des Plangebietes



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

Das Plangebiet liegt an einer der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen Offenbachs, der Mühlheimer Straße (B 43) und der überregional bedeutsamen und stark frequentierten Bahnlinie Frankfurt - Offenbach - Hanau.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch folgende Nutzungen geprägt:

- Nach Norden hin, jenseits der Mühlheimer Straße, erstreckt sich ein Mischgebiet mit z.T. mehrstöckigen Wohngebäuden sowie das Areal der Getränke-Produktionsstätte 'Peter Herdt u. Söhne'.
- Nach Osten hin grenzt das großflächige Industrieareal eines Druckmaschinenherstellers (MAN Roland) mit teilweise mehrstöckigen Werkshallen sowie eine Tankstelle an.
- Nach Süden hin grenzt das Plangebiet an die mehrgleisige Eisenbahn- bzw. S-Bahnstrecke an. Für die Wiesenbrachen südlich der Bahntrasse, die in landschaftsräumlichem und ökologischen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 564 eine industrielle / gewerbliche Nutzung fest.
- Nach Westen hin grenzt entlang des Brielsweges ein Gewerbegebiet (insbesondere Gebäude und Freiflächen eines Autohauses) mit z. T. Wohnnutzung an.

Entlang der gewerblich geprägten Südseite der Mühlheimer Straße hat sich in der Vergangenheit die gewerblich-industrielle Nutzung zunehmend mit Dienstleistungs- und Handelsflächen sowie Tankstellen gemischt. Im westlichen Bereich der Mühlheimer Straße sind einige kleinere Fachmärkte, u.a. aus den Bereichen Getränke, Matratzen, Bau und Tierbedarf situiert.

3 Übergeordnete Planung

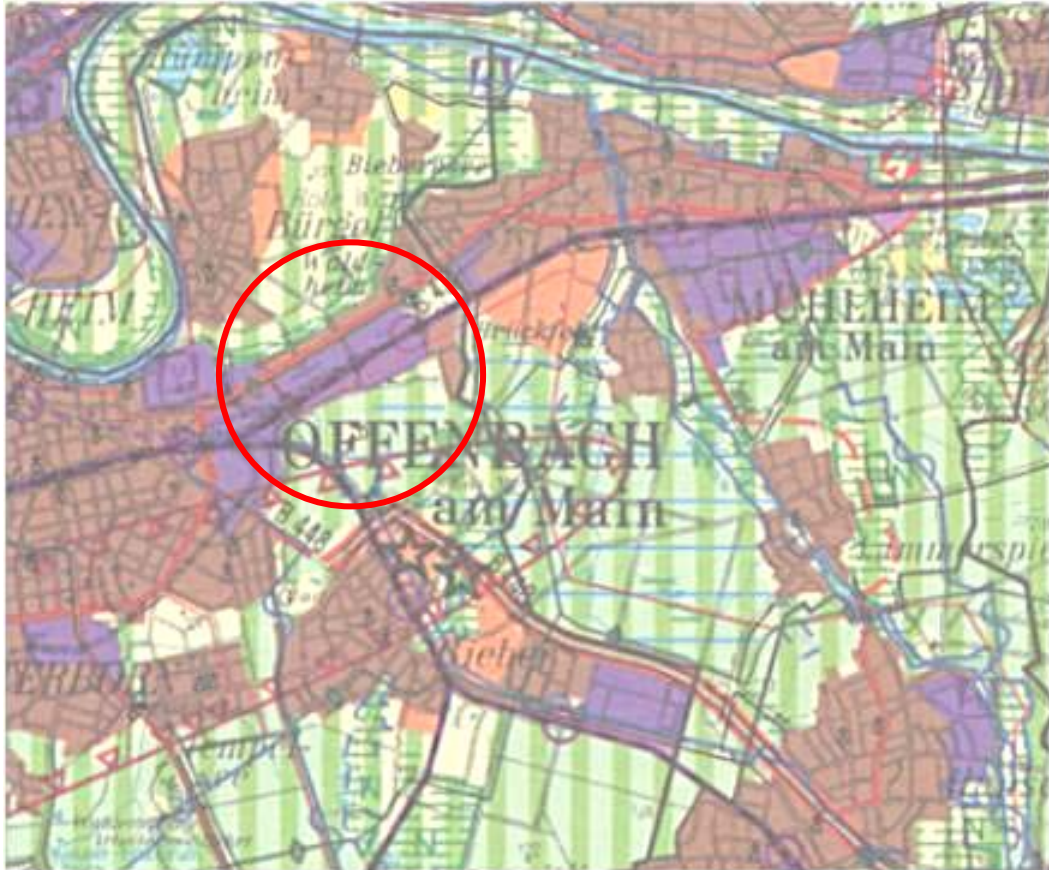
3.1 Regionalplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hatte in der Sitzung am 11.12.2003 beschlossen, für das Vorhaben einen Antrag auf Einleitung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) zu stellen. Das Abweichungsverfahren wurde erforderlich, da der gültige RPS 2000 das Plangebiet als „Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausweist und diese Ausweisung der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entgegenstand.

Die Stadt Offenbach am Main ist in dem am 01.09.2004 neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 als Oberzentrum im Verdichtungsraum Rhein/Main eingestuft.

Innerhalb des Verdichtungsraums soll nach den Zielsetzungen des RPS 2000, Ziffer 2.1 2 die „Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden“.

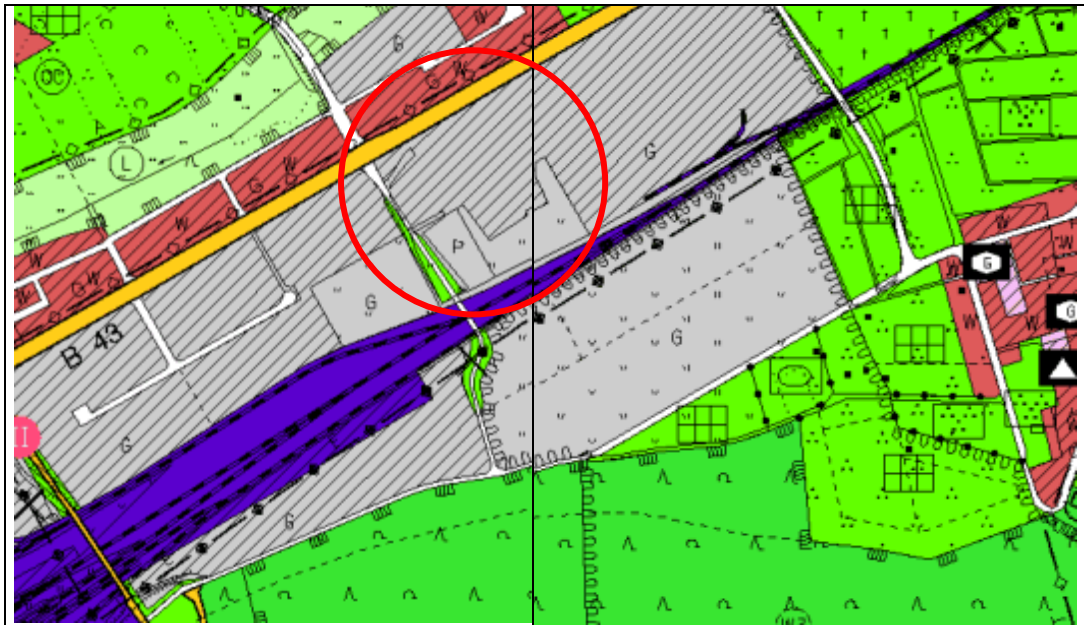
In ihrer Sitzung am 25. Februar 2005 hat die Regionalversammlung der Abweichung vom Regionalplan zugestimmt, allerdings mit der Auflage, dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes inkl. Getränkemarkt und Laden mit Backwaren (Backshop) auf 3.900 qm beschränkt wird.



Auszug aus Regionalplan Süd Hessen 2000

3.2 Flächennutzungsplanung

Außer diesem Abweichungsverfahren vom RPS 2000 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher ebenfalls am 11.12.2003 beschlossen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes beim Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main einzuleiten. Die Gemeindekammer hat daher am 22.09.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Offenbach beschlossen. Ziel der Änderung ist es, die heutige Darstellung als "Gewerbliche Baufläche" in ein "Sondergebiet- Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt" umzuwandeln. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat bereits öffentlich ausgelegen.



Auszug aus der z. Zt. noch wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (PVFRM) ist das Plangebiet überwiegend als bebauter Bereich eingetragen. Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird, wie für einen großen Teil der städtischen Siedlungsfläche Offenbachs auch, die planerische Aussage getroffen, dass der Durchgrünungsgrad erhöht werden sollte. Dargestellt sind darüber hinaus die Pappelreihen im Südwesten sowie eine Ruderalflur und das Gartenge-lände als Bestand.

Hinsichtlich der Pappelreihen enthält der Landschaftsplan die Aussage, dass die standortfremden Gehölze entfernt werden sollten, sofern hierdurch keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.

4 Bestand und Bewertung

4.1 Derzeitige Nutzung

Der größere östliche Abschnitt des Projektgebietes (Plangebietsteil 2) wird zurzeit durch die leerstehenden, verfallenen, teilweise mehrstöckigen Gebäude des ehemaligen Pelzveredelungsbetriebs Thorer und umgebende befestigte Flächen geprägt. Im südwestlichen Bereich des Firmengeländes Thorer liegen die firmeneigene Kläranlage sowie größere Flächen, die derzeit brachliegen. Abschnitte der Gewerbebrache sind derzeit als Weidefläche für Schafe, die auch auf dem Gelände gehalten werden, bzw. Grabgarten genutzt. Das Projektgebiet ist im Süden und Westen von überalterten Pyramidenpappeln eingefasst. Südöstlich des Brielsweges wurde auf dem ehemaligen Firmengelände ein Stellplatzgelände für Mitarbeiter-Pkw der Firma MAN Roland eingerichtet.

Am Südrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine private Werkstraße der Firma MAN Roland, die der Zufahrt zum Werksgelände und zu den Mitarbeiterstellplätzen über den Brielsweg und das Gelände der Fa. Vodafone dient.

Zwischen Mühlheimerstraße und Brielsweg befinden sich Wohnanwesen mit Hausgärten. Weiterhin befinden sich hier kleinere Gewerbebetriebe bzw. Lagerplätze. Im Einmündungsbereich des Brielsweges in die Mühlheimer Straße befindet sich eine kleinere öffentliche Grünanlage, in die die Fläche einer Trafostation eingebettet ist, und ansonsten durch einen dichten Baumbestand, vorwiegend aus Robinien, gekennzeichnet ist.

Der südwestliche Abschnitt des Geltungsbereichs umfasst ein durch das Mobilfunkunternehmen Vodafone genutztes Grundstück auf dem technische Betriebsgebäude und z.B. Mobilfunkmasten stehen.



Abb.: Der Bereich des Plangebietes in Luftbildern des Planungsverbandes

4.2 Bestehendes Baurecht nach Bebauungsplan Nr. 521 B

Der Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 521 B geht über den jetzt überplanten Bereich hinaus und umfasst auch Flächen im Südwesten des Brielsweges. Der Plan sieht drei Plangebietsteile vor, wobei der zentrale Bereich am Brielsweg als Gebiet 1, ein Bereich an der Mühlheimer Straße westlich der Tankstelle (Mühlheimer Straße 333) und der Abschnitt des Geländes des Opel-Autohauses an der Mühlheimer Straße (Mühlheimer Straße 311) als Gebiet 2 und die übrigen Bereiche zum Gelände MAN Roland und zur Bahnlinie hin als Gebiet 3 festgesetzt wurden.

Der mit Ziffer 1 bezeichnete Bereich ist zwar als Gewerbegebiet festgesetzt, hier sind aber nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Gebiet sind nämlich mehrere Wohngebäude vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 521 B setzte dieses Gebiet auch weiterhin als Gewerbegebiet fest, worin normalerweise Wohngebäude planungsrechtlich nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO werden die vorhandenen Wohngebäude hier planungsrechtlich zugelassen; wenn diese Wohngebäude im Gewerbegebiet bestimmte Schallschutzaufgaben erfüllen, sind auch noch geringe Erweiterungen zulässig.

Der mit Ziffer 2 bezeichnete Teil des Plangebietes wurde ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier wurde allerdings, in Anlehnung an den früheren Bebauungsplan Nr. 521, zur Sicherung des Immissionsschutzes für die nördlich der B 43 gelegenen Wohn- bzw. Mischbebauung ein flächenbezogener Schalleistungsspiegel festgesetzt. Gleichzeitig wurden hier weitere Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie zu einer Verdrängung von produzierendem Gewerbe hätten beitragen können.

Der seinerzeit mit Ziffer 3 bezeichnete Teil des Plangebietes wurde uneingeschränkt als Gewerbegebiet festgesetzt. Tankstellen sowie selbständig gewerblich betriebene Lagerplätze waren nach den Festsetzungen nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig waren die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientierten sich am Vorgänger-Bebauungsplan 521. So wurde für die Plangebietsteile 1 und 2 eine Geschossflächenzahl von 2,2 bzw. für das als "uneingeschränkte" Gewerbegebiet festgesetzte Plangebietsteil 3 eine Geschossflächenzahl von 2,4 vorgegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in den Plangebietsteilen 1 und 2 auf maximal 4 begrenzt, im gesamten Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Lediglich für den Plangebietsteil 3 wurde keine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen, lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 15 m.

Die Grundflächenzahl war in den Plangebietsteilen 2 und 3 mit 0,8 festgesetzt. Für den erheblich lockerer bebauten Plangebietsteil 1 war eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden.

Ein Teil der ursprünglichen Rampe der Brücke im Zuge des Brielsweges über die Bahnlinie wurde als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzanlage“ festgesetzt, um die Wirkung der Rampe bezüglich Immissionsschutz für die vorhandenen Wohnanwesen zu erhalten. Die Werksstraße der MAN Roland entlang der Bahnlinie wurde als „Fläche für Geh- und Fahrrecht“ zugunsten der Grundstückseigentümer dieses Werksgebietes festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält weiterhin aus Immissionsschutzgründen eine Festsetzung, wonach im Plangebietsteil 3 Gebäude so zu errichten waren, dass zu den angrenzenden Industriegebieten bzw. zur Bahnlinie hin eine geschlossene Wand aus Gebäuden bzw. Mauern entstehen sollte.

Die öffentliche Grünfläche an der Mühlheimer Straße wurde als solche festgesetzt, die vorhandene Trafostation planungsrechtlich abgesichert.

Als grünordnerische Festsetzung wurde vorgegeben, dass in den Plangebietsteilen 2 und 3 pro 500 qm Grundstücksfreifläche ein Baum zu pflanzen war. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde zudem festgesetzt, dass die Dachflächen der Gebäude vollständig extensiv zu begrünen waren.

Der Bebauungsplan Nr. 521 B enthält eine Festsetzung, wonach das von den Dachflächen der baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken in geeignete Rückhalteanlagen zu leiten und als Brauchwasser zu verwenden war.

Die Erschließung der Baugrundstücke wurde hauptsächlich über die Mühlheimer Straße bzw. den Brielsweg vorgesehen.

4.3 Grünordnungsplanung/Umweltbericht

Zu dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor (siehe Anlage), dessen Inhalte und Ergebnisse in die Abwägung einbezogen werden. Darüber hinaus liegt dieser Begründung als gesonderter Teil ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bei.

Als zusammenfassende Bewertung des Bestandes wird ausgeführt:

Die vorhandenen Lebensräume weisen eine Biotopqualität auf, die zwischen geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (versiegelte und teilversiegelte Flächen) und mittlerer Bedeutung im Bereich von Weideflächen und Gehölzen wechselt. Das Biotopentwicklungspotenzial ist gering.

Im Rahmen des Verfahrens wurde auch eine faunistische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage des Umweltberichts). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass vor allem auf den Freiflächen, die durch Schafbeweidung gepflegt werden, einige anspruchsvolle Arten siedeln. Ein Zufallsfund einer anspruchsvollen und bundesweit gefährdeten Bienenart deutet auf ein gewisses Potential dieser Flächen hin. Die Bienen sind allerdings wanderfähig und damit nicht an das Gelände gebunden. Ferner kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Wasserbecken aufgrund seiner Strukturen und wegen des hohen Fischbesatzes aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist. Darüber hinaus führt die Untersuchung auf, dass die Gebäudekomplexe als Nistplatz für verschiedene Vogelarten dienen, wobei nur wenige Nester gefunden wurden. Unter den Brutnachweisen gab es keine von gefährdeten Arten bzw. von Arten mit Schutzstatus nach der Bundesartenschutzverordnung oder der Vogelschutzrichtlinie. Darüber hinaus wurde die Aussage getroffen, dass für Fledermäuse das Gelände keine besondere Bedeutung hat. Bei der Suche in den Gebäuden wurden keine Hinweise auf nennenswerte Nutzungen in der Phase vom Frühjahr bis Spätsommer gefunden. Auch die Beobachtung zur Ausflugzeit der Fledermäuse blieb erfolglos.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat somit insgesamt keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Vorbelastungen hinsichtlich des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten sind der hohe

Versiegelungsgrad im Norden der Gewerbebrache sowie die räumliche Isolierung des Gebietes.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist auf den negativen optischen Eindruck, den das Gelände vermittelt, hinzuweisen. Eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben.

5 Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ehemaligen Firmengelände Thorer an der Mühlheimer Straße 325 einen Bau- und Gartenmarkt sowie ein Lebensmittelverbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt und Backshop mit dazwischenliegenden Kundenstellplatzflächen zu errichten.

Das Gelände der ehemaligen Pelzveredlungsfirma Thorer liegt bereits seit einigen Jahren brach. Eine gewerbliche Wiedernutzung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 521 B konnte bislang nicht realisiert werden und ist auch aus heutiger Sicht für die Zukunft nicht absehbar. Insbesondere die finanziellen und rechtlichen Risiken sowie die schwierigen Restriktionen verbunden durch Altlasten sowie das Erfordernis, das Grundstück als ganzes zu verkaufen, ließen keine erfolgreiche gewerbliche Nachnutzung zustande kommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sehr unbefriedigend, dass eine Fläche mit dieser Lagegunst und guter Erschließung seit Jahren keiner Nachnutzung zugeführt werden konnte, womit auch negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation des umgebenden Bereiches verbunden waren.

Durch den Vorhabenträger, die ST Gewerbebau GmbH aus Weißenhorn ist nunmehr die Errichtung von Handelseinrichtungen auf dem ehemaligen Thorer-Gelände geplant, bestehend insbesondere aus einem OBI-Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter und einem EDEKA-Lebensmittelverbrauchermarkt inkl. einem Getränkemarkt und einem Laden für Backwaren sowie weiteren kleinteiligen Handelsnutzungen.

Diese vorgesehenen Nutzungen können ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, weil dem die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 521 B entgegenstehen, der das Projektgebiet vollständig als „Gewerbegebiet“ festsetzt.

Die ST Gewerbebau GmbH hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich in dem nach § 12 BauGB vorgeschriebenen Durchführungsvertrag, die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten bzw. anzulegen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben zu realisieren; er kann über die Projekt- Grundstücke bis zum Satzungsbeschluss eigentumsrechtlich verfügen. Das Vorhaben soll gemeinsam mit der Harpen AG aus Dortmund durchgeführt werden, die schon mehrere Einkaufszentren in der Region betreibt.

Nach Abriss sämtlicher Baulichkeiten auf dem ehemaligen Thorer-Gelände sollen zwei Gebäudekomplexe in einer L-förmigen Anordnung mit Öffnung zur Mühlheimer Straße hin errichtet werden. Durch diese Anordnung wird gleichzeitig eine hervorragende Abschirmung zur Eisenbahnlinie aber auch zum Werksgelände von MAN Roland, das im Nordosten angrenzt, erreicht. Zwischen den winkelförmigen Gebäuden und bis zur Mühlheimer Straße werden die notwendigen Kundenstellplätze untergebracht. Die verkehrliche Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt ausschließlich über die Mühlheimer Straße.

Der östliche Gebäuderiegel an der Grundstücksgrenze zu MAN Roland soll hauptsächlich den Lebensmittelverbrauchermarkt mit ergänzendem Backshop, einen Getränkemarkt sowie einen weiteren Fachmarkt aufnehmen, der südliche Baukörper entlang der Bahnlinie ist ausschließlich für den OBI-Bau- und Heimwerkermarkt vorgesehen.

Die Gebäude der Einkaufsmärkte selbst werden entsprechend ihrer Funktion teilweise als zweigeschossige Gebäude errichtet. Dies gilt insbesondere für die Eingangsbereiche, um diese optisch zu betonen, wobei Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss geschaffen werden. Ansonsten sind Gebäudehöhen zwischen 10 und 12 m über dem Höhenbezugspunkt an der Mühlheimer Straße hin vorgesehen. Teilbereiche der entstehenden großflächigen Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, fensterlose größere Wandflächen werden ebenfalls durch Fassadenbegrünung aufgelockert.

Insgesamt sind 527 Stellplätze vorgesehen, wovon allerdings 10 Stellplätze für das Abstellen von Einkaufswagen benötigt werden, so dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs mindestens 517 Kfz- und 40 Fahrrad-Stellplätze zu errichten sind. Diese Zahl beinhaltet auch die notwendigen Stellplätze für Behinderte und für Kraftfahrzeuge mit Anhänger. Die notwendigen Stellplätze werden durch geeignete anzupflanzende Bäume gegliedert.

Zwischen zwei Stellplatzreihen wird jeweils ein Grünstreifen mit einer Baumbepflanzung angelegt. Für die Stellplatzflächen selbst ist eine Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien vorgesehen.

Die Anlieferung der Einkaufsmärkte erfolgt über den Brielsweg und liegt ausschließlich auf der rückwärtigen Seite der Einkaufsmärkte. Die Anbindung erfolgt teilweise über die Privatstraße der MAN Roland Druckmaschinen AG, die in einer Wendeanlage vor dem Einfahrtsbereich zum Werksgelände MAN Roland an der Bahnlinie endet. Hier sind auch weitere Personalstellplätze vorgesehen.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist eine neue zentrale Zufahrt für den Kundenverkehr von der Mühlheimer Straße aus vorgesehen, die mit einer Lichtsignalanlage geregelt wird, um so eine reibungslose Zu- und Abfahrt des Kundenverkehrs zu ermöglichen. Im Bereich des Vorhabens sind daher Umbaumaßnahmen im Straßenraum der Mühlheimer Straße vorgesehen, die insbesondere die Anlage einer neuen Linksabbiegespur aus Richtung Mühlheim sowie einen Umbau des vorhandenen Fahrbahnteilers in der Mühlheimer Straße voraussetzen. Durch diese zusätzlichen Abbiegebeziehungen im Bereich des Plangebietes entfallen die jetzt vorhandenen Mehrzweckstreifen in der Mühlheimer Straße. Daher werden zusätzliche Flächen für eine Bushaltestelle vorgesehen. So wird die Bushaltestelle in Richtung Mühlheim in den Bereich der bestehenden Grünanlage an der Einmündung Brielsweg / Karl-Herd-Weg verlegt. Auf

der gegenüberliegenden Straßenseite ist ebenfalls eine Verlegung der Bushaltestelle nach Nordosten hin vorgesehen.

Durch den künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C, der das Planungsrecht für das v. g. Vorhaben schaffen soll, wird die Voraussetzung geschaffen, das seit Jahren brachliegende Gelände des ehemaligen Pelzveredelungsbetriebes einer neuen Nutzung zuzuführen. Die nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 521 C betreffenden Teile des Bebauungsplanes 521 B behalten auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 521 C weiterhin ihre Gültigkeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 521 C umfasst innerhalb seines Geltungsbereiches nicht nur das eigentliche Projektgebiet und die zur Erschließung benötigten öffentlichen Verkehrsflächen, die zusammen das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes bilden, sondern darüber hinaus auch die dadurch eingeschlossene Grundstücksflächen der Anwesen Mühlheimer Straße 319 bis 323 sowie das Anwesen am Brielsweg (Gelände Vodafone). Zur Sicherung eines angemessenen Schallschutzes werden ergänzend auch Teilflächen der nördlich der Mühlheimer Straße gelegenen Anwesen Mühlheimer Straße Nr. 264 bis 278 in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Flurstücke werden ebenfalls in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 521 C aufgenommen.

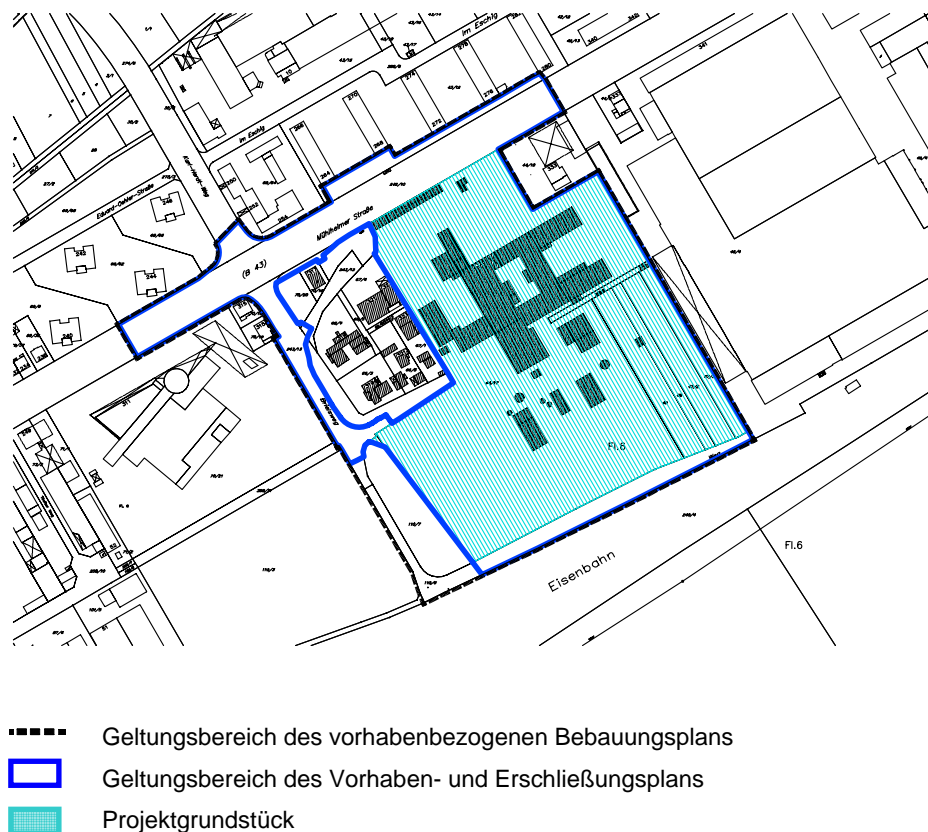


Abb.: Geltungsbereiche, Projektgrundstück

Die städtebauliche Situation für das Vorhaben steht in enger und baulich funktionaler Verbindung mit den angrenzenden Siedlungsflächen. Unmittelbar nördlich der Mühlheimer Straße grenzt eine Gemischte Baufläche an, die hier überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, während westlich und östlich des Plangebietes ausschließlich gewerblich genutzte Bereiche angrenzen.

Bei dem Plangebiet handelt sich um die Wiedernutzung einer mit Altlasten belasteten Brachfläche, sodass für das Vorhaben kein weiterer Freiraum in Anspruch genommen wird und durch die vorgesehene Sanierung der Bodenbelastungen dem Optimierungsgebot des Baugesetzbuches zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden besonders Rechnung getragen wird.

Die Mühlheimer Straße als wichtige Hauptverkehrsstraße zwischen Innenstadt und Mühlheim soll durch die geplante Nutzung städtebaulich aufgewertet und im Hinblick auf die (im nördlichen Bereich) liegende Wohnnutzung in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden, die bislang nur unzureichend versorgt ist. Diese unzulängliche Versorgungsfunktion wird durch die vorgesehene Entwicklung des Wohnquartiers „Waldhof-Süd“ zukünftig noch verstärken.

Eine wesentliche Vorgabe für die Planung ist es, die Wirkung des Geländes auf die Umgebung, insbesondere auch für die nördlich angrenzende Wohnbebauung und den Verkehrsraum gegenüber dem heutigen Zustand als Gewerbebrache zu verbessern.

Dies wird durch eine ansprechende Fassadengestaltung und über die Durchgrünung der Stellplatzanlage erreicht. Durch die vorgesehene Gebäudestellung wird der Schallschutz für die Wohnbebauung nördlich der Mühlheimer Straße vor dem Bahnlärm verbessert.

Durch die Planung sind eine deutliche Imageaufwertung und auch Entwicklungsimpulse zu erwarten.

Der nominelle Verlust an Gewerbefläche ist städtebaulich ebenfalls nicht relevant, da die Stadt für Produktions- und Lagerflächen ein stabiles Angebot an entsprechenden Flächen bereitstellen kann. Diese Kapazitäten lassen Raum für die vorgesehene Umwidmung des ehemaligen Thorer-Geländes. Südlich des Thorer-Geländes jenseits der Bahnlinie besteht eine große unbebaute Gewerbefläche, die größtenteils für eine zukünftige Erweiterung von MAN Roland vorgehalten wird. Für diesen Betrieb ist damit auch zukünftig eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Eine gewerblich-industrielle Nachnutzung wäre auf dem Thorer-Gelände aufgrund der engen Nachbarschaft zu Wohngebäuden ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich. Erhebliche Teile des Areals sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 521 B insofern eingeschränkt, als hier nur solche Betriebe zulässig sind, die im Sinne eines Mischgebietes nicht wesentlich stören.

5.2 Festsetzungen zu Plangebietsteil 2

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Zielsetzung wird das Projektgebiet als Plangebietsteil 2 hinsichtlich der Art der Nutzung als „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Nach dieser Festsetzung sind zwar grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe aller Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie einzelhandelsbezogene Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind aber Wohnungen in diesem Plangebietsteil, weder allgemein noch für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die Einzelhandelsverkaufsfläche bedarf insgesamt 15.200 qm nicht überschreiten. Im Hinblick auf den festgelegten Branchenmix sind darunter höchstens

- ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche bis 10.700 qm,
- ein Lebensmittelverbrauchermarkt incl. Getränkemarkt und einem Laden für Backwaren mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 3.900 qm,
- sonstige Fachmärkte und Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 600 qm.

Für die sonstigen Fachmärkte wird festgelegt, dass der einzelne, eigenständige Fachmarkt max. 450 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet. Ergänzend ist festgesetzt, dass Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment nur zulässig sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Auswirkungen auf die Offenbacher Innenstadt, die Offenbacher Stadtteile und die Nachbarstädte unbedenklich sind.

Geringfügige Überschreitungen von max. 5% der festgesetzten max. Einzelverkaufsflächen sind bei Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche von max. 15.200 qm zulässig. Dies gilt nicht für den Lebensmittel- Verbrauchermarkt incl. Getränkemarkt und Laden für Backwaren.

Diese Beschränkungen sind erforderlich, um Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt, der Stadtteile oder auf die Versorgungsfunktion der Nachbarstädte zu vermeiden. Insbesondere die Begrenzungen der Verkaufsfläche für den Lebensmittelverbrauchermarkt und die Regelung bezüglich der Fachmärkte stellen sicher, dass keine erheblichen Auswirkungen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen die grundsätzliche Lage und Verteilung der Gebäude auf dem Gelände. Entsprechend der Planung ist daher eine U-förmige durchgehende überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Dies ist zum einen bedingt durch die verkehrliche Anbindung des geplanten Einkaufszentrums und die Anordnung der Stellplatzfläche zum Innenraum hin. Zum anderen bewirkt die Anordnung der Gebäude so eine Abschirmung zur Bahnlinie bzw. zum Werksgelände der MAN Roland.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese kann jedoch durch die Anlage von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl um 55 % überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da die Regelung über die maximale Gebäudehöhe als ausreichendes Regulativ für die Kubatur des Vorhabens angesehen wird. Diese Gebäudehöhen sind zwischen einer Mindesthöhe von 10 m bis zu einer Maximalhöhe von 14 m z. B. für die zweigeschossigen Eingangsbereiche festgesetzt und liegen einerseits deutlich unterhalb der bisher nach dem Bebauungsplan 521 B zulässigen Gebäudehöhe und lassen andererseits noch einen gewissen Spielraum für die weitere Planung. Die Maße beziehen sich auf die Oberkante der Mühlheimer Straße.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Begrünung

Die notwendigen Stellplätze sollen weitgehend im Innenbereich des geplanten Einkaufszentrums errichtet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu wie ausgeführt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Festsetzung, wonach Stellplätze die festgesetzte Grundflächenzahl um 55 % überschreiten können, um so die aufgrund der geplanten Nutzung erforderlichen Stellplätze auch innerhalb des Projektgebietes realisieren zu können. Als ausgleichende Maßnahme hierzu ist die umfangreiche Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen vorgesehen, deren Anzahl sich aus der städtischen Satzung ergibt. Der überwiegende Teil dieser anzupflanzenden Bäume ist auch in den Stellplatzflächen zwischen den Gebäuden und der Mühlheimer Straßen hin vorgesehen. Die Vorgabe einer Mindestpflanzqualität soll eine gewisse Eingrünungswirkung bereits in den ersten Jahren sicherstellen. Die Stellplätze selbst werden mit Pflaster bzw. Verbundsteine oder ähnlichen Materialien luft- und wasserdurchlässig hergestellt. Die Mitarbeiterstellplätze sind an der rückwärtigen Gebäudeseite vorgesehen.

Schallemissionsschutz

Zur Prüfung der Einhaltung der Schallemissionsanforderungen durch das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Fritz GmbH, Einhausen durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass der Betrieb des geplanten Einkaufszentrums (Anlagengeräusche) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 nicht überschreitet. Lärmschutzmaßnahmen für die Parkplatzgeräusche sind danach eigentlich nicht erforderlich. Dennoch soll zwischen den Stellplätzen und dem benachbarten Gewerbegebiet mit der Wohnnutzung (Anwesen Mühlheimer Straße 319 - 323) eine 1,5 m hohe Schallschutzwand errichtet werden, um Störungen durch die Parkplatznutzung zu minimieren. Die vorgenannte Schallschutzwand wird im Bebauungsplan daher zwischen der öffentlichen Grünfläche an der Mühlheimer Straße und dem entstehenden OBI Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt. Dies ergibt eine Abschirmung auch der Straßenfläche des Brielsweges. Zur Sicherung einer Notzufahrt wird die Schallschutzwand so gestaltet, dass sie hier geöffnet werden kann.

Durch die Lage der Andienungsflächen auf der Rückseite der geplanten Marktgebäude sind auch durch diese Vorgänge keine Immissionsbelastungen für zu schützende Nutzungen zu erwarten.

Darüber hinaus wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmbelastung auf der Mühlheimer Straße (B43) als der relevanten öffentlichen Verkehrsfläche geprüft, insbesondere da zur Anbindung des Plangebietes eine Lichtsignalanlage neu errichtet werden muss. Angesichts der bereits bestehenden, sehr hohen Verkehrsbelastung dieser Straße ergibt sich hier eine Überschreitung des Tagwertes von 70 dB(A). Allerdings ist die Belastung von mehr als 70 dB(A) für die Anwesen nördlich der Mühlheimer Straße im Wesentlichen bedingt durch die formellen Bestimmungen der 16. BImSchV, wonach für die Neuerrichtung einer Lichtsignalanlage generell eine Erhöhung der Werte um 3 dB(A) anzunehmen ist. Inhaltlich ist im vorliegenden Fall mit einem Anstieg der Verkehrslärmemissionen aufgrund der Verkehrserhöhung durch das Vorhaben um 1 dB(A) zu rechnen. Die neue Lichtsignalanlage ist weiterhin in die Koordinierung der Mühlheimer Straße eingebunden. Damit werden Brems- und Beschleunigungsfälle, wie sie die 16. BImSchV generell bei der Neuerrichtung einer Lichtzeichenanlage annimmt, in diesem Fall nämlich in deutlich reduziertem Maß auftreten.

Vor diesem Hintergrund werden für die Gebäude nördlich der Mühlheimer Straße Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Im Hinblick auf die Lage der hier vorhandenen Wohngebäude (Anwesen Mühlheimer Straße Nr. 264 bis 278), die sich als teilweise viergeschossige Wohnblocks darstellen, ist eine aktive Lärmschutzanlage z. B. als Schallschutzwand für diese Gebäude nicht möglich, da dies städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar wäre bzw. im Hinblick auf das Wohnumfeld und die Belichtung dieser Gebäude für die Bewohner nicht hinnehmbar wäre. Vor diesem Hintergrund bleibt nur die Möglichkeit, diese Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan für die der Mühlheimer Straße zugewandten Fassaden fest, dass hier bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß der nach DIN 4109 jeweils berechneten Lärmpegelbereiche vorzunehmen sind. Die römischen Ziffern an den gekennzeichneten Gebäudefassaden geben dabei den Lärmpegelbereich (LPB) gemäß DIN 4109 an. Die entsprechende Tabelle ist unter Punkt C.5 der textlichen Festsetzungen vermerkt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Gebäudebegrünung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen insbesondere sicher, dass Werbeanlagen nur am oder auf einem Gebäude zulässig sind. Ausnahmsweise kann hierdurch die maximale Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden. Zusätzlich ist ausnahmsweise zur Eigenwerbung ein Werbeturm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von höchstens 20 m über dem Höhenbezugspunkt an der Mühlheimer Straße und mit einer maximalen Grundfläche von 3,0 x 3,0 m zulässig, wenn ein solcher Werbeturm mit einem Abstand von mindestens 10 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet wird.

Die Dachflächen des Einkaufszentrums sind teilweise zu begrünen. Insgesamt sind 6.200 m² Dachfläche als Gründach zu gestalten, was ungefähr der Fläche des Gebäudes, in dem der Lebensmittelverbrauchermarkt vorgesehen ist, entspricht. Dabei kommt wegen der Dachlast nur eine extensive Dachbegrünung in Frage.

Eine Fassadenbegrünung der hierfür geeigneten und gleichzeitig zum Straßenraum bzw. zur Bahnlinie hin exponierten Gebäudeaußenwände wird ebenfalls vorgegeben.

Eine Festlegung der Anzahl von Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen soll sicherstellen, dass eine dem individuellen Bedarf für das Sondergebiet entsprechende Anzahl von Stellplätzen entsteht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach den Festsetzungen ist das Niederschlagswasser der unbegrünten Dachflächen, der Stellplatzanlage und der Zufahrt in geeignete Rückhalteinrichtungen, Zisterne und Ähnliches zu leiten und zu verwenden bzw. zu versickern, um auch hierdurch positive Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt sicherzustellen.

5.3 Festsetzungen zu den Plangebietsteilen 1 und 3

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 521 C sieht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 521 B insbesondere Änderungen für den östlichen Teil des Geltungsbereichs vor, der nun als „Sondergebiet“ festgesetzt wird, während die Festsetzungen hier bislang ein „Gewerbegebiet“ vorsahen.

Im Hinblick auf die Lage zwischen Mühlheimer Straße, Bahnlinie und zwischen gewerblich genutzten Flächen bleibt es daher auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C bei den Plangebietsteilen 1 und 3 bei einer Festsetzung als "Gewerbegebiet", da es weiterhin Absicht der Stadt ist, in diesem Bereich Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

In diesem Sinne sind Vergnügungsstätten im Plangebietsteil 1 generell nicht zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes angesichts der vorhandenen Wohngebäude und der jenseits der Mühlheimer Straße vorhandenen Wohnnutzungen bleibt die gewerbliche Nutzung für diesen Plangebietsteil auch weiterhin auf solche Betriebe beschränkt, die im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Auch die Regelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu der ausnahmsweise zulässigen Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude, wenn bestimmte Schallschutzkriterien eingehalten werden, sind weiterhin erforderlich.

Innerhalb des Plangebietsteils 3 sind wie bislang auch Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und selbstständig gewerbliche betriebene Lagerplätze nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind hier generell nicht zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass diese Flächen auch ausschließlich von Gewerbebetrieben genutzt werden.

Auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung beschränken sich Veränderungen weitgehend auf den als Sondergebiet festgesetzten Plangebietsabschnitt, das bisherige Nutzungsmaß für die Gebiete 1 – 3 wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Für die Gebiete 1 und 3 wird wieder eine offene Bauweise festgesetzt, ebenso wird die relativ großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche übernommen.

Zur Gewährleistung eines Schallschutzes ist der bestehende Lärmschutzwall am Brielsweg wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 521 B zur Erhaltung festgesetzt. Die Fläche muss allerdings geringfügig im Kurvenbereich für den Ausbau des Brielsweges als Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Zu der Planung wurden Verkehrsuntersuchungen durch die Ingenieurgesellschaft Habermehl+Follmann mbH, Rodgau durchgeführt.

Ziel der verkehrstechnischen Untersuchung ist die Entwicklung von geeigneten Erschließungsvarianten für den Kundenverkehr an das bestehende Straßennetz und der Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszuwächse. Im Streckenzug Mühlheimer Straße sind insgesamt vier lichtsignalgeregelter Knotenpunkte zu betrachten.

Die verkehrstechnische Untersuchung bearbeitet die Fragestellung anhand folgender Teilaspekte:

- Ermittlung der bestehenden Verkehrsanlagen (Straßen, Knotenpunkte, Ampeln) für motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Personennahverkehr und nichtmotorisierten Individualverkehr
- Ermittlung der Verkehrsbelastung für die maßgebenden Knotenpunkte
- Abschätzung der Verkehrserzeugung durch das geplante Marktzentrum einschließlich der Verteilung der hinzukommenden Verkehrsbelastungen auf das Straßennetz
- Planung der Erschließung des geplanten Einkaufszentrums für Liefer- und Kundenverkehr (Lkw und Pkw), nichtmotorisierten Verkehr und öffentlichen Personennahverkehr
- Prognose des Verkehrsablaufs für die untersuchten Varianten

Untersucht werden folgende Varianten:

- Variante 1: Anschluss der Kundenstellplätze ausschließlich an den Brielsweg
- Variante 2: Anschluss der Kundenstellplätze an den Brielsweg und zusätzlich direkt an die Mühlheimer Straße
- Variante 3: Direkter Anschluss der Kundenparkplätze an die Mühlheimer Straße durch einen neuen Knotenpunkt

Ergebnis

Im Ergebnis geht die Verkehrsuntersuchung davon aus, dass die Mehrbelastungen durch die geplante Entwicklung des Thorer-Geländes zu einem Einkaufszentrum vom unmittelbar angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden können. Die zu erwartenden Verkehrsmengen am Anschluss an die Mühlheimer Straße erfordern allerdings mindestens einen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt. Hierfür geeignet wäre die Kreuzung Brielsweg oder eine eigene Kreuzung.

Zwei Varianten für die Verkehrserschließung des Plangebietes wurden näher untersucht:

Variante 2: Anschluss der Kundenstellplätze an den Brielsweg und zusätzlich direkt an die Mühlheimer Straße

So wurde zunächst die Variante eines Anschlusses des Kundenparkplatzes an den Brielsweg geprüft, wobei eine zweite Anbindung direkt an die Mühlheimer Straße vorgesehen wurde, bei der ausschließlich Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen zugelassen werden sollte.

Die Kreuzung Mühlheimer Straße/ Karl-Herdt-Weg/ Brielsweg weist derzeit durch eine nur gering belastete Nebenrichtung Reserven auf. Eine Anpassung der Kreuzung und der Lichtsignalanlage (Ampel) am Brielsweg ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Es wird die Erstellung eines flexiblen, verkehrsunabhängigen Signalprogramms im Rahmen der bestehenden Koordinierung empfohlen. Eine entsprechende Ausstattung mit Erfassungsdetektoren vorausgesetzt, ist damit eine optimierte Nutzung der Leistungsfähigkeitsreserven am Knotenpunkt möglich. Das je nach Wochentag und Tageszeit stark schwankende Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums kann durch eine gezielte Bemessung der Freigabezeiten abgewickelt werden, ohne die übrigen Fahrbeziehungen unnötig zu beeinträchtigen.

Das bei dieser Lösung höhere Verkehrsaufkommen im Brielsweg sollte laut Verkehrsuntersuchung zum Anlass genommen werden, die Nebenrichtungen zukünftig getrennt voneinander in eigenen Phasen freizugeben. Da der Fahrverkehr aus den Nebenrichtungen im Wesentlichen in die Mühlheimer Straße einbiegt, ist bei einer gemeinsamen Freigabe mit Behinderungen zu rechnen.

Ein zweiter Anschluss des Parkplatzes sollte unmittelbar an die Mühlheimer Straße vorgesehen werden. Hier darf aber aus Sicherheitsgründen nur Rechtsabbiegen aus der Mühlheimer Straße und Rechtseinbiegen in Fahrtrichtung Mühlheim zugelassen werden. Insbesondere das Rechtseinbiegen in Richtung Mühlheim unter Umgehung der Lichtsignalanlage ist geeignet, den signalgeregelten Knotenpunkt Karl-Herdt-Weg/ Brielsweg wesentlich zu entlasten. Die verfügbare Straßbreite lässt die Einrichtung einer kurzen Rechtsabbiegespur zu. Diese kann dazu beitragen, Behinderungen auf der durchgehenden Fahrbahn zu vermeiden.

Bauliche oder betriebliche Maßnahmen an den übrigen signalisierten Knotenpunkten im Zuge der Mühlheimer Straße erübrigen sich bei dieser Erschließungsvariante. Allerdings ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Verlegung der Haltestelle für die Fahrtrichtung Innenstadt in den Knotenpunktsbereich der Kreuzung Brielsweg zu empfehlen.

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde diese Variante empfohlen.

Variante 3: Direkter Anschluss der Kundenparkplätze an die Mühlheimer Straße durch einen neuen Knotenpunkt

Als weitere Variante geprüft wurde eine zusätzliche lichtsignalgeregelte Einmündung an der Mühlheimer Straße zur Abwicklung des gesamten Kundenverkehrs vom und zum Einkaufszentrum. Hierzu wurde ermittelt, dass die zusätzliche Einmündung durch die prognostizierte Belastung bereits zu 82 % ausgelastet wäre. Dabei wurde von zwei durchgehenden Fahrstreifen in der Mühlheimer Straße ausgegangen. Die östliche Zufahrt benötigt zusätzlich einen Linksabbiegestreifen zum Einkaufszentrum. In der Nebenrichtung wurden je ein Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger berücksichtigt.

Eine zusätzliche Lichtsignalanlage ließe sich nicht in die vorhandene Koordination integrieren. Für eine Koordination mit dem Knotenpunkt Brielsweg müsste dort die Phasenfolge verändert werden. Damit wäre aber die weitere Koordination in Richtung Stadtmitte beeinträchtigt.

Die rechnerische Rückstaulänge beträgt für die beiden Fahrstreifen Richtung Mühlheim vor einer neuen Einmündung 123 m. Damit wäre die Kreuzung Brielsweg durch den Rückstau erreicht. Die Abwicklung von querendem und einbiegendem Verkehr käme dort zum Erliegen. Eine gute Koordination ist laut Verkehrsuntersuchung also eine Voraussetzung für eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs.

Darüber hinaus ist eine zusätzliche Lichtsignalanlage mit erheblichen Mehraufwendungen für den Vorhabenträger gegenüber einer Anbindung an den Brielsweg verbunden. Es stehen die Kosten für den Neubau einer Lichtsignalanlage einschließlich Neuberechnung einer Koordination über mindestens fünf weitere anzupassende Lichtsignalanlage gegen die Kosten einer Anpassung und Aufrüstung lediglich der bestehenden Lichtsignalanlage an der Kreuzung Brielsweg. Weitere zusätzliche Kosten entstehen bei dieser Variante 3 durch die erforderliche Verlegung der Bushaltestelle sowie den insgesamt größeren Umbauaufwand in der Mühlheimer Straße.

Die Einrichtung eines zusätzlichen signalgeregelten Knotenpunktes zur Erschließung des Einkaufszentrums macht die Verlegung der Bushaltestelle in der Mühlheimer Straße für beide Fahrrichtungen erforderlich. Die Flächen, auf denen heute die Busse halten, sind bei dieser Erschließungsvariante für Abbiegestreifen und Fahrbahnteiler erforderlich. Bushaldebuchten müssen im Seitenraum angelegt werden. Es empfiehlt sich dabei eine Lage direkt hinter der Kreuzung Brielsweg. Die zusätzlichen Flächen müssen bereitgestellt werden.

Abwägung

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde die Erschließungsvariante 2 empfohlen. Allerdings treten hier gegenüber der Variante 3 erhöhte Immissionskonflikte bezüglich der vorhandenen Wohnnutzung am Brielsweg auf. So wird die Immissionsbelastung dieser Gebäude bei Variante 3 deutlich dadurch gemindert, dass nur noch der Anliefer- und Mitarbeiterverkehr über den Brielsweg abgewickelt wird und der Kundenverkehr über den neuen Kreuzungspunkt fließt. In der Abwägung wurde

daher diesem Belang Vorrang eingeräumt vor den insbesondere verkehrstechnischen und kostenmäßigen Vorteilen der Erschließungsvariante 2.

Die Variante 3 ist damit Grundlage der vorgelegten Planentwürfe. So werden die Abschnitte der Verkehrsflächen, die nach der Planung hinsichtlich ihrer Aufteilung verändert werden, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bestandteil dieser Flächen sind damit auch die beidseitigen Bushaltestellen, die jedoch gegenüber ihrem heutigen Standort etwas verschoben werden. Die vorgeschlagene Aufteilung des Straßenraums ist als Hinweis im Plan enthalten.

6.2 Radverkehr

Laut Fortschreibung des Radwegekonzeptes der Stadt Offenbach aus dem Jahr 2004 ist die Mühlheimer Straße als wichtige Verbindung im Rahmen des Radroutennetzes vorgesehen. Sie bildet eine Radroute "Alltagsnetz". Auf Höhe des Plangebietes sind es die Routen 8 und 9, die laut Entwurf des Radroutenplans des Radwegekonzeptes über diese Verkehrsachse verlaufen.

Für den ca. 2.150 m lange Abschnitt der Mühlheimer Straße zwischen Ketteler Straße und Stadtgrenze wird damit bezüglich des heutigen Zustands das Fehlen einer Radverkehrsanlage mit Benutzungspflicht bemängelt. Er wird dabei als Straßenabschnitt zweiter Priorität hinsichtlich der Dringlichkeit der Umsetzung eingestuft.

Parallel zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde daher eine verkehrstechnische Planung zur Anlage des Radfahrstreifens auf der Grundlage der Pläne für den Umbau des Straßenraums erstellt. Vorgesehen sind für den Abschnitt des Plangebietes damit beidseitige Radverkehrsstreifen von mindestens 1,5 m Breite, die zwischen Fußweg und den übrigen Fahrbahnen geführt werden. Im Bereich der neu geplanten Bushaltestellen verlaufen die Radverkehrsstreifen damit zwischen Bushaltestelle und Fahrbahnen, während der Fußweg am äußersten Rand des Straßenraums geführt wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 521 C setzt die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Mühlheimer Straße so fest, dass auch der Radweg errichtet werden kann. Durch eine Optimierung der Straßenraumaufteilung wird die Inanspruchnahme von privaten Flächen z. B. des Vorhabengrundstücks voraussichtlich nicht erforderlich. Insbesondere die Überplanung der bisherigen Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage wird auf jene Flächen beschränkt, die durch die Errichtung der Bushaltestelle und eine dadurch bedingte Verschiebung des Fußweges in diesem Abschnitt bedingt sind.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Mühlheimer Straße wird von den Buslinien 103 (Frankfurt/ Pröfling – Mühlheim/ Bahnhof) und 120 (Wetterdienst – Mühlheim – Obertshausen) der Offenbacher Verkehrsbetriebe (OVb) befahren. Die Haltestelle Karl-Herdt-Weg befindet sich für beide Fahrrichtungen unmittelbar auf Höhe des Thorer-Geländes bzw. werden dorthin verlegt. Es besteht werktags ein 30-Minuten-Takt.

6.4 Fußgängeranbindung

Das Vorhaben wird auch verstärkten Fußgängerverkehr anziehen. Hierzu wird die Fußgängererreichbarkeit verbessert. Durch die vorgesehene Lichtsignalanlage am Einmündungsbereich zu dem Parkplatz besteht eine zusätzliche Möglichkeit für eine sichere Querung der Mühlheimer Straße für Fußgänger, die von Norden das Einkaufszentrum erreichen wollen. Dies gilt auch für die Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs, die von der neuen Bushaltestelle an der Nordseite der Mühlheimer Straße über diese Lichtsignalanlage die Mühlheimer Straße queren können. Die Nutzer der Bushaltestelle an der Einmündung Brielsweg Mühlheimer Straße können den Fußweg an der Südseite der Mühlheimer Straße benutzen. An der Kreuzung Mühlheimer Straße Brielsweg / Karl-Herd-Weg stehen weitere lichtsignal-gesicherte Fußgängerüberwege dem Fußgängerverkehr zur Verfügung.

7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt, wie fast ganz Offenbach, im Heilquellenschutzgebiet um die Kaiser-Friedrich-Quelle in der Offenbacher Innenstadt.

Eine Ver- und Entsorgung des geplanten Einkaufszentrums kann durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur gewährleistet werden. Gegenüber der bislang bereits zulässigen gewerblichen Nutzung des Geländes ist hinsichtlich Abwassermengen und –belastungsgrad oder Energie- und Wasserversorgung eher ein geringerer Bedarf gegeben, da insbesondere die Abwasseranlagen durch die vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht unerheblich entlastet werden.

Durch die geplante Sanierung und Sicherung der Altlasten (Sanierungsbescheid vom November 2004) ist für das Plangebiet eine Beseitigung der bestehenden Grundwassergefährdungen gegeben. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan im Plangebietsteil 2 noch eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB, um die Umsetzung der Sanierung auch auf dieser Ebene zu dokumentieren.

Von Süden her zieht sich in nord-nordwestlicher Richtung ein Entwässerungsgraben durch das ehemals gewerblich genutzte Grundstück. Er folgt dem Verlauf eines früheren Gewässers, stellt jedoch kein bestandsgeschütztes Oberflächengewässer dar, sondern wurde künstlich zur Grundwasserentnahme angelegt. So diente er während des Betriebs der Fellgerbung der oberflächennahen Grundwasserentnahme. Eine Wasserzufuhr in den Graben erfolgt neben dem direkten Grundwasserzufluss auch aus Gräben entlang der Bahnlinie über eine Rohr-Querung unter dem dortigen Weg am Rand des Plangebietes hindurch. Seit dem Ende der gewerblichen Nutzung des ehem. Thorer-Geländes erfolgt ein Abstrom in den Mischwasserkanal in der Mühlheimer Straße (vgl. Sanierungsplan). Im Rahmen der Baumaßnahmen ist nun eine Verplombung des Abstroms des verrohrten Grabens in den Mischwasserkanal in der Mühlheimer Straße sowie eine Verfüllung mit unbelastetem Mainsand/Kies vorgesehen. Dadurch wird das anfallende Wasser auf dem Gelände versickern.

Auch die früheren hohen Grundwasserentnahmen über Brunnen auf dem Gelände werden zukünftig unterbleiben, die Anlagen gänzlich zurückgebaut bzw. verschüttet. Ebenso entfernt werden sämtliche Verrohrungen, Schächte und das frühere Brauchwasserbecken.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Danach muss innerhalb der Gebiete 1 und 3 das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser wie bisher auch schon in geeignete Rückhalteanlagen mit einem vorgegebenen Fassungsvermögen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Festsetzung für den Plangebietsteil 2 geht darüber hinaus, indem hier eine vollständige Versickerung oder Rückhaltung und Verwendung als Brauchwasser allen anfallenden Niederschlagswassers vorgegeben wird.

Nach vorliegenden Erkenntnissen aus der Altlasten- und Baugrunduntersuchung kann gewährleistet werden, dass innerhalb des Plangebietsteils 2 sowohl sämtliche Oberflächenwässer der Dachflächen, die über die Kapazität einer für den Gartenmarkt vorgesehenen Zisterne hinausgehen, als auch die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen auf dem Gelände in einer Rigole am Südrand des Geländes, in verfüllten Sanierungsgruben und dem o.g. Graben bzw. direkt über wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen versickert werden können. Unverträgliche Erhöhungen des Grundwasserspiegels oder Rückstau-Ereignisse sind nicht zu befürchten.

In Zukunft wird somit im Plangebietsteil 2 lediglich das auf dem Gelände anfallende Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal in der Mühlheimer Straße eingeleitet.

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gefordert, eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min. für 2 Stunden sicherzustellen. Dabei sei je Gebäudeseite mindestens ein Überflurhydrant zu installieren, während im Bereich der Parkplätze auch Unterflurhydranten zulässig seien. Eine solche Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz kann nach den Ergebnissen einer Untersuchung durch die Energieversorgung Offenbach AG gewährleistet werden.

8 Umweltauswirkungen

8.1 Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen werden umfassend in dem als gesonderter Teil der Begründung beiliegenden Umweltbericht aufgeführt. Hier werden gemäß § 2a BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Gegenstand des Umweltberichts sind insbesondere folgende Inhalte:

- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- Bestandaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- in Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes,
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind,
- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt sowie
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Zusammenfassend lassen sich die nachfolgenden Aussagen zu den wichtigsten hier maßgeblichen Umweltbelangen treffen:

- Die Inanspruchnahme von Umweltfaktoren wie Boden und Wasserhaushalt ist wesentlich durch den Umfang der befestigten und bebauten Flächen bestimmt, der von der Planung ermöglicht wird. Dieser wird insgesamt gegenüber dem bestehenden Baurecht nur leicht zunehmen, da schon jetzt eine weitgehende Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke möglich ist. Der Anteil vollständig zu versiegelnder bzw. zu überbauender Flächen wird sogar abnehmen, der Anteil von Flächen mit Versickerung des Niederschlagswassers sehr stark zunehmen.
- Die Sanierung der Altlasten im Plangebietsteil 2 kann den o. g. negativen Veränderungen durch die Planung gegenübergestellt werden. Die bestehenden erheblichen Bodenbelastungen und Grundwassergefährdungen aus der früheren gewerblichen Nutzung des Geländes werden im Zusammenhang mit der Planung saniert.
- Auch durch Planung von teilweiser Dachbegrünung und Regenwassernutzung kann bezüglich dieser Umweltfaktoren eine Verschlechterung gegenüber dem rechtlichen Bestand so weit wie möglich vermieden sowie im Hinblick auf die jetzt vorgesehene vollständige Versickerung des Niederschlagswassers sogar teilweise eine Verbesserung erreicht werden.
- Bezüglich des Stadtklimas sind keine wesentlichen, über das unmittelbare Umfeld der Freiflächen im Süden des Plangebietes hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.
- Durch die Lage zwischen Verkehrstrassen und bebauten Bereichen sowie angesichts bestehenden Baurechts wird das Potential des Plangebietes für die Biotopentwicklung als gering eingestuft. Selbst wenn man den tatsächlichen Bestand betrachtet, wird das Vorhaben auf die Tier- und Pflanzenwelt kaum über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen haben.
- Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt darüber hinaus zwar - wie die gesamte Innenstadt von Offenbach - in der weitesten Schutzzone D des Heilquellen-Schutzgebietes der Kaiser-Friedrich-Quelle, von der Planung gehen aber

keine negativen Auswirkungen auf dieses Heilquellenschutzgebiet aus. Vielmehr wird durch die Sanierung der Altlasten auf dem Gelände eine davon ausgehende Gefahr für das Grundwasser beseitigt.

- Die Richtwerte bezüglich Schallimmissionen aus dem Verkehr im Bereich der Stellplatzanlagen (Anlagenbezogene Schallemissionen) können durch die Planung eingehalten werden, wobei mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich insbesondere durch die gewählte Gebäudestellung und Verkehrserschließung sowie durch die Errichtung einer Schallschutzanlage deutlich gemindert werden können. Ähnliches gilt für die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsgeschehen in der Mühlheimer Straße und die resultierenden Schallimmissionen im Bereich der Wohnanwesen nördlich der Mühlheimer Straße. Eine - nach den anzuwendenden Regelwerken sich ergebende - Verkehrslärmbelastung von über 70 dB(A) wird dadurch berücksichtigt, dass die Abschnitte der hier vorhandenen Bebauung, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster mit bestimmten Werten) erforderlich werden, in den Geltungsbereich mit entsprechenden Regelungen aufgenommen werden.
- Aufgrund der Gebäudestellung ergibt sich sowohl für die Wohnbebauung im Plangebietsteil 1 als auch nördlich der Mühlheimstraße gegenüber dem heutigen Zustand eine bessere Abschirmung gegenüber dem Bahnlärm oder dem Gewerbelärm durch die MAN Roland Druckmaschinen AG.
- Bezüglich des Stadtbildes kann gegenüber dem Bestand als Gewerbebrache mit desolatem Gebäude- und Anlagenbestand und geringer Eingrünung zur Mühlheimer Straße hin eher eine Verbesserung der stadträumlichen Wirkung erwartet werden.

8.2 Eingriff und Ausgleich

Einer Wiedernutzung des ehemaligen Thorer-Geländes stehen aufgrund der naturräumlichen Ausgangslage und der vorhandenen Vorbelastungen keine grundsätzlichen Umweltbelange entgegen.

Bei der Beurteilung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C 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 sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 521 B zu berücksichtigen.

Eine Eingriffsminderung bzw. ein Ausgleich wird insbesondere wie folgt angestrebt:

- Minimierung der bebauten und versiegelten Flächenanteile auf das benötigte Maß (Durchgrünung der Stellplatzbereiche),
- Extensive Begrünung von Teilen der Dachflächen (mindestens 6.200 qm); hier ist besonders zu berücksichtigen, dass zur Herstellung der zu verwendenden Pflanzensubstrate ein Anteil von 10 - 30% des im südlichen Plangebiet anstehenden sandigen Oberbodens zu verwenden ist (damit wird ein Eintrag von Vermehrungsstadien der vorhandenen standorttypischen Pflanzen gesichert),
- Begrünung von Teilen der Fassadenflächen,

- Durchgrünung des Geltungsbereichs mit Gehölzen,
- Nutzung eines Teiles des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser sowie
- Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und Verkehrsflächen.

Nach der im Grünordnungsplan durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein rechnerisches Defizit in der Größenordnung von ca. 51.811 Wertpunkten oder ca. 12% des Voreingriffswerts. Dieser rechnerische Wert ist jedoch inhaltlich zu erläutern. So beruht der hohe Wert bei der Bestandsbewertung überwiegend auf der bislang festgesetzten vollständigen Dachbegrünung, die nun aufgrund der statischen Gegebenheiten bei dem jetzt zu realisierenden Vorhaben nicht mehr in diesem Umfang realisiert werden kann. Darüber hinaus sind Ungenauigkeiten bei der Methode zur Erfassung ökologischer Wertigkeiten und die nur schwer quantifizierbaren positiven Wirkungen der Altlastensanierung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Möglichkeiten für zusätzliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gesehen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde sich im Rahmen des Verfahrens darauf verständigt, als Kompensation für die wegfallende Pappelreihe, zusätzlich zu den anzupflanzenden Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze, eine externe Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Hierbei handelt es sich um die Anpflanzung einer Baumreihe nördlich des Stadtteils Bürgel, parallel des Almeiweges.



Abb.: Lage der externen Ausgleichsfläche

Die Anlage dieser Baumreihe erfolgt innerhalb eines städtischen Grundstücks und ist Bestandteil des im Entwurf vorliegenden Freiraumkonzeptes „Bürgel - Rumpenheimer Mainbogen“. Parallel des Almeiweges ist, auf einer Länge von ca. 220 m, einen 5 m breiten Streifen aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und als Gräser- und Kräutersaum anzulegen und zu entwickeln. Zusätzlich ist, in Anlehnung an die im Süden schon vorhandene Baumreihe, alle 12 m ein hochstämmiger Einzelbaum (Gemeine Esche) anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser Baumreihe (insgesamt sind 18 Einzelbäume anzupflanzen), einschließlich die Herausnahme einer Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna aber auch insbesondere auf das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch die o.g. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch die externe Ausgleichsfläche nördlich des Stadtteils Bürgel, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden, kompensiert werden können.

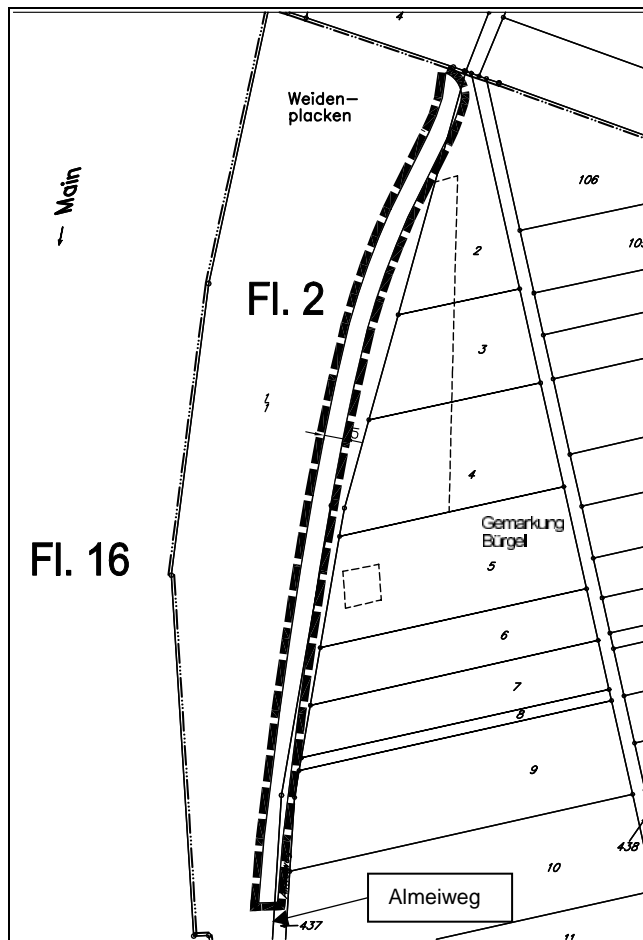


Abb.: Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche

9 Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen

Stärkung der Funktion Offenbachs als Oberzentrum

Offenbach hat in den vergangenen Jahrzehnten als Einkaufsstandort in der Region an Bedeutung verloren. Durch erhebliche Anstrengungen der Stadt Offenbach im Zentrum versucht die Stadt dieser Erosion oberzentraler Bedeutung entgegen zu wirken. Ebenso bemüht sich die Stadt Offenbach um die Bindung der eigenen Kaufkraft, die durch nicht integrierte, großflächige Einzelhandelsstandorte in der Region in der Vergangenheit untergraben wurde.

Aus dem Oberzentrum Offenbach am Main sind in einigen Warengruppen zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Rechnerisch beträgt der gesamte Kaufkraftabfluss ins Umland zwar nur ca. 4 Mio. €. Damit besteht laut GfK prisma Institut zwar eine Kaufkraftbindungsquote von 99 (GfK-Gutachten 2003); für ein Oberzentrum in der Größenordnung von Offenbach ist dieser Zentralitätswert aber sehr gering und zeigt Handlungsbedarf für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen auf.

Das Standort- und Marktgutachten der Stadt Offenbach am Main vom Juli 2002, durch das GfK prisma-Institut erstellt, verzeichnet die größten Kaufkraftabflüsse in Offenbach im Bereich baumarktspezifischer Sortimente. Hier fließen per Saldo fast 37% Prozent der Kaufkraft ins Umland ab. Die GfK-Gutachter empfehlen daher zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt, in den Randbezirken entsprechende Sortimente anzusiedeln, insbesondere baumarktspezifische Sortimente, die aufgrund ihres Flächenanspruchs ohnehin nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können.

Nach Aussagen des v. g. GfK-Gutachtens vom Juli 2002 bieten sich hierfür Flächen im Bereich der Mühlheimer Straße, der Sprendlinger Landstraße sowie im Bereich des Odenwaldringes, Spessartringes und der Waldstraße an. Das Vorhaben an der Mühlheimer Straße ist daher aufgrund der Lage an die Vorgaben des Standortgutachtens für die Gesamtstadt angepasst. Aus der aktuellen Sicht der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung hat von den genannten Standorten die Mühlheimer Straße eindeutig Präferenz.

In der Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung des GfK prisma Instituts vom Oktober 2003 sind die Untersuchungsergebnisse zu den wirtschaftlichen und standortverträglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens dokumentiert worden. Die Auswirkungen sind auf der Grundlage einer Bestandserhebung der Einzelhandelsflächen im gesamten Stadtgebiet von Offenbach am Main ermittelt worden.

Dabei zielt das Vorhaben auf eine Verbesserung der Kaufkraftabschöpfung, die im Schnitt in Offenbach noch unter der 100% Marke liegt, ein Wert, der für ein Oberzentrum in starkem Maße Handlungsbedarf signalisiert.

Versorgung des östlichen Stadtgebietes Offenbachs

Die bisher unzureichende Versorgung der östlichen Stadtgebiete von Offenbach soll durch die Errichtung eines modernen Lebensmittelverbrauchermarktes erheblich verbessert werden. Insbesondere für das Wohngebiet entlang der Nordseite der Mühlheimer Straße, den Stadtteil Waldheim sowie das neue Stadtquartier Waldhof-Süd mit ca. 1.400 Einwohnern bestehen Defizite. Nach der ergänzenden Stellungnahme zu den sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbebauung des GfK prisma Institutes vom 26.04.2004 weisen die östlichen Stadtteile im periodischen Bedarfssegment eine Zentralität von unter 50 auf. Dies wird sich in Zukunft noch verstärken durch die weiteren Neubaugebiete in Rumpenheim und Bürgel und die damit verbundene Bevölkerungszunahme, was die Kaufkraftbindungsquote weiter senken wird.

Auch für die Innenstadt sowie die Stadtteile Bürgel und Bieber wird sich durch das Vorhaben eine qualitative Angebotserweiterung ergeben, ohne dass die dort vorhandenen Versorgungsstrukturen maßgeblich beeinträchtigt werden.

Wirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstruktur

Wirkungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes

Die Realisierung des Bau- und Gartenmarktes eröffnet die Möglichkeit, heutige abfließende Kaufkraft zurückzuholen und darüber hinaus die städtische bzw. oberzentrale Einzelhandelszentralität besonders in den Warengruppen Bau- und Heimwerker- bzw. Gartenbedarf zu erhöhen. Setzt man die ermittelte perspektivische Umsatzerwartung für den Baumarkt ins Verhältnis zu dem im Einzugsgebiet derzeit lokalisierten ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen im Sortimentsbereich „Heimwerker- und Gartenbedarf“, so errechnet sich eine durchschnittliche warengruppenspezifische Abschöpfung von rund 17 %. Durch den vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.700 m² wird nach dem GfK-prisma-Gutachten vom Oktober 2003 eine durchschnittliche Kaufkraftabschöpfung für das gesamte Nachfragevolumen im Einzugsbereich von unter 2 % ermittelt. Aufgrund dieser Größenordnung ist nach der langjährigen Erfahrung der Gutachter die Abschöpfungsquote als nicht bedenklich in dem Sinne einzustufen, dass sich negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung ergeben.

Berücksichtigt man darüber hinaus die Tatsache, dass im Umsatz des Baumarktes auch Anteile für Baumarkttranssortimente enthalten sind - im warengruppenspezifischen Nachfragevolumen für Baumärkte demgegenüber nicht - ergeben sich faktisch noch unbedenklichere Abschöpfungsquoten.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Einzugsgebiet für den Baumarkt, der neben der Stadt Offenbach im Süden die Gemeinden Heusenstamm sowie Teile von Rodgau einschließt und nach Osten hin die Städte Obertshausen und Mühlheim am Main umfasst, derzeit hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung nur noch ein kleinerer Baumarkt in Offenbach selbst, der nicht mehr der heute gängigen Marktgröße entspricht, sowie eines größeren Gartencenter in Mühlheim keine weiteren großflächigen Anbieter aus dem Bereich Bau- und Gartenmarkt vorhanden sind, bestehen hier nach Aussagen des Gutachters eindeutige Flächenspielräume (GfK 2003, S. 36).

Zusätzlich sind noch die Verlagerungseffekte durch die beabsichtigte Schließung des bereits bestehenden Baumarktes in der Sprendlinger Landstraße zu berücksichtigen. Dies wird auch durch die Ergebnisse des Standort- und Marktgutachtens der Stadt Offenbach vom Juli 2002 untermauert, wo vor dem Hintergrund geringer Kaufkraftbindungsquoten insbesondere in den Sortimentsgruppen „baumarktspezifische Sortimente“ sowie „Einrichtungsbedarf“ weitere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt von Offenbach angeregt werden, ebenso empfiehlt dies bereits die Einzelhandelsuntersuchung der Albert Speer & Partner GmbH von 1997.

Angesichts der vorgenannten Umsatzumlegungseffekte und der Ausstattung im Einzugsbereich ist bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht von einer nachteiligen strukturellen Veränderung der heutigen Versorgungsstrukturen auszugehen.

Wirkung des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes

Für die Bewertung des geplanten Vorhabens und der zu erwartenden Wirkungen erweist sich die Wettbewerbssituation im lokalen sowie im regionalen Einzelhandel als maßgeblich. Die Innenstadt von Offenbach konnte durch städtebauliche Maßnahmen der letzten Jahre deutlich profitieren und realisiert aktuell auf ca. 37 % der gesamten Verkaufsfläche im Stadtgebiet ca. 41 % des Umsatzes. Die beiden Stadtteilzentren Bürgel und Bieber verfügen jeweils über einen gewachsenen, leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz in den Ortskernen. Neben zahlreichen Kleinanbietern wird das Angebot ergänzt und arrondiert von entsprechenden Großflächen aus dem Segment „periodischer Bedarf“. Der Stadtteil Bieber kommt insgesamt auf einen Einzelhandelsumsatz von ca. 33 Mio. €, während Bürgel - trotz weitaus größerer Flächenausdehnung - einen Umsatz von 25,6 Mio. € erreicht.

Die in 2003 durch das GfK prisma Institut vorgenommenen Standortverträglichkeitsuntersuchungen für das Vorhaben „Lebensmittelverbrauchermarkt“ einschließlich deren Ergänzungen im Jahr 2004 beruhen in ihren Aussagen stets auf höheren Verkaufsflächenzahlen für den geplanten Lebensmittelverbrauchermarkt. Dieser war nämlich ursprünglich mit einer Verkaufsfläche von 4.800 m² inklusive Getränkemarkt und Laden für Backwaren vorgesehen, zwischenzeitlich aber nach der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt auf 3.900 m² inklusive Getränkemarkt und Backshop reduziert worden, wobei die Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes höchstens 3.000 m² betragen darf.

Die angegebenen Werte beinhalten daher stets eine erhebliche Sicherheit bzw. die Aussagen müssten als noch unkritischer angesehen werden als sie es ohnehin schon sind. Im Rahmen einer Aktualisierung der Standortverträglichkeitsuntersuchung durch das GfK prisma Institut vom April 2006 wurde weiterhin auch noch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Bereich Mühlheim-Nordwest unmittelbar an der Stadtgrenze zu Offenbach am Main berücksichtigt.

Als Einzugsgebiet für den geplanten Lebensmittelverbrauchermarkt werden in der Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung des GfK prisma Instituts vom Oktober 2003 im Wesentlichen das zentrale und östliche Stadtgebiet von Offenbach sowie die Städte Mühlheim und Obertshausen prognostiziert.

Im gesamten Einzugsgebiet leben ca. 120.000 Einwohner, die ein Einzelhandelsnachfragevolumen von 630 Mio. € repräsentieren.

Mit dem geplanten Verbrauchermarkt sind entsprechend der prognostizierten Umsatzerwartung voraussichtliche Umlenkungen von ca. 19,2 Mio. € p.a. im gesamten Einzugsgebiet verbunden (GfK prisma Institut vom April 2006). Das Vorhaben wird seinen Umsatz unter den gegebenen Voraussetzungen zum großen Teil durch Umschichtungen innerhalb des Stadtgebietes von Offenbach und hier wiederum aus ähnlichen Betriebsformen realisieren.

Nach den Berechnungen des GfK-Gutachtens vom Oktober 2003 werden die Umsatzumlenkungen in Bezug auf die Offenbacher Innenstadt voraussichtlich in einer Größenordnung von 0,7 % des bislang dort realisierten Einzelhandelsumsatzes liegen. Diese nach gängigem Maßstab völlig unkritische Größenordnung geht überwiegend und gemäß dem Charakter des Vorhabens zulasten der periodischen Umsatzanteile.

Die vom GfK prisma Institut im April 2006 aktualisierten voraussichtlichen Umsatzumlenkungen für das Stadtteilzentrum Bürgel bewegen sich nun bei ca. 8,2 bis 8,6 % im periodischen Bedarfssegment.

Bezogen auf das übrige Stadtteilgebiet des Stadtteils Bürgel rangiert die prognostizierte Auswirkungsquote bei 10,2 bis 10,7 % und wird insbesondere dem Projektvorhaben ähnliche Betriebsformen an der Mühlheimer Straße sowie an der Ketteler Straße tangieren. Beide Umlenkungseffekte liegen in einer nach gängigem Maßstab noch unkritischen Größenordnung.

Die voraussichtliche Umsatzumlenkung im Stadtteilzentrum Bieber beläuft sich nach dem v. g. Gutachten vom April 2006 auf eine unkritische Größenordnung von 6,4 %. Einen höheren, aber nach gängigen Maßstäben ebenfalls nicht bedenklichen Umlenkungseffekt erfährt mit 8,1 - 8,5 % das übrige Stadtteilgebiet von Bieber, auch hier werden insbesondere die dem Projektvorhaben ähnlichen Betriebsformen betroffen sein.

Die zentralen Versorgungsbereiche der beiden Stadtteile verfügen aber über - auch perspektivisch - leistungsfähige Strukturen, sodass nach Aussagen des Standortverträglichkeitsgutachtens (GfK-Gutachten von 2003) eine übermäßige Restrukturierung durch das Planvorhaben nicht zu erwarten ist. Einen weitaus niedrigeren Umsetzungseffekt erfährt nach den Berechnungen der Gutachter (GfK-Gutachten 2003) mit ca. 4 % das übrige Stadtgebiet von Offenbach.

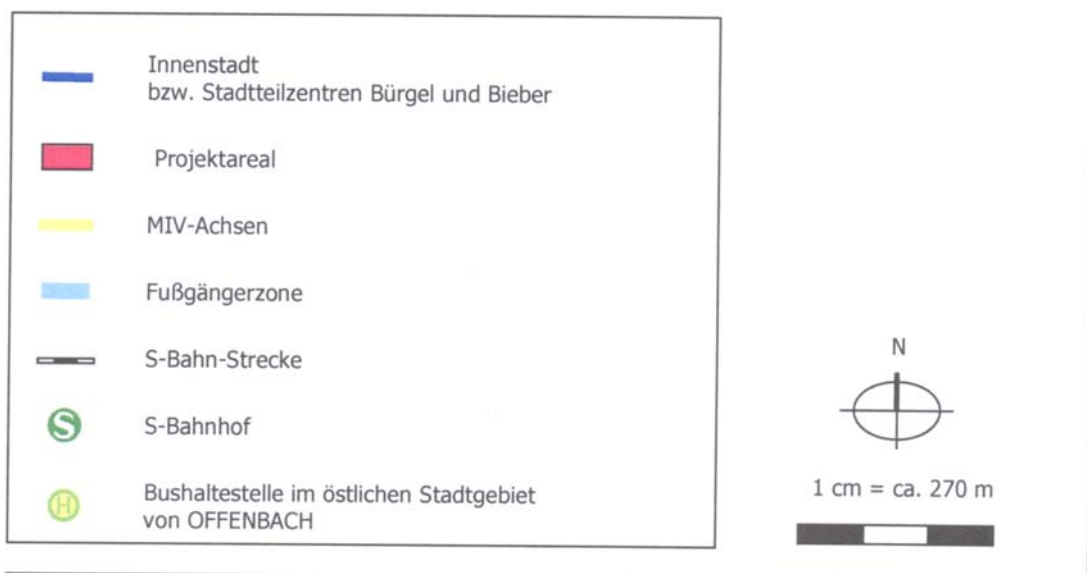
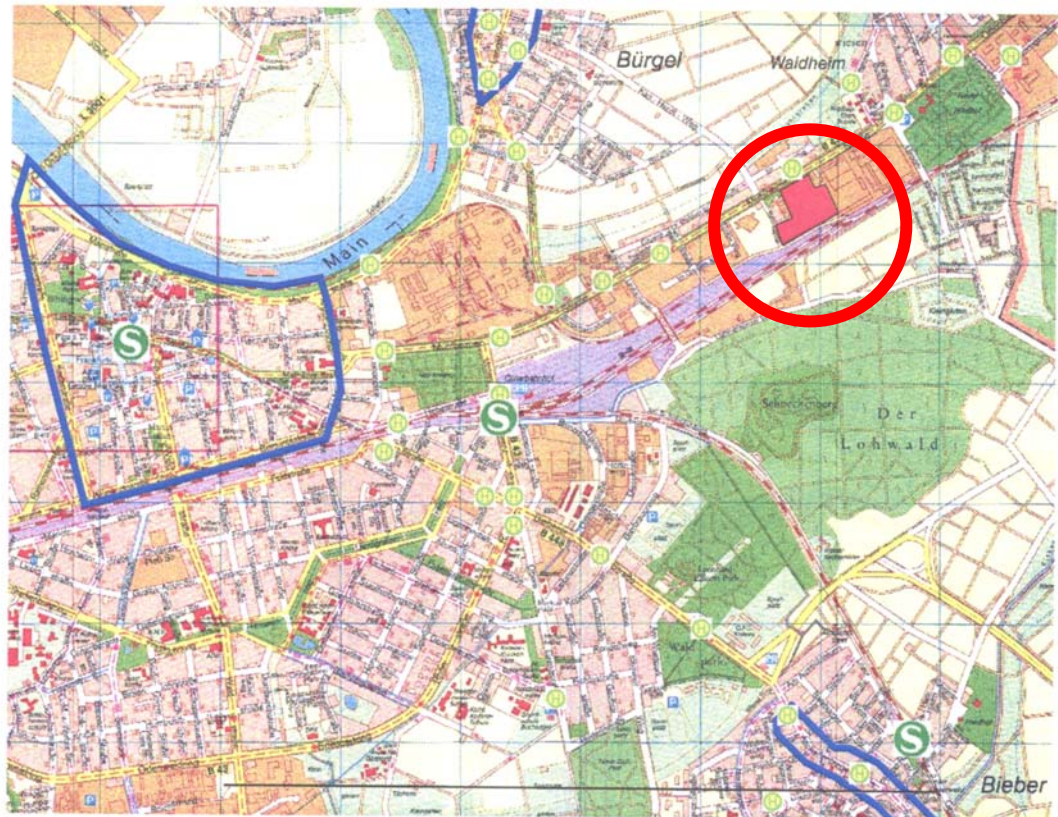


Abb.: Mikro-Standort-Situation des Thorer-Areals in Offenbach a.M.

Insgesamt sieht das Gutachten angesichts der dargestellten Umsatzumlenkungseffekte keine strukturelle Gefährdung der heutigen Versorgungsstruktur für Offenbach bzw. einzelner Stadtteile.

Die Auswirkungen auf die Lebensmittel-Einzelhandelsstruktur in den Nachbarkommunen Mühlheim am Main und Obertshausen bewegen sich nach dem Ergänzungsgutachten des GfK prisma Institutes vom 18.02.04 bzw. vom April 2006 ebenfalls in einer nach gängigen Maßstäben unbedenklichen Größenordnung. Nach den Berechnungen des Gutachters stellen sich die zu erwartenden Umsatzumlenkungen im periodischen Bedarfssegment voraussichtlich wie folgt dar:

Innenstadt von Mühlheim am Main (GfK- 18.02.2004)

ca. 2,7 %

Bereich Mühlheim-Nordwest (GfK- April 2006)

ca. 6,2 - 6,5 %

Übrige Stadtgebiete von Mühlheim am Main (GfK- 18.02.2004)

ca. 7,9 %, wobei hier insbesondere ähnliche Betriebsformen (u.a. Verbrauchermarkt, NuG-Discounter, Getränkemarkt, Supermarkt) betroffen sind,

Stadtteilzentrum Obertshausen (GfK- 18.02.2004)

ca. 1,7 %

Übriger Stadtteil Obertshausen (GfK- 18.02.2004)

ca. 3,3 %

Stadtteilzentrum Hausen (GfK- 18.02.2004)

ca. 1,9 %

Übriger Stadtteil Hausen (GfK- 18.02.2004)

ca. 3,2 %

Das GfK-prisma-Institut kommt zu folgendem Fazit:

Die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität in den benachbarten Mittelzentren Obertshausen und Mühlheim a.M. zeigt mit den Werten von 93,9 bzw. 81,9 nur einen geringen Kaufkraftabfluss im periodischen Segment auf. Dies spiegelt wider, dass der lokale Einzelhandel- trotz der engen Wettbewerbssituation im Großraum Rhein- Main- weitgehend in der Lage ist, die ansässige Bevölkerung ausreichend zu versorgen.

Die mit der Realisierung der geplanten Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach verbundenen Umsatzumlenkungen werden u.a. die betrachteten Versorgungslagen in Mühlheim a.M. und Obertshausen in gewisser Weise `tangieren` - sich jedoch bevorzugt auf dem Projektvorhaben ähnliche Betriebsformen bzw. primär auf andere großflächigen Anbieter mit ähnlicher Sortimentsstruktur konzentrieren. (GfK 18.02.2004)

Auch hinsichtlich der übrigen Auswirkungen wird der im Erlass zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben angegebene Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben deutlich unterschritten.

Aufgrund der deutlich reduzierten Verkaufsflächen des Lebensmittelverbrauchermarktes kommen die Gutachter in ihrer aktualisierten Untersuchung vom April 2006 zu dem Fazit, dass sich durch die deutlich reduzierte Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes im periodischen Bedarfsbereich für alle untersuchten räumlichen Einheiten teilweise deutlich geringere Umsatzumlenkungseffekte als in den bisher vorliegenden Untersuchungen ergeben (wie auf Seite 31 dargestellt). Die Gutachter konstatieren daher, dass sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen die bisher vorliegenden Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchungen weiter entspannen und demnach keine der überschlägig ermittelten Auswirkungen in einer Größenordnung rangieren, die eine Unverträglichkeit des Projektes impliziert.

Damit sind wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung sowohl in Offenbach am Main als auch in der Nachbarstädten nicht festzustellen.

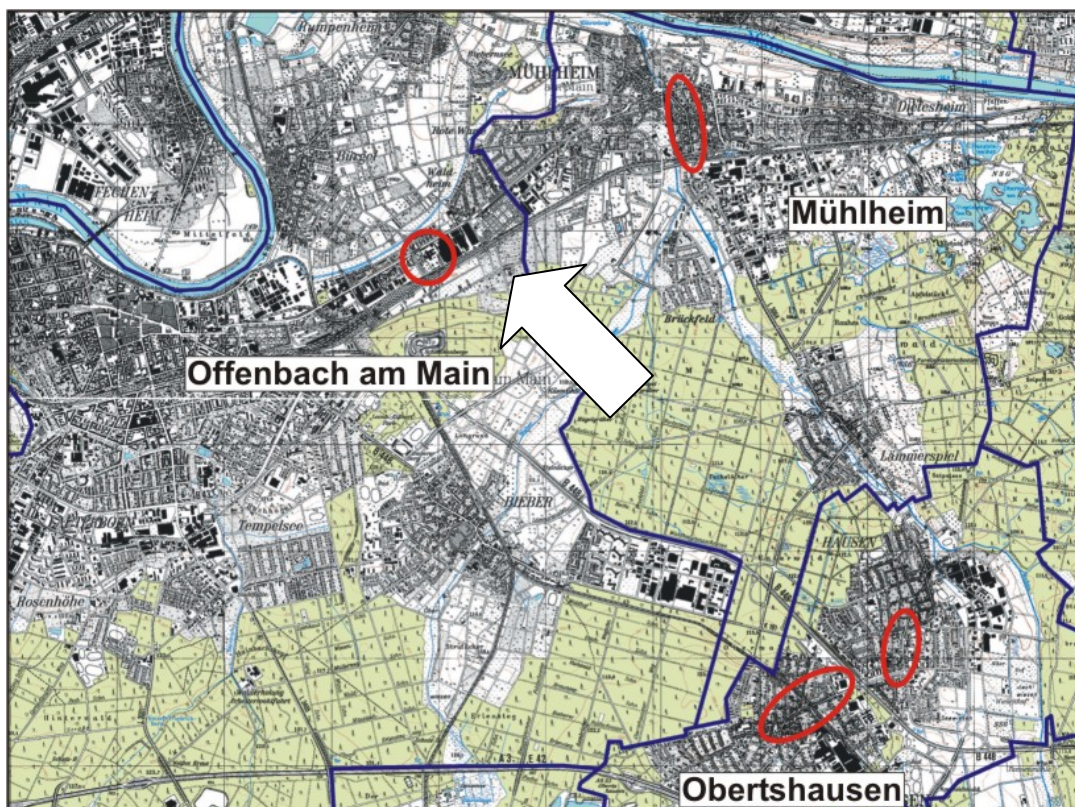


Abb.: Lage Projektgebiet zu den Zentren von Mühlheim a.M. und Obertshausen

10 Städtebauliche Daten

Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,16 ha
Private Straßenverkehrsflächen	0,30 ha
Verkehrsbegleitende Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche	0,09 ha
Grünfläche – Parkanlage	0,12 ha
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	0,03 ha
Gewerbegebiet	0,77 ha
Sondergebiet	4,05 ha
Sonstige Flächen (nördl. Mühlheimer Str.)	0,10 ha
Gesamt	6,62 ha

Literaturverzeichnis

- Markt- und Standortgutachten zur Sicherung der Einkaufsattraktivität in der Stadt Offenbach (am Main), GfK-Marktforschung, Nürnberg, August 1997
- Großflächiger Einzelhandel in Offenbach a. M., Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt a. M., August 1997
- Standort- und Marktgutachten Stadt Offenbach
GfK prisma Institut, Nürnberg, Juli 2002
- Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung für eine Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach
GfK prisma Institut, Nürnberg, Oktober 2003
- Ergänzungsgutachten zur Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung für eine Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer- Areal in Offenbach:
Auswirkungen im Sortimentsbereich `Periodischer Bedarf` auf die Mittelzentren Mühlheim a. M. und Obertshausen sowie für Offenbach und Mühlheim-Nordwest
GfK prisma Institut, Nürnberg, 18. Februar 2004 und vom April 2004
- Auswirkungsanalyse für verschiedene Fachmärkte auf dem Thorer-Areal in Offenbach
GfK prisma Institut, Nürnberg Dezember 2004
- Ergänzende Stellungnahme zur Verkaufsflächenreduzierung für eine geplante Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach
GfK prisma Institut, Nürnberg, April 2006
- Verkehrsuntersuchung Habermehl + Follmann
Ingenieurgesellschaft, Rodgau, August 2004
- Mühlheimer Straße in Offenbach; Objektplanung der Verkehrsanlagen
Habermehl + Follmann, Ingenieurgesellschaft, Rodgau, April 2006
- Schalltechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Einhausen, März 2005
- Stadtentwicklung, Strukturdaten: Planungskapazitäten insgesamt / 2007 / 2015, Stadt Offenbach am Main, Bau- und Planungsamt – 60.21, Offenbach a. M., Sept. 2002
- Flächenreport 2003 des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Offenbach am Main, Offenbach, November 2003
- Sanierungsplan ehem. Thorer in Offenbach
UmweltConsult Dr.Günther Merg, Heiligenstadt, Juli 2004
- Landschaftsplan und Flächennutzungsplan
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt /Rhein-Main, Frankfurt, September 2004

- Bebauungsplan Nr. 521 B der Stadt Offenbach am Main, als Satzung bekannt gemacht am 27.05.1998
- Faunistische Untersuchung, Biologo-Beratende Ökologen, Babenhausen, Oktober 2005
- Straßenbauarbeiten Brielsweg
PI Plus, Ober-Mörlen, Mai 2006
- Ver- und Entsorgungsplanung
PI Plus, Ober-Mörlen, Mai 2006

Anlagen:

- Grünordnungsplan
- Umweltbericht