

Stadt Offenbach am Main

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 C

„Mühlheimer Straße / Brielsweg“

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen:

Teil 1 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Teil 2 Ämter der Stadt Offenbach

Teil 3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil 1 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1 Schreiben des Kreises Offenbach vom 14.06.2005

- 1.1 *Der Verbrauchermarkt sei auf den ehemaligen „Thorer-Gebiet“ geplant und nur ca. 500 m von der Stadt Mühlheim am Main entfernt. Aus Sicht der Stadt Mühlheim gehe das beigefügte Gutachten des Planungsbüros Basan_Bauer auch schon deshalb von falschen Voraussetzungen aus, weil es für den Lebensmittelverbrauchermarkt in der Stadt Offenbach selbst keinen Bedarf gebe. Die Stadt Offenbach sei als Oberzentrum, die Stadt Mühlheim am Main als Mittelzentrum ausgewiesen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sei somit von der Stadt Mühlheim am Main sicherzustellen. Bei einem Lebensmittelverbrauchermarkt dieser Größenordnung, der am Rande eines Oberzentrums im Übergang zu einem Mittelzentrum liege, dränge es sich auf, dass dieses Vorhaben Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung z. B. der fußläufigen Versorgung der Bewohner der Stadt Mühlheim am Main, habe.*

Abwägung:

1. Die Stadt Offenbach am Main ist gemäß Pkt. 2.4.3/2 des Regionalplanes Südhessen als Oberzentrum und damit insbesondere als Standort für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche vorgesehen. Der östliche Teil des Stadtgebietes von Offenbach - insbesondere das bereits vorhandene Wohngebiet in der Mühlheimer Straße und das Wohngebiet Waldheim sowie die dort vorgesehenen Neubaugebiete weisen keine ausreichende Nahversorgung auf. Die Unzulänglichkeit der Versorgungsfunktion wird sich in Zukunft noch verstärken. Bereits heute weisen die östlichen Stadtteile im periodischen Bedarfssegment eine geringe Zentralität von unter 50 auf (so das GfK PRISMA Institut vom 26.04.2004). Ferner werden die Neubaugebiete in Rumpenheim und Bürgel und die damit verbundene Bevölkerungszunahme die Zentralität oder Kaufkraftbindungsquote (als Ergebnis des Verhältnisses von Umsatzkennziffer zu Kaufkraftkennziffer) weiter senken, was gleichbedeutend mit einer wachsenden Unterversorgung ist. So hat schon das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen seiner Abweichungsentscheidung eine Einwohnerzahl von 2.120 für den Lebensmittelmarkt zugrunde gelegt. Zusätzlich sind die hier vorhandenen Beschäftigten (MAN Roland) als Kunden zu berücksichtigen, sodass hier grundsätzlich ein Lebensmittelverbrauchermarkt eine sinnvolle Verknüpfung zu dem vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt darstellt.

2. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel in Offenbach am Main und in den angrenzenden Gemeinden ist Gegenstand einer Reihe von Untersuchungen, Gutachten und Stellungnahmen insbesondere des Instituts GfK- PRISMA, deren Ergebnisse in der Begründung des Bebauungsplans zusammengefasst sind.
Nach diesen Ergebnissen sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben für die Stadt Offenbach und die angrenzenden Gemeinden in einer Größenordnung zu erwarten, die eine Nichtverträglichkeit des geplanten Vorhabens am Standort des ehemaligen Thorer-Geländes implizieren würde.
3. Aus der ergänzenden Stellungnahme des Instituts GfK PRISMA vom April 2006 ergeben sich aufgrund der entsprechend der Abweichungsentscheidung zum RPS 2000 reduzierten Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes im Bebauungsplanentwurf von rund 4.800 m² auf nunmehr nur noch 3.900 m² deutlich geringere Umsatzumlenkungseffekte als nach den bisherigen Untersuchungen. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil zwischenzeitlich in Mühlheim - Nordwest, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Offenbach, ein Lebensmitteldiscounter errichtet wurde. Vor diesem Hintergrund ermittelt das GfK PRIMA Institut für den Stadtteil Mühlheim - Nordwest eine Verringerung der Umsatzumlenkung des dort realisierten Einzelhandelsumsatzes von bisher 10,4 % auf nur noch 6,2 - 6,5 %.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken des Kreises Offenbach, das Vorhaben könne negative Auswirkungen, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Mühlheim am Main haben, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da sich weder bestandsgefährdende Umlegungseffekte für die Einzelhandelsversorgung ergeben, noch eine Unverträglichkeit des Projektes im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung impliziert ist.

2 Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 06.06.2005

- 2.1 *Wie bekannt, sei mit Beschluss vom 25.02.2005 von der Regionalversammlung Südhessen gemäß § 12 Abs. 3 HLPG dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 521 C stattgegeben worden. Mit Bescheid vom 21.03.2005 sei die neue Abweichungsentscheidung der Stadt bekannt gegeben worden. Diese Entscheidung sei jedoch nicht bestandskräftig geworden, da sich die Stadt Mühlheim am Main erneut mit einer Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt gegen die Abweichung gewandt habe. Zwar bestünden grundsätzlich unter Berücksichtigung der Abweichungszulassung aus Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt keine regionalplanerischen Bedenken gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Hinblick auf den anhängigen Rechtsstreit sei jedoch zum momentanen Zeitpunkt die Planung unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

Abwägung:

Von der 2.Kammer des Verwaltungsgerichts Darmstadt wurde dem Magistrat der Stadt Offenbach am Main am 05.07.2005 mitgeteilt, dass es dem Gericht "zweifelhaft ... erscheint, ob für die Anfechtung einer Abweichungsentscheidung, die nur eine vorbereitende Entscheidung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, ein

Rechtsschutzbedürfnis besteht". Aus der Sicht des Gerichts bestünden keine Bedenken dagegen, dass die Stadt Offenbach am Main das Bebauungsplanverfahren fortführe.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, im Hinblick auf den anhängigen Rechtsstreit sei derzeit die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, wird zur Kenntnis genommen. Eine Einstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgt nicht.

- 2.2 *Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestünden gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn der Boden und das Grundwasser vor einer Bebauung gemäß dem bodenschutzrechtlichen Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau vom 17.11.2004 saniert würden.*

Abwägung:

Seit 17.11.2004 liegt ein bodenschutzrechtlicher Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Hanau vor, der auf der Grundlage eines Sanierungsplanes vom Juli 2004 erging (UmweltConsult Dr. Günter Merg). Danach ist die Sanierung des Grundwassers durch eine Auskofferung der bis ins Grundwasser reichenden Auffüllungen möglich. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage dieses abgestimmten Sanierungsplanes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Umweltamt der Stadt Offenbach die Bodensanierung auf seine Kosten durchführt.

Abwägungsergebnis:

Den Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt wird entsprochen.

- 2.3 *Eine Versickerung von Niederschlagswasser dürfe nicht zu einer Auswaschung von verbliebenen Schadstoffen führen. Daher sei eine gezielte Versickerung durch schadstoffbelastete Auffüllungen hindurch oder deren Einstauung nicht zulässig.*

Abwägung:

Nach dem Sanierungsplan ist vorgesehen, das belastete Material soweit auszuheben, dass die Bereiche mit stärkeren Belastungen bis zur Sohle ausgehoben werden und durch Entfernen belasteter Auffüllungen in verhältnismäßig großen Bereichen die mögliche Auswaschung von Schadstoffen durch Regenwasser in das z. T. hoch anstehende Grundwasser hinein ausreichend minimiert wird.

Abwägungsergebnis:

Dem Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, eine gezielte Versickerung durch schadstoffbelastete Auffüllungen hindurch oder deren Einstauung seien nicht zulässig, wird entsprochen

3 Schreiben des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main vom 15.06.2005

Der Vorstandsvorstand habe am 13.06.2005 beschlossen, der Verbandskammer die Offenlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main vorzuschlagen. Vorgesehen sei eine künftige Darstellung als „Sondergebiet Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt“. Hierbei sei allerdings zu beachten, dass die Stadt Mühlheim am Main die Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 25.02.2005 gerichtlich angefochten habe. Für einen abschließenden Beschluss über diese Flächennutzungsplanänderung müssten die regionalplanerischen Zielvorgaben nach § 1 Abs. 4 BauGB vorliegen, was aufgrund dieser Klage derzeit nicht sicher vorausgesagt werden könne.

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Hinsichtlich des Hinweises auf die laufende Klage der Stadt Mühlheim am Main gegen die Zulassung der Abweichung der Planung vom Regionalplan wird auf die Abwägung unter Punkt 2.1 zu einem ähnlich lautenden Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

4 Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 27.04.2005

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf enthält einen Hinweis auf die Mitteilungspflicht gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes

5 Schreiben der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main vom 18.05.2005

- 5.1 *Zur geplanten Realisierung eines Einzelhandelsprojektes auf dem ehemaligen Thorer-Gelände habe man zum Abweichungsverfahren vom Regionalplan und zum Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan jeweils Stellungnahmen abgegeben. Man verweise auf die dort dargestellte grundsätzliche Position und habe die Stellungnahme zum Abweichungsverfahren vom 23.03.2004 zur Information beigelegt.*

Abwägung:

Im Schreiben vom 23.03.2004 begrüßt die IHK die Wiedernutzung dieser über längere Zeit brach liegende Fläche grundsätzlich. Wesentliche Bedenken zu dem Vorhaben bestünden nicht. Zum vorgelegten Nutzungskonzept und den Gutachten der GfK PRISMA wurden einige Anmerkungen vorgebracht. Man teile die Auffassung, dass das Segment Baumarkt in Offenbach unterrepräsentiert sei. Die bestehenden Baumärkte schöpften nur ca. 14,8 % der vorhandenen Kaufkraft in der

Stadt Offenbach ab, was u.a. auch auf die relativ geringen Verkaufsflächengrößen der vorhandenen Märkte zurückzuführen sei. Mit der Realisierung des Baumarktes auf dem ehemaligen Thorer-Gelände werde es zu erheblichen Veränderungen in den Strukturen des Baumarktsegments in der Stadt Offenbach kommen. Mit diesem Wettbewerb zwischen neuen und bestehenden Anbietern seien allerdings keine städtebaulichen Probleme zu erwarten. Auswirkungen seien ebenfalls auf die bestehenden Blumen- und Gartenmärkte im Einzugsgebiet, vor allem im Bereich der Mühlheimer Straße zu erwarten.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen.

5.2 *Im Vergleich zur ursprünglichen Planung hätten sich folgende Änderungen ergeben:*

- *Die Verkehrsfläche des Verbrauchermarkts sei mit der Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen auf 3.900 m² incl. Getränkemarkt und Backwarenladen reduziert worden.*
- *Im Bebauungsplanentwurf seien Fachmärkte und sonstige Läden von insgesamt höchstens 600 m² dem ursprünglichen Nutzungskonzept hinzugefügt.*

In der Begründung zum Bebauungsplan werde auf Seite 23 auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen eingegangen und dabei werde auf die Gutachten der GfK Prisma aus 2003 verwiesen. In diesen Gutachten seien jedoch nicht die aktuellen Planungen vor allem im Bezug auf den geplanten Fachmarktbereich untersucht worden. Aus Sicht der IHK bestünden mit der neu hinzugekommenen Fachmarktnutzung zuzüglich zu den Randsortimenten des Baumarkts und des Verbrauchermarkts die Möglichkeit von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vor allem der Innenstadt Offenbachs, der Stadtteilzentren Bieber und Bürgel und der Stadt Mühlheim. Der Hinweis in der Begründung, dass in den Fachmärkten nur dann innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden dürften, wenn der gutachterliche Nachweis einer Zentrenverträglichkeit erfolgt sei, reiche aus Sicht der IHK nicht aus. Mit dem zusätzlichen Fachmarktbereich habe sich das Projekt wesentlich verändert, sodass eine erneute Gesamtbetrachtung der Auswirkungen notwendig sei.

Abwägung:

Die Anregung der IHK Offenbach eine neue Gesamtbetrachtung der Auswirkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von ergänzenden Fachmärkten vorzunehmen, wurde zum Anlass genommen, eine diesbezüglich ergänzende Untersuchung durch die GfK PRISMA durchführen zu lassen.

Das GfK PRIMA Institut hat in einer gutachterlichen Stellungnahme die Auswirkungen der Errichtung von zwei Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² untersucht. Dahinter bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, der von einer Begrenzung der Fachmärkte auf insgesamt 600 m² Verkaufsfläche ausgeht, deutlich zurück.

Das Gutachten betrachtet einen Textilfachhandel mit 450 m² und ein Schuhfachhandel mit etwa 350 m² Verkaufsfläche sowie alternativ einen Textilfachhandel mit ca. 450 m² und ein Klempner mit etwa 350 m² Verkaufsfläche. Sowohl für die Innenstadt und für die Stadtteile Bieber und Bürgel als auch für die benachbar-

ten Versorgungslagen der Städte Mühlheim am Main sowie Obertshausen liegen dabei die zu erwartenden Umsatzzulenkungseffekte durchweg weit unterhalb von 10 % und damit nach gängigen Maßstäben in unkritischen Größenordnungen (Umlenkungseffekte für die Innenstadt von Mühlheim bei Variante 1 = 4,5 %).

Abwägungsergebnis:

Den Bedenken wird insoweit entsprochen, als durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt ist, dass die in Frage kommenden Sortimente für die Fachmärkte innenstadtverträglich sein müssen. Dies ist durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 5.3 *Die Stadt Mühlheim am Main habe gegen die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen am 25.02.2005 geklagt. Das Verfahren sei noch nicht entschieden. Somit sei die regionalplanerische Zustimmung zum Projekt mit der Maßgabe einer Flächenreduktion beim Verbrauchermarkt noch nicht rechtskräftig. Auch das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sei noch nicht abgeschlossen. Um Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten und keine etwaigen Entschädigungsansprüche auszulösen, sei aus Sicht der IHK vor einem Beschluss zum vorliegenden Bebauungsplan die Entscheidung über die Klage der Stadt Mühlheim abzuwarten.*

Abwägungsergebnis:

Hinsichtlich der Anregung, die Entscheidung über die Klage der Stadt Mühlheim am Main gegen die Zulassung der Abweichung der Planung vom Regionalplan abzuwarten, wird auf die Abwägung unter Punkt 2.1 zu einem ähnlich lautenden Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Planungsverbandes verwiesen.

6 Schreiben des Polizeipräsidiums Südosthessen vom 31.05.2005

Bei der Anordnung der Ampelphasen der Lichtsignalanlage an der Parkplatzausfahrt Mühlheimer Straße solle eine Koordinierung mit der vorhandenen „grünen Welle“ im Verlauf der Mühlheimer Straße vorgesehen werden.

Abwägungsergebnis:

Die Einbindung der Lichtsignalanlage an der neu entstehenden Parkplatzausfahrt in die "Grüne Welle" der Mühlheimer Straße ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

7 Schreiben der DB-Netz AG vom 02.06.2005

- 7.1 *Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn sei darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen seien und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkämen.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis der DB-Netz AG, bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn darauf zu achten, dass Blendungen oder Täuschungen der Lokführer ausgeschlossen sind, wird dem Vorhabenträger für die Umsetzung der Planung zur Kenntnis gegeben.

Der Durchführungsvertrag enthält unter § 7 außerdem folgende Regelung: „Zu ergreifende Sicherheitsvorkehrungen gegenüber dem Bahnverkehr, die von der DB AG ggf. aufgrund des Andienungverkehrs auf der privaten Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie gefordert werden können, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Stadt übernimmt hierfür keine Haftung.“

- 7.2 *Da die Straßenbaumaßnahmen bzw. Parkflächen teilweise in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper geplant seien, könne nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihre Ladungen für die Bahnstrecke ausgehen. Es sei daher notwendig, an eventuellen Unfallschwerpunkten, entsprechende Schutzeinrichtungen zwischen der Straße und dem Bahngelände einzuplanen. Parkplätze und Zufahrten müssten auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder Ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert werde. Die Schutzeinrichtungen seinen vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend in Stand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gingen zulasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.*

Abwägungsergebnis:

Die Anregung der DB-Netz AG, Sicherungsmaßnahmen zwischen der geplanten Lieferzufahrt im Südosten des Geländes und der Bahnlinie vorzusehen, wird dadurch entsprochen, dass nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Schutzplanke zwischen der Andienungsstraße und dem Bahngelände durch den Vorhabenträger zu errichten ist.

- 7.3 *Die Vorflutverhältnisse dürften durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürften dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.*

Abwägung

Nach vorliegenden Untersuchungen im Rahmen der Boden- und Altlastenuntersuchungen verläuft der Grundwasserstrom derzeit von der Bahnlinie in nördliche Richtungen, wo auf dem Gelände während der früheren gewerblichen Nutzung oberflächennahes Grundwasser gefördert wurde. Eine Zuleitung von Oberflächen- und sonstigen Abwässern in Richtung Bahngelände ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Abwägungsergebnis:

Dem Hinweise der DB-Netz AG, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürften dem Bahngelände nicht zugeleitet werden, wird entsprochen.

- 7.4 *Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen sei gemäß der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheine, müssten vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksnutzern auf/an den Bahnanlagen verursacht würden, würden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.*

Abwägung

Die öffentlich zugänglichen Kundenparkplätze sind ausschließlich zwischen dem geplanten Gebäude des Einkaufszentrums und der Mühlheimer Straße geplant. Es besteht damit kein öffentlicher Zugang für Kunden zu den Bahnanlagen. Entlang der Bahnanlagen verläuft lediglich der Andienungsverkehr auf der Privatstraße von MAN Roland.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis der DB-Netz AG, das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen sei untersagt, wird dem Vorhabenträger für die Umsetzung der Planung zur Kenntnis gegeben. Auf die zu 7.1 aufgeführte Regelung im Durchführungsvertrag wird verwiesen.

- 7.5 *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke sei mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Bau- maßnahmen auf dem Gleiskörper würde z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier würden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen könnten gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt sei. Es obliege den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen*

Abwägung:

Im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungsarten `Sondergebietes - Großflächiger Einzelhandel` bzw. eines Gewerbegebietes, wird kein Erfordernis zur Festsetzung von Schall oder Erschütterungsschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8 Schreiben der Deutschen Telekom AG, T-Com vom 25.05.2005

Das ehemalige Betriebsgelände sei von der Deutschen Telekom AG noch versorgt. Für einen ggf. notwendigen Abbau / Änderung der bestehenden Versorgung stehe man dem Eigentümer / Bauherrn / Planungsbüro gerne zur Verfügung. Bei

Tiefbau- oder Abrissarbeiten im Bereich der Hauszuführung bitte man um rechtzeitige Terminmitteilung.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zur Berücksichtigung bestehender Leitungen im Bereich des Plangebietes werden dem Vorhabenträger für die Umsetzung der Planung zur Kenntnis gegeben.

9 Schreiben der Vodafone D2-GmbH vom 02.06.2005

Um Störungen der Richtfunkstrecken zu vermeiden, solle festgelegt werden, dass Masten und Kräne, die zur Durchführung von Vorhaben aufgestellt würden, nicht höher als 25 m sein dürften. Damit solle sichergestellt werden, dass die Vermittlung von Telefongesprächen in der Stadt und im Großraum Offenbach weiterhin störungsfrei betrieben werden könne.

Abwägung:

Innerhalb des Gebietes 3 des Plangebietes betreibt die Vodafone D2-GmbH eine technische Anlage mit Sende- und Empfangsmast. Der Bebauungsplanentwurf setzt eine maximale Höhe der Gebäude zwischen 10 und 15 m fest. Darüber hinaus sind maximal 3 m hohe Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden bzw. ein maximal 15 m hoher Werbeturm in der Nähe der Mülheimer Straße zulässig. Die Anregung bezieht sich jedoch voraussichtlich stärker auf temporäre Anlagen, wie Baukräne etc. Diese lassen sich allerdings über den Bebauungsplan nicht reglementieren.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung der Vodafone D2-GmbH, Masten und Kräne nur bis zu einer Höhe von maximal 25 m zuzulassen, wird dadurch berücksichtigt, dass ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen wird, wonach Baukräne etc. während der Bauphase maximal 25 m Höhe erreichen dürfen.

10 Schreiben der Energieversorgung Offenbach AG vom 12.05.2005

Bei neu geplanten Baumstandorten seien für die Versorgungsleitungen bei Abständen kleiner als 2,5 m zueinander gemäß Merkblatt geeignete Schutzmaßnahmen einzubauen. Ein Abstand kleiner als 1,5 m sei nicht zulässig. Vor Durchführung der Baumpflanzungen seien die Wurzelschutzmaßnahmen rechtzeitig mit der EVO abzusprechen.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise der Energieversorgung Offenbach AG auf den erforderlichen Schutz von Versorgungsleitungen beim Anpflanzen von Bäumen werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet.

11 Schreiben der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON) und des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) vom 18.05.2005

Man vermisste in den Unterlagen einen Hinweis auf den Birnbaumbach, der den so genannten Absetzbehälter der Firma Thorer gespeist habe. Nach vorliegenden Erkenntnissen werde das Wasser des Birnbaumbaches in die Kanalisation geleitet. Man empfehle zu prüfen, ob das Wasser des Birnbaumbaches in den Kuhmühlgraben geleitet werden könne. Diese Maßnahme sei für den Wasserhaushalt des Kuhmühlgrabens positiv.

Abwägung:

Beim so genannte „Birnbaumbach“ handelt es sich um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben. Wie auf Seite 15 des Umweltberichtes ausgeführt, zieht sich dieser Entwässerungsgraben in nord-nordwestlicher Richtung von Süden her durch das ehemals gewerblich genutzte Grundstück. Er ist im südöstlichen Teilbereich des Geländes als leichte Grabenmulde sichtbar und folgt dem Verlauf eines früheren Gewässers, das jedoch kein bestandsgeschütztes Oberflächengewässer darstellt, sondern künstlich zur Grundwasserentnahme angelegt wurde. Die Wasserzufuhr in den Graben erfolgt neben dem direkten Grundwasserzufluss auch aus Gräben entlang der Bahnlinie über eine Rohr-Querung unter dem dortigen Weg am südlichen Rand des Plangebietes hindurch. Seit dem Ende der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Thorer-Geländes erfolgt ein Abstrom in den Mischwasserkanal in der Mühlheimer Straße. Im Rahmen der Baumaßnahme ist nun eine Verplombung des Abstroms des verrohrten Grabens in den Mischwasserkanal sowie eine Verfüllung mit unbelastetem Mainsand bzw. Kies vorgesehen. Dadurch soll das anfallende Wasser auf dem Gelände versickert werden.

Abwägungsergebnis:

Die Empfehlung der Naturschutzvereine, das Wasser des so genannten „Birnbaumbaches“ in den Kuhmühlgraben zu leiten, wird nicht entsprochen.

12 Schreiben der Stadt Heusenstamm vom 02.06.2005

- 12.1 *Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werde das regionale Einkaufsverhalten verändert und erhebliche Kaufkraft den umliegenden Städten - insbesondere auch der Stadt Heusenstamm - entzogen.*

Abwägung:

Der Frage einer möglichen Kaufkraftverlagerung durch das Vorhaben wurde im Rahmen einer Reihe von Einzelhandelsgutachten und Stellungnahmen untersucht. Nach den Aussagen der Untersuchung des GfK PRISMA Instituts von 2003 sowie den ergänzenden Aussagen vom April 2006 rangiert keine der untersuchten Auswirkungen des Vorhabens in einer Größenordnung, die eine Nichtverträglichkeit des geplanten Vorhabens am Standort des ehemaligen Thorer-Areals implizieren würde.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken der Stadt Heusenstamm, das regionale Einkaufsverhalten werde stark verändert und es würde erhebliche Kaufkraft den umliegenden Städten, auch der Stadt Heusenstamm, entzogen, werden nicht geteilt und führen deshalb zu keiner Änderung der Planung.

- 12.2 *Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Südhessen.*

Abwägung:

Einschlägig sind insbesondere die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Südhessen 2000 der die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, der eine Ebene über dem Regionalplan angesiedelt ist konkretisiert. Im Hinblick auf entgegenstehende Ausweisungen des Regionalplans wurde von der Stadt Offenbach bereits eine Abweichung beantragt, die von der Regionalversammlung Südhessen positiv beschieden wurde und die voraussichtlich rechtswirksam wird, sobald über die Klage der Stadt Mühlheim am Main in dieser Sache entschieden ist.

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise der Stadt Heusenstamm, der Bebauungsplan widerspreche dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Südhessen, führen nicht zu einer Änderung der Planung, da bereits eine Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Südhessen von den Aussagen des Regionalplans Südhessen 2000 vorliegt.

13 Schreiben der Stadt Frankfurt am Main vom 11.05.2005

Man habe bereits in den Stellungnahmen zum Antrag auf Abweichung zum Regionalplan Südhessen und zur Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass man die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit Sortimenten der Nahrungsversorgung an Standorten für bedenklich halte, die wie hier fast ausschließlich auf Pkw-Nutzung und einen weiten Einzugsbereich zugeschnitten sei. Daher rege man an, die Größenordnung des Lebensmittelmarktes im Hinblick auf die Notwendigkeiten der Nahversorgung zu überprüfen und dabei auch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes des Planungsverbandes zu berücksichtigen.

Abwägung:

1. Das von der Stadt Frankfurt erwähnte Einzelhandelskonzept des Planungsverbandes ist zurzeit in Bearbeitung. Nach den ersten Ergebnissen, die der Stadt Offenbach vorliegen, ist der Standort ehem. Thorer- Gelände dort als geeigneter Einzelhandelsstandort eingestuft.
2. Der östliche Teil des Stadtgebietes von Offenbach - insbesondere das bereits vorhandene Wohngebiet in der Mühlheimer Straße und das Wohngebiet Waldheim sowie die dort vorgesehenen Neubaugebiete weisen keine ausreichende Nahversorgung auf.

Die Unzulänglichkeit der Versorgungsfunktion wird sich in Zukunft noch verstärken. Bereits heute weisen die östlichen Stadtteile im periodischen Bedarfssegment eine geringe Zentralität von unter 50 auf (so das GfK PRISMA Institut vom

26.04.2004). Ferner werden die Neubaugebiete in Rumpenheim und Bürgel und die damit verbundene Bevölkerungszunahme die Zentralität oder Kaufkraftbindungsquote (als Ergebnis des Verhältnisses von Umsatzkennziffer zu Kaufkraftkennziffer) weiter senken, was gleichbedeutend mit einer wachsenden Unterversorgung ist. So hat schon das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen seiner Abweichungsentscheidung eine Einwohnerzahl von 2.120 für den Lebensmittelmarkt zugrunde gelegt. Zusätzlich sind die hier vorhandenen Beschäftigten (MAN Roland) als Kunden zu berücksichtigen, sodass hier grundsätzlich ein Lebensmittelverbrauchermarkt eine sinnvolle Ergänzung zu den vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt darstellt.

3. Das Plangebiet ist durch die Buslinien 103 und 102 gut an das ÖPNV-Netz in Offenbach angeschlossen. Es besteht werktags ein ½-Stunden-Takt.

Abwägungsergebnis:

Der Anregung der Stadt Frankfurt am Main, den geplanten Lebensmittelmarkt zu reduzieren, wird nicht entsprochen.

14 Schreiben der Stadt Mühlheim am Main vom 25.05.2005

- 14.1 *Die Stadt Mühlheim wende sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 521 C, soweit diese die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit Getränkemarkt und Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.900 m² schaffen.*

Die Grundlagenermittlung durch die GfK-Prisma-Gutachten sei dabei völlig unzureichend, in sich widersprüchlich, gehe von falschen Tatsachen aus und ziehe entsprechend falsche Schlüsse.

Die Gutachten, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Mühlheim darstellen, hätten alle einen zentralen Mangel. Im Anhang dieser Gutachten werde unter der Überschrift „Wirkungsanalyse“ beschrieben, dass die Umsatzverlagerungen prognostiziert würden, indem Verkaufsflächen, Umsätze und Distanzen (Fahrzeiten) als wesentliche Variable in ein Kaufkraftstrommodell eingingen. An keiner Stelle der Gutachten sei jedoch eine Matrix erkennbar, anhand derer die Daten nachvollziehbar dargestellt würden. Exemplarisch werde dies am nachgeschobenen Gutachten für Mühlheim Nordwest deutlich. In einem Satz werde festgestellt, dass der gegenwärtige Umsatz 11,5 Mio. Euro betrage und mit einer Umsatzverlagerung von 10,4 % zu rechnen sei. Wie die Gutachter zu solchen Werten kämen, bleibe völlig im Dunkeln. Die Mindestanforderungen an ein seriöses Gutachten bestünden darin, dass die logischen und rechnerischen Zusammenhänge, die zu bestimmten Aussagen führten, für Alle nachvollziehbar dargestellt würden. Diese Anforderungen würden nicht erfüllt.

Abwägung:

Das GfK PRISMA INSTITUT betreibt als führendes Marktforschungsinstitute laufend eigene Erhebungen für Markt- und Standortanalysen und hat laut eigenen Angaben bisher über 8.500 Gutachten, Analysen sowie Studien in der Standortforschung und Standortberatung erstellt. Vor diesem Hintergrund sind durch die GfK nicht zuletzt auch für die Stadt Mühlheim (im Jahr 2002) ein Markt- und Standortgutachten sowie u. a. für die Stadt OFFENBACH ein Markt- und Standortgutachten zur Sicherung der Einkaufsattraktivität der Stadt Offenbach im Jahr

1997 und ein Standort- und Marktgutachten im Juli 2002 erstellt worden. In diesen Gutachten sind auch die Kaufkraftströme und -verluste für die Stadt Offenbach am Main bzw. die Marktverflechtungsbereiche ermittelt worden. Darauf aufbauend wurde dann durch das Institut speziell eine Verträglichkeitsuntersuchung für eine Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach im Oktober 2003 erstellt. Die ergänzenden Stellungnahmen zu den sortimentspezifischen Auswirkungen vom April 2004 bzw. vom Februar 2004 insbesondere zu den Auswirkungen im Sortimentsbereich „Periodischer Bedarf“, beruhen auf vorgenannten Grundlagen und eine Aktualisierung der Bestandsdaten für den Einzelhandel u. a. durch Mühlheim. In der Gesamtschau der vorgelegten Einzelhandelsgutachten, die Bestandteil des Verfahrens sind, werden die ermittelten Daten daher in ausreichendem Umfang nachvollziehbar.

Zur Methodik und Systematik der Arbeit von GfK- PRISMA werden folgende Erläuterungen von GfK zitiert:

„Grundlage der GfK PRISMA-Wirkungsanalyse, die auf einer aufwändigen Totalerhebung der relevanten regionalen/lokalen Einzelhandelsstrukturen basiert, ist neben der Attraktivität der im Untersuchungsraum bedeutenden Einzelhandelsstandorte (gemessen an waren-gruppenspezifischem Umsatz, Verkaufsfläche und Zentralität bzw. möglichen Kaufkraftzu- und -abflüssen), den Distanzgrößen zwischen den jeweiligen Orten sowie dem Untersuchungsort insbesondere auch eine differenzierte Kaufkraftstrom-Modellrechnung zur Umsatzrekrutierung der Einzelhandelsvorhabens (Abgleich ex-ante-Rechnung ohne Planvorhaben = status quo; ex-post-Rechnung mit Planvorhaben = perspektivisch).

Die Ergebnisse dieser Kaufkraftstrom-Modellrechnung bilden die Grundlage für ein mehr-stufiges iteratives Verfahren, mit dem unter Berücksichtigung verschiedener Parameter (u.a. Zeit-Wege-Distanzen, tradierte Einkaufsbeziehungen, Leistungsstärke aller relevanten Wettbewerber/Wettbewerbsstandorte - dieses differenziert nach den Hauptwarengruppen - etc.) eine differenzierte räumliche Verteilung der effektiven Umsatzherkünfte abgebildet wird.

Über das Huff-Modell hinausgehend erfolgt des weiteren im Rahmen sehr aufwändiger Rechengänge eine detaillierte Gegen- und Kontrollrechnung durch ein System von Kaufkraftstrom-, Umlenkungs- und Umsatzmatrizen (immer spezifisch je untersuchtem Standort und je untersuchter Warengruppe) unter Einhaltung von Rahmenbedingungen und Identitätsbeziehungen, also ein Verfahren, wie es in der amtlichen Statistik u.a. im Bereich der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen angewandt wird.

Somit wird im Ergebnis eine umfangreiche Umsatzumlenkungsmatrix erarbeitet, die die räumlichen warengruppenspezifischen Verteilungen von Umsatz und Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der einzelhändlerischen Planmaßnahme sowie die bestehenden Kaufkraftströme in der Region vor und nach Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

Die sich perspektivisch für die untersuchungsrelevanten zentralen Standorte/Städte infolge der Errichtung des Planvorhabens ergebenden, abnehmenden warengruppenspezifischen Kaufkraftbindungen werden dabei in einem aufwändigen mathematischen Verfahren im Verhältnis zur Zentralität bzw. ihrer lokalen Bedeutung der betreffenden Stadt gewichtet.

Mit anderen Worten: GfK PRISMA hat die einschlägigen wissenschaftlichen Rechenmethoden/Gravitationsmodelle zur Bestimmung warengruppenspezifischer, regionaler/lokaler Wirkungen weiterentwickelt, die u.a. auch durch aufwändige Totalerhebungen im Untersuchungsraum empirisch abgesichert und auch von Fachinstitutionen (Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandel e.V. Berlin und Institut für Handelsforschung Köln) anerkannt sind.

Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass es durchaus branchenüblich und von allen seriösen Gutachtern geübte Praxis ist, die relevanten Ergebnisse dieser

komplexen Modellrechnung zu veröffentlichen und zu bewerten und keine detaillierten Einzelzahlen zu publizieren.“

Die Auffassung der Stadt Mühlheim zu den Einzelhandelsgutachten des GfK PRISMA-Instituts wurde bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens und des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan vorgebracht. Auch in diesem Verfahren wurden von den dort zuständigen Behörden die vorgelegten Gutachten des GfK PRISMA Institutes als ausreichende Beurteilungsgrundlage für die jeweiligen Entscheidungen akzeptiert.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken der Stadt Mühlheim am Main, das die vorgelegten Einzelhandelsgutachten völlig unzureichend, in sich widersprüchlich seien und von falschen Tatsachen ausgehen würden, werden zurückgewiesen.

- 14.2 *Ein gravierendes Abwägungsdefizit unterlaufe den Gutachtern, indem diese ebenfalls in dem genannten Gutachten behaupteten, dass sich die Umsatzlenkung nur auf spezifische Konkurrenten im periodischen Bereich konzentrieren würden und deshalb sich für die Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Metzger) und damit die Nahversorgung des Stadtteils keine existenziellen Bedrohungen ableiten ließen. Dies stelle eine völlige Verkennung der tatsächlichen Funktion der Lebensmittelmärkte in Mühlheim dar. Die Erkenntnis, dass die Bäcker weniger von einem Lebensmittelverbrauchermarkt mit 3.000 m² Verkaufsfläche beeinträchtigt würden, weil die Menschen nicht gleich morgens zum Brötchenholen nach Offenbach fahren würden, sei zwar richtig, falsch sei jedoch die Einschätzung, dass die Nahversorgung nicht bedroht sei, weil im Wesentlichen andere Lebensmittelmärkte vom Vorhaben betroffen sein würden. Gerade die Supermärkte in der Stadt Mühlheim am Main, auf die sich laut Gutachten die Umsatzverlagerung konzentrieren würde, stellten das Rückgrad der Nahversorgung dar.*

Ganz konkret sei zu befürchten, dass die HL-Märkte in der Offenbacher Straße und in der Friedensstraße, der Nah & Gut im Markwald sowie der Penny in der Innenstadt ganz erheblich von Umsatzeinbußen betroffen sein würden und damit ihre Existenz bedroht seien.

Abwägung:

Nach dem GfK- Gutachten zu den sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach vom April 2004 ergeben sich für das übrige Stadtgebiet von Mühlheim am Main, d. h. ohne den Bereich Mühlheim-Nordwest (der in geringer Entfernung zum Vorhaben liegt) bei Errichtung des Lebensmittelmarktes mit der damaligen Verkaufsfläche von ca. 4.800 m² (einschl. Getränkemarkt und Backwarenladen) Umsatzzumlenkungseffekte von ca. 7,1 %. Die Gutachter gehen davon aus, dass sich die Umsatzzumlenkungen insbesondere auf spezifische Konkurrenten des Vorhabens an der Dietesheimer Straße sowie im Industriegebiet von Mühlheim konzentrieren werden, da hier die größten Überschneidungen bezüglich Sortiment und Vertriebsformen bestehen. Im Hinblick auf die vorgenannten Konkurrenten sind die für die Nahversorgung wichtigen kleineren wohnungsnahen Betriebe wie Bäcker und Metzger nicht bedroht, was auch das Schreiben der Stadt Mühlheim bestätigt.

Im Rahmen der Abwägung kann auch die Nachbarkommune nicht verlangen, dass ihr gegenwärtiger Bestand an Einzelhandelsbetrieben auf Dauer erhalten bleibt

bzw. deren Bestand durch Vorhaben in der Nachbarstadt nicht beeinträchtigt werden darf, da grundsätzlich der freie Wettbewerb durch planerische Entscheidungen nicht beeinflusst werden darf. Es besteht lediglich ein Anspruch, dass durch Einzelhandelsvorhaben nicht die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in anderen Städten grundsätzlich gefährdet wird. Bei Umsatzumlenkungen oberhalb der Orientierungsschwelle von 10 % obliegt es der Einschätzung der Gutachter, in welchem Ausmaß eine "Gefährdung" der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten ist. Die Gutachter des GfK PRISMA Instituts sind nach eingehender und detaillierter Untersuchung zu der Aussage gelangt, dass dies beim untersuchten Projektvorhaben nicht der Fall ist.

Nach der durch die vom Regierungspräsidium im Rahmen der Abweichungsentscheidung vorgegebene Reduzierung der Verkaufsfläche auf nunmehr 3.900 m² statt bisher rund 4.800 m² und nach einer nochmaligen Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in Mühlheim (unter Berücksichtigung des dort mittlerweile vorhandenen weiteren Discountmarktes unmittelbar an der Stadtgrenze zu Offenbach) ergeben sich noch deutlich geringerer Umsatzumlenkungseffekte als in den bisherigen Untersuchungen ermittelt. So sind statt bisher 10,4 % nur noch 6,2 bis 6,5 % Umsatzumlenkung für Mühlheim-Nordwest prognostiziert, was nach Einschätzung der Gutachter einen weiteren Rückgang der bereits ursächlich nicht bestandsgefährdenden Umlenkungseffekte darstellt und somit keine Unverträglichkeit des Projektvorhabens impliziert. Letztendlich maßgeblich ist dabei stets das Gebot der Sicherung der örtlichen Nahversorgungssituation, die wie die von GfK PRISMA vorgelegten Wirkungsanalysen belegen, durch das Projektvorhaben nicht ursächlich gefährdet ist.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken der Stadt Mühlheim am Main, dass ein Abwägungsdefizit dahingehend bestehe, dass die Funktion der Lebensmittelmärkte in Mühlheim als Rückgrat der Nahversorgung verkannt würde, werden zurückgewiesen und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

- 14.3 *Dass die Befürchtungen zur mangelnden Konkurrenzfähigkeit von nahversorgungsorientierten Betrieben gegenüber großflächigen Märkten in Gewerbegebieten nicht aus der Luft gegriffen seien, belege das Schreiben der Firma Tengelmann an die Stadt Mühlheim am Main vom 18.02.2004. Bereits die Ankündigung des Lebensmittelverbrauchermarktes auf dem Thoror-Gelände in der Presse habe dazu geführt, dass ein für die weitere Innenstadtentwicklung von Mühlheim so wichtiges Vorhaben nicht weiter verfolgt werde. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot, wie es im Einzelhandelserlass detailliert beschrieben werde, sei hier ganz offensichtlich.*

Die Planungshoheit der Stadt Mühlheim am Main werde wesentlich beeinträchtigt, wenn es ihr verwehrt bleibe, ihre auf eine fußläufige Nahversorgung gerichtete Planungspolitik tatsächlich zu realisieren.

Abwägung:

Aus der ergänzten gutachterlichen Stellungnahme des GfK PRISMA Instituts vom April 2006 ergibt sich, dass nach Reduzierung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelverbrauchermarkt bzw. nach der zusätzlichen Eröffnung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Mühlheim sich die Auswirkungen auf Umsatzumlenkungen im Bezug auf sämtliche betrachtete räumliche Einheiten innerhalb des

Stadtgebietes Mühlheim noch deutlich verringert haben. Nach dem Einzelhandels-erlass vom 20.01.2003 (St. Anz. 5/2003 S. 453) ist in der Regel davon auszuge-hen, dass im Hinblick auf die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente die Um-satzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind. Die für Mühlheim ermittelten Umsatzverlagerungen liegen für Mühlheim-Nordwest bei 6,2 bis 6,5 %, bzw. auf die Innenstadt von Mühlheim am Main bei we-niger als 2,7 % und für das sonstige Stadtgebiet von Mühlheim am Main bei unter 7,1 % (wobei sich diese Zahlen - mit Ausnahme von Mühlheim-Nordwest - noch auf die Auswirkungen des seinerzeitigen noch größeren Einzelhandelsvorhabens beziehen); somit kann hier vor dem Hintergrund der o.g. veränderten Rahmenbe-dingungen von einer deutlicher Erniedrigung der ermittelten Umlenkungswerte ausgegangen werden.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken der Stadt Mühlheim am Main, dass das Vorhaben gegen das Beein-trächtigungsgebot des Einzelhandels-erlasses verstoße und die Planungshoheit hin-sichtlich Einzelhandelsziele der Stadt Mühlheim am Main beeinträch-tige, werden nicht berücksichtigt und führen damit nicht zu einer Änderung der Planung.

- 14.4 *Die von der Stadt Offenbach am Main beabsichtigte Revitalisierung der Brachflä-
che durch Einzelhandel könne auch dadurch erreicht werden, dass neben dem
Bau- und Gartencenter ein weiterer gewerbegebietstypischer Einzelhandel sowie
ein dem tatsächlichen Bedarf entsprechender Lebensmittelmarkt angesiedelt wer-
de. Es müssten keine Lebensmittel auf insgesamt 3.900 m² angeboten werden, da
dieses Angebot eindeutig auf das Marktgebiet Mühlheim am Main ziele. Das Gebot
der Rücksichtnahme gebiete es, die Grundversorgung eines benachbarten Mittel-
zentrums bei der Planung eines Einkaufsmarktes intakt zu lassen.*

Abwägung:

Der östliche Teil des Stadtgebietes von Offenbach - insbesondere das bereits vor-handene Wohngebiet in der Mühlheimer Straße und das Wohngebiet Waldheim sowie die dort vorgesehenen Neubaugebiete weisen keine ausreichende Nahver-sorgung auf. Die Unzulänglichkeit der Versorgungsfunktion wird sich in Zukunft noch verstärken. Bereits heute weisen die östlichen Stadtteile im periodischen Be-darfssegment eine geringe Zentralität von unter 50 auf (so das GfK PRISMA Insti-tut vom 26.04.2004). Ferner werden die Neubaugebiete in Rumpenheim und Bür-gel und die damit verbundene Bevölkerungszunahme die Zentralität oder Kauf-kraftbindungsquote (als Ergebnis des Verhältnisses von Umsatzkennziffer zu Kauf-kraftkennziffer) weiter senken, was gleichbedeutend mit einer wachsenden Unter-versorgung ist. So hat schon das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen sei-ner Abweichungsentscheidung eine Einwohnerzahl von 2.120 für den Lebensmit-telmarkt zugrunde gelegt. Zusätzlich sind die hier vorhandenen Beschäftigten (MAN Roland) als Kunden zu berücksichtigen, sodass hier grundsätzlich ein Le-bensmittelverbrauchermarkt eine sinnvolle Verknüpfung mit dem vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt darstellt.

Die vom Einzelhandel heute verlangten Sortimentsnähe beinhalten dabei stets Einzelhandelsflächen, die deutlich über der Größe der bisherigen Nachbarschafts-

läden liegen, da nur solche Märkte von den Verbrauchern im ausreichenden Umfang angenommen und damit wirtschaftlich betrieben werden können.

Weiterhin sollten im Hinblick auf die Sicherung der Innenstadt als Zentrum der Einzelhandelsfunktion im Stadtgebiet von Offenbach am Main keine weiteren Fachmarktangebote oder ähnlichen im Gewerbegebiet anzutreffender Einzelhandel an diesem Standort entstehen, da hierdurch noch eher innenstadtrelevante Sortimente sowohl aus der Innenstadt von Offenbach als auch aus Mühlheim abgezogen werden könnten.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung, statt eines Lebensmittelmarktes mit ca. 3.900 m² einen weiteren gewerbegebietstypischen Einzelhandel zuzulassen und nur einen kleineren auf die Nahversorgung ausgelegten Lebensmittelanbieter anzubieten, wird nicht entsprochen.

- 14.5 *Die Funktion Offenbachs als Oberzentrum in der Region Rhein-Main könne kein Grund sein, Lebensmittelverbrauchermärkte an die Peripherie zu legen. Zum einen bescheinige das GfK-Gutachten von 2002 der Stadt Offenbach in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ eine Einzelhandelszentralität von 99,9 % und damit per Saldo vernachlässigbar geringe Kaufkraftabflüsse und zum Andern werde an keiner Stelle der vielen Gutachten belegt, in wie weit per Saldo Kaufkraft aus Offenbach nach Mühlheim am Main fließe und dementsprechend zurück geholt werden könne.*

Ebenfalls werde nicht belegt, in wie weit denn die Versorgungssituation der östlichen Stadtteile Bieber und Bürgel zu verbessern sei. Beide Stadtteile verfügten über eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten in integrierter Lage. Das kleine Wohngebiet nördlich der Mühlheimer Straße rechtfertige hingegen keinen derart großen Lebensmittelverbrauchermarkt. Allenfalls ein Nahversorger unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit wäre hier angemessen.

Die wesentlichen Argumente der Stadt Offenbach für das beantragte Vorhaben seien weder im Hinblick auf ihre oberzentrale Funktion und die abgeleiteten statistischen Kenngrößen noch bezüglich der Nahversorgung des Umfeldes schlüssig. Die weiteren Argumente der Innenentwicklung und Stadtgestalt seien planerisches Allgemeingut und nicht geeignet, ein derartiges Vorhaben ausreichend zu begründen.

Eine sachgerechte Abwägung der Belange gebiete es, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes weitgehend zu reduzieren.

Abwägung:

Nach dem Grundsatzgutachten des GfK PRISMA Institutes liegt die Kaufkraftbindungsquote zwar bei 99, ein solcher Wert ist allerdings für ein Oberzentrum der Größenordnung von Offenbach am Main aber relativ gering und zeigt noch einen erheblichen Spielraum für Einzelhandelhandelsansiedlungen auf.

Lebensmittelvollversorger haben im Gegensatz zu den verstärkt in den Lebensmittelmarkt vordringenden Discountern aufgrund ihrer Sortimentsvielfalt eine besondere Bedeutung für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung. Aufgrund der erheblich größeren Sortimentsvielfalt gegenüber den Discountern wird bei Le-

bensmittelvollversorgern heutzutage grundsätzlich die Schwelle der Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) überschritten.

Aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel sind bei Lebensmittelvollversorgern im Hinblick auf deren Sortimentsvielfalt heute deutlich größere Verkaufsflächen erforderlich, um eine marktgängige Warenpräsentation vornehmen zu können. In Abwägung mit dem Interesse des Betreibers an einer wirtschaftlich sinnvollen Betriebsgröße, dem ermittelten Bedarf an Einzelhandelsflächen für das östliche Stadtgebiet von Offenbach für diese Betriebsform und den prognostizierten Beeinträchtigungen für die Nachbarkommunen wird das Vorhaben in der geplanten Größe als angemessen angesehen

Abwägungsergebnis:

Der Anregung der Stadt Mühlheim am Main, allenfalls einen Nahversorger unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit hier zuzulassen, wird nicht entsprochen und führt deshalb nicht zu einer Änderung der Planung.

- 14.6 *Das Vorhaben des Lebensmittelverbrauchermarktes verstoße gegen das Landesplanungsgesetz und den Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2000.*

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Hinsichtlich der Bedenken, das Vorhaben verstoße gegen den Regionalplan Südhessen, wird auf die Behandlung diesbezüglicher Bedenken der Stadt Heusenstamm verwiesen. Inwieweit ein Verstoß gegen das Landesplanungsgesetz gegeben sein könnte, ist nicht ersichtlich.

- 14.7 *Die Bedeutung des Sortiments „Lebensmittel“ für die Innenstadt Mühlheims sei im Gegensatz zu den Forderungen des Einzelhandelserlasses erst gar nicht untersucht worden.
Wesentliche Anforderungen des Einzelhandelserlasses des Landes Hessen würden missachtet.*

Abwägung:

In der ergänzenden Stellungnahme zu den sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbebauung auf dem ehemaligen Thorer Gelände vom April 2004 sind die durch das Vorhaben (noch in der seinerzeitigen Größe von 4.800 m² Verkaufsfläche) zu erwartenden Umsatzumlenkungseffekte für die Innenstadt von Mühlheim am Main detailliert mit einem Umlenkungseffekt auf höchstens 7,9 % beziffert worden. Aufgrund der nunmehr vorgenommenen Begrenzung der Verkaufsfläche auf 3.900 m² dürfte der Umsatzumlenkungseffekt – wie an den Auswirkungen gegenüber Mühlheim-Nordwest zu sehen ist- noch deutlich darunter liegen.

Abwägungsergebnis:

Der Benken der Stadt Mühlheim am Main, dass wesentliche Anforderung des Einzelhandelserlasses missachtet würden, da die Bedeutung des Sortiments „Lebensmittel“ für die Innenstadt von Mühlheim nicht untersucht worden sei, werden da unzutreffend- zurückgewiesen.

Teil 2 Ämter der Stadt Offenbach

1 Schreiben der Feuerwehr Offenbach vom 27.04.2005

Für den Bebauungsplan sei die Bereitstellung von mindestens 3.200 l Löschwasser pro Minute in einem Zeitraum von 2 Stunden angemessen. Weitere detaillierte Anforderungen seien im DVGW-Regelwerk W 405 beschrieben. Die Löschwasserentnahme sei in Form von Überflurhydranten zwischen Objekt und Bahnlinie, zwischen Objekt und MAN-Roland, auf der Seite des Objektes zum Brielsweg und vor dem Objekt sicherzustellen. Die Standorte der Überflurhydranten seien noch festzulegen. Detaillierte Ortsangaben seien bei Vorlage von Bauplänen möglich.

Abwägung:

Nach Mitteilung der Abteilung Verbeugender Brand- und Gefahrenschutz der Feuerwehr Offenbach vom 13.04.2005 kann nach Auskunft der EVO die benötigte Löschwassermenge aus der bestehenden Leitung in der Mühlheimer Straße entnommen werden.

2 Schreiben des Straßenverkehrsamtes der Stadt Offenbach am Main vom 19.05.2005

- 2.1 *Die neu zu errichtende Lichtsignalanlage müsse zulasten des gesamten Bauvorhabens erstellt werden und sei in enger Zusammenarbeit mit dem Amt und der EVO AG zu planen. Darüber hinaus seien die Signalanlagen der Mühlheimer Straße neu zu koordinieren bzw. zu optimieren. Dabei sei die vorhandene Busbeschleunigung der Anlage zu berücksichtigen. Die Maßnahmen müssten zulasten des Antragstellers gehen. Gleiches gelte für die vorgesehenen Stauschleifen in den Knotenpunkten gemäß dem Erschließungskonzept des Ingenieurbüros Habermehl + Follmann.*

Abwägung:

Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Offenbach werden Art- und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen im Bereich der Mühlheimer Straße und des Brielsweges sowie die Kostentragung geregelt. Dabei übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der verkehrstechnischen Planungen und die Umbaukosten an den öffentlichen Verkehrsflächen soweit sie durch das Vorhaben bedingt sind bzw. verursacht werden.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis und Anregungen des Straßenverkehrsamtes der Stadt Offenbach werden berücksichtigt.

- 2.2 *Die neue Lichtsignalanlage gehe nach der Erstellung in das Eigentum der Stadt Offenbach über. Man wolle dabei nicht unerwähnt lassen, dass danach die nicht unerheblichen jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten der Signalanlage (War-*

tungs- und Instandhaltungskosten, Stromkosten in Höhe von ca. 7.500,00 €/Jahr) bei der Stadt verblieben.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis des Straßenverkehrsamtes der Stadt Offenbach am Main zu den Wartungskosten der neuen Lichtsignalanlage wird zur Kenntnis genommen.

3 Schreiben des Amtes 33 (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Offenbach am Main vom 09.06.2005 und 13.12.2005 sowie Email vom 29.11.2005

Im Schreiben vom 09.06.2005 regte das Amt 33 der Stadt Offenbach am Main verschiedene Punkte an, bei denen es vorwiegend um die Aussagen des Umweltberichtes im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung der vorhandenen faunistischen und floristischen Arten ging. Darüber hinaus wurden Bedenken im Zusammenhang mit dem Wegfall der Pyramidenpappeln und einzelner Bewertungen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgetragen. Aufgrund dieser Anregungen und Bedenken wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse am 07.11.2005 dem Amt 33 übergeben wurden. Daraufhin kam es zu einer Besprechung am 29.11.2005, der ein Schreiben vom 13.12.2005 des Amtes 33 folgte. Hierin wird die Aussage getroffen, dass bei Beachtung der vorgebrachten Anregungen in diesem Schreiben, die mit Stellungnahme vom 09.06.2005 mitgeteilten Bedenken als ausgeräumt anzusehen sind.

Nachfolgend sollen daher die im Schreiben vom 13.12.2005 vorgebrachten Anregungen behandelt werden:

- 3.1 *Verluste von Dauerquartieren für Fledermäuse und Vögel seien durch die Beseitigung der alten baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Dennoch sollten die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten (16.03. bis 31.08.) ausgeführt werden.*

Abwägungsergebnis:

Entsprechend der Anregung des Amtes 33 der Stadt Offenbach am Main wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten (16.03. bis 31.08.) ausgeführt werden sollten.

- 3.2 *Aufgrund des Nachweises der im gesamten Rhein-Main-Gebiet sehr seltenen Kopfnelke spreche man die Empfehlung aus, bei der vorgesehenen extensiven Begrünung der Dachflächen zur Herstellung der Pflanzsubstrate ein Anteil von 10 - 30 % des im südlichen Plangebiet anstehenden sandigen Oberbodens mit zu verwenden. Dadurch könnten Vermehrungsstadien der standorttypischen Pflanzen, aber auch Eier oder andere Entwicklungsstadien der vorgefundenen Insektenarten, ohne besonderen Aufwand direkt in Ersatzlebensräume umgesiedelt und somit deren Erhalt gesichert werden.*

Abwägungsergebnis:

Entsprechend der Anregung des Amtes 33 der Stadt Offenbach am Main wird die Festsetzung bezüglich der Dachflächenbegrünung für den Plangebietsteil 2 insoweit ergänzt, als zur Herstellung der Pflanzsubstrate ein Anteil von 10 - 30 % des im südlichen Plangebietes anstehenden sandigen Oberbodens zu verwenden ist.

- 3.3 *Bezüglich möglicher Ersatzmaßnahmen für die Beseitigung der landschaftsprägenden Pappelreihe verweise man auf eine Email vom 29.11.2005. In dieser Email wird der Vorschlag unterbreitet, als Kompensation für die zu fällenden Pyramidenpappeln Ersatzpflanzungen im Bereich des Mainbogens vorzunehmen.*

Abwägung:

Als Kompensation für die zu fällenden Pyramidenpappeln ist eine Baumreihe entlang des Almeiweges, nördlich des Stadtteils Bürgel, vorzusehen (Gemarkung Bürgel, Flur 2, Flurstück 1/1 teilweise und 437 teilweise). Auf einer städtischen Fläche soll ein 5 m breiter Streifen aus der Ackernutzung genommen und mit einer Gräser- und Kräutermischung eingesät werden. Zudem sind insgesamt 18 Einzelbäume anzupflanzen. Die Maßnahme ergänzt eine bereits erfolgte Baumpflanzung.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach den Regelungen im Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger.

Abwägungsergebnis:

Der Anregung des Amtes 33, zur Kompensation der zu fällenden Pappelreihe auf dem ehem. Thorer- Gelände im Bereich des Mainbogens eine Baumreihe durch den Vorhabenträger pflanzen zu lassen, wird berücksichtigt.

4 Schreiben der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach am Main vom 02.06.2005

- 4.1 *Entgegen den Aussagen im Entwurf (der Begründung) sei die Fläche (ehem. Thorer- Gelände) sehr wohl für gewerbliche Nutzungen nachgefragt worden, allein die schwierigen Restriktionen, verbunden mit finanziellen und rechtlichen Risiken sowie die Forderung, ein 4 ha großes Grundstück als Ganzes zu verkaufen, hätten keine erfolgreiche Ansiedlung zustande kommen lassen.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach am Main wird insoweit berücksichtigt, als die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung relativiert werden.

- 4.2 *Die Erwähnung konkreter Nutzungen für weitere Fachmarktflächen (Schuhe, Textilien) auf Seite 8, 6. Absatz der Begründung sei nach dem, dem Amt 80 vorliegenden derzeitigen Stand der Gespräche mit dem Vorhabenträger nicht zielführend. So habe sich der Vorhabenträger diesbezüglich nicht definitiv festgelegt. Eine Erwähnung wirke daher präjudizierend und ziehe unnötigen Erklärungsaufwand bzw.*

die Frage nach Abweichung, Befreiung etc. vom Bebauungsplan nach sich, wenn er sich nicht für diese Nutzungsvariante entscheide.

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis der Wirtschaftsförderung wird zum Anlass genommen die diesbezügliche Aussage der Begründung insofern umzuformulieren, dass hier nur von weiteren Fachmärkten gesprochen wird.

- 4.3 *Der Nutzungsvorschlag für die Fachmärkte sei in dem Entwurf nicht gutachterlich untermauert, was kritischen Lesern des Entwurfs auffallen werde. Gleiches werde im Übrigen auf Seite 11 festgesetzt, wenn dort geregelt werde, dass Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment nur zulässig sind, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Auswirkungen auf die Offenbacher Innenstadt, die Offenbacher Stadtteile und die Nachbarstädte unbedenklich sind. Zwar liege ein Gutachten diesbezüglich vor, doch es sei offenbar nicht Bestandteil des Verfahrens. Es werde auch nicht im Literaturverzeichnis gelistet. Der Entwurf solle sich entscheiden, ob er deutlich herausstellen wolle, dass die Nutzung definitiv sei, dafür ein Gutachten bereits vorhanden sei und welches Ergebnis dieses habe oder ob andere Nutzungsoptionen bestünden oder erwogen würden sowie ob und wann deren Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen werden müsse.*

Abwägung:

Es ist offenbar das Gutachten der GFK-Prisma, datiert vom Dezember 2004 angesprochen, wonach Fachmärkte mit den Nutzungen Schuhe und Textil an diesem Standort bei bestimmten Größenbegrenzungen verträglich wären. Allerdings hat sich der Vorhabenträger noch nicht definitiv entschieden, diese Fachmärkte hier vorzusehen bzw. er will sich hier weitere Nutzungsoptionen offen lassen. Vor diesem Hintergrund wurde in den Entwurf für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass Fachmärkte nur zulässig sind, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass die Auswirkungen auf die Offenbacher Innenstadt, die Offenbacher Stadtteile und die Nachbarstädte unbedenklich sind.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung der Wirtschaftsförderung, sich bezüglich der ergänzenden Fachmarktnutzung zwischen definitiver Festlegung oder Offenhaltung mit Verträglichkeitsnachweis zu entscheiden und dies entsprechend deutlich zu machen, wird berücksichtigt.

- 4.4 *Der Entwurf der Begründung mache nur unzureichend auf die Tatsache aufmerksam, dass sich die Unzulänglichkeit der Versorgungsfunktion in den östlichen Stadtteilen Offenbachs in der Zukunft noch verstärken werde. Erstens würden bereits heute die östlichen Stadtteile im periodischen Bedarfssegment eine geringe Zentralität von unter 50 aufweisen. Zweitens würden die Wohnneubaugebiete in Rumpenheim und Bürgel und die damit verbundene Bevölkerungszunahme die Zentralität oder Kaufkraftbindungsquote weiter senken, was gleichbedeutend mit einer wachsenden Unterversorgung sei.*

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach am Main, im Entwurf stärker darauf aufmerksam zu machen, dass sich die Unzulänglichkeit der Versorgungsfunktion in den östlichen Stadtteilen Offenbachs in der Zukunft noch verstärken würde, wird durch entsprechende Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

- 4.5 *Der Entwurf verwende Standortbewertungen und diesbezügliche quantitative Aussagen sowohl aus dem Grundsatzgutachten von 2002 wie auch aus dem Gutachten von 2003. Dies führe, was die Verwendung von quantitativen Auswirkungen angeht, zu Verwirrungen, denn die Berechnungsgrundlage der beiden Gutachten hierzu sei nicht vergleichbar. Die Kaufkraftbindungsquote liege 2003 bei 99. Dies entspreche einem Kaufkraftabfluss von etwas über 4 Mio. €. Dies sei der aktuelle Wert, von dem die Betrachtungen ausgehen müssten. Dies sei zwar ein höherer Wert als die im Entwurf implizit genannte Kaufkraftkennziffer von 92. Aber die GfK weise deutlich darauf hin, dass „für ein Oberzentrum der Größenordnung von Offenbach ... dieser Zentralitätswert noch Spielraum für Einzelhandel“ zeige. Damit werde ein Zentralitätswert von weit über 100 als Ziel zukünftiger Entwicklungen impliziert.*

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach am Main, die Werte für die Kaufkraft aus den Gutachten von 2002 und 2003 seien nur bedingt vergleichbar, wird zum Anlass genommen, in der Begründung stärker auf den Wert aus dem Gutachten von 2003 abzuheben.

- 4.6 *Die Auswirkungen und Umsatzumlenkungen durch das Planvorhaben, wie sie von dem GfK-prisma-Institut festgestellt worden seien, beruhten auf der Annahme, dass ein größerer EDEKA-Markt realisiert werde, als letztlich von der Regionalversammlung nach Veröffentlichung der drei GfK-Gutachten und Stellungnahmen zugestanden worden sei. Es sei daher besonders deutlich darauf hinzuweisen, dass die GfK in ihren Aussagen stets von höheren Verkaufsflächenzahlen ausgegangen sei und die nachstehenden Daten jeweils um einen erheblichen Wert nach unten korrigiert werden müssten, mithin also als noch unkritischer angesehen werden müssten, als sie es ohnehin schon seien. Auch die Schlussbemerkung der Begründung sei deutlicher zu formulieren, damit klar werde, dass das Planvorhaben nicht zum Schaden für den bestehenden Handel in Stadt und angrenzenden Gemeinden sei.*

Abwägungsergebnis:

Die Anregung der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach am Main, in der Begründung deutlicher zu machen, dass die Auswirkungen des geplanten EDEKA-Marktes nach Reduzierung im Abweichungsverfahren zum RPS 2000 geringer ausfalle, als noch in den Gutachten zugrundegelegt, wird entsprechend der aktuellen Stellungnahme von GfK PRISMA vom April 2006 berücksichtigt.

5 Schreiben des Amtes 63 (Untere Denkmalschutzbehörde) der Stadt Offenbach am Main vom 25.04.2005

Bei Bodeneingriffen sei bei Funden bzw. ungewöhnlichen Beobachtungen / Veränderungen sofort die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach oder der ehrenamtliche Bodendenkmalpfleger, Herr Manfred Kurt zu verständigen. Die Bauarbeiten seien bis zu einer erneuten Freigabe zu unterbrechen.

Abwägungsergebnis:

Hinsichtlich seines Hinweises auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern wird auf die Behandlung einer entsprechenden Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen verwiesen.

6 Schreiben von Frau Karin Dörr, Kommunale Frauenbeauftragte der Stadt Offenbach am Main vom 01.06.2005

- 6.1 *Bei den Stellplätzen für Pkw falle auf, dass für Behinderte breitere Stellplätze vorgesehen würden, was zu begrüßen sei. Dies würde man sich auch für Eltern-Kind-Stellplätze wünschen, um auch Kundinnen / Kunden mit Kindersitzen u. Ä. ein bequemes Ein- und Ausladen zu ermöglichen. Diese Plätze sollten analog derjenigen für Behinderte in größtmöglicher Nähe zu den jeweiligen Eingängen (mindestens 2 Mal) eingeplant werden.*

Abwägungsergebnis:

Die Anregung der Frauenbeauftragten, zusätzlich breitere Eltern-Kind-Stellplätze vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Realisierung empfohlen.

- 6..2 *Da es sich hier um einen offenen Parkplatz und nicht um ein Parkhaus handele, sei die Gefahr der Schaffung von so genannten „Angsträumen“ als geringer einzustufen. Daher werde hier auf die Schaffung von Frauenparkplätzen nicht abgehoben. Hingegen solle bei der Art und Weise der Begrünung besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, eine Nischenbildung mit mangelnder Einsehbarkeit zu verhindern.*

Abwägungsergebnis:

Die Anregung der Frauenbeauftragten, bei der Begrünung auf eine gute Einsehbarkeit zu achten, wird durch die Pflanzung hochstämmiger Bäume, die die Einsehbarkeit der Stellplätze kaum behindern, berücksichtigt.

Teil 3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Schreiben eines Anwohners vom 23.05.2005

(Die Reihenfolge der Anregungen und Bedenken ist durch eine thematische Gliederung verändert)

- 1 *Seit 1985 würden dem bezeichneten Gebiet und damit auch der vorhandenen Mischbebauung die Bebauungspläne 521, 521-A, 521-B, nun Entwurf 521-C übergestülpt. Die Wunschvorstellungen der Stadt reichten von Industrie, Gewerbe ohne Lebensmittel bis neuerdings Sondergebiet mit Baumarkt und Gartencenter, mit Lebensmittelmarkt für das geplante Wohngebiet Waldheim Süd. Gleichzeitig würden im vorhandenen Wohngebiet gegenüber 160 Wohnungen entmietet. Der durch den hessischen Verwaltungsgerichtshof bzw. Leipzig bestätigte Bebauungsplan 521-B sei für die Stadt schon nach 6 Monaten Makulatur.*

15 Jahre habe man einen Prozess aufgenötigt bekommen, die Stadt habe sich eine fehlerhafte Planung auf Kosten der angesprochenen Anwohner bestätigen lassen, um sich nun mit einer Kehrtwende um 180° mit einer neuen Nutzung wieder in ein neues Planungsverfahren zu begeben. Auch vier Bebauungspläne würden Geld kosten und verdeutlichten die Konzeptlosigkeit der Stadtplanung, wenn mittlerweile die Erschließungsstraße für das Grundstück verkauft worden sei und nicht mehr zur Verfügung stehe.

Abwägung:

Die Stadt hat über einen längeren Zeitraum die Zielsetzung für richtig erachtet und daran festgehalten, auf dem Thorer- Gelände wieder produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist in der Stadt Offenbach und der Region jedoch kontinuierlich gesunken. Der städtebauliche Missstand auf dem Thorer- Gelände drohte daher langfristig bestehen zu bleiben.

Auf der anderen Seite ergab sich aus Untersuchungen des Institutes GfK PRISMA von 2003, dass in Offenbach noch ein erheblicher Bedarf an Angeboten im Bereich baumarktspezifische Sortimente besteht und sich als ein sinnvoller Standort das ehemalige Thorer- Gelände darstellt.

Außerdem weisen die östlichen Teile des Stadtgebietes von Offenbach - insbesondere das bereits vorhandene Wohngebiet in der Mühlheimer Straße und das Wohngebiet Waldheim sowie die dort vorgesehenen Neubaugebiete keine ausreichende Nahversorgung auf.

Vor diesem Hintergrund boten sich durch das Angebot eines Investors, trotz der schwierigen Ausgangsbedingungen auf dem Thorer- Gelände hier einen Baumarkt mit Gartencenter sowie eine Lebensmittelmarkt zu errichten, die Chance, Versorgungsdefizite und Kaufkraftverluste zu reduzieren sowie gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 521 B in Teilbereichen zu ändern.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken eines Anwohners gegen die Planung aufgrund der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. früheren Bebauungsplänen für das Areal geänderten Planungsinhalten werden nicht berücksichtigt.

- 2 *Die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 521-B erfolge einseitig zugunsten des Thorer-Geländes.*

Unter Schutz gestellte 83 Bäume würden jetzt zu artfremden Gewächsen, Grünbereiche resultierend aus Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen sollten zu Verkehrsflächen umgewidmet werden.

Abwägung:

Die Änderungen der Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund, das angestrebte und von der Stadt unterstützte Vorhaben zu ermöglichen und nicht um für ein bestimmtes Grundstück Vorteile zu schaffen. Für die übrigen Gebiete bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 521 B bestehen.

Bei den angesprochenen Bäumen handelt es sich um die Doppelreihe von Pyramiden-Pappeln an der Südwestgrenze des Grundstücks, die wegen der geplanten Andienung nicht erhalten werden können.

Für den Verlust dieser Pyramiden-Pappeln sind Kompensationsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück, z. B. die Pflanzung von Bäumen auf und am Rande der Parkplatzflächen und durch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Weiterhin werden einige grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 521 B u.a. zur Dachbegrünung an die neuen Nutzungsüberlegungen angepasst, während im Übrigen die bestehenden Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan weitgehend übernommen wurden.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken eines Anwohners, die Änderung der Festsetzungen erfolge einseitig zugunsten des ehemaligen Thorer-Geländes sowie hinsichtlich der Beseitigung der Pappeln, werden zurückgewiesen.

- 3 *Das Bestandsgebiet (Wohnhäuser) sei in dem neuen Bebauungsplanverfahren ausdrücklich ausgeklammert. Die negativen Folgen für das seit 60 Jahren bestehende Mischgebiet seien aber zweifellos erheblich.*

Abwägung:

Die Bebauung nordöstlich des Brielsweges ist im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Plangebietsteil 1 analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan Nr. 521 B sind hier nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, der Bereich wird aber selbstverständlich in die städtebauliche Abwägung mit einbezogen und z.B. in der schalltechnischen Untersuchung mit behandelt. So wurden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Im-

missionsbelastung für die vorhandenen Anwesen im Plangebietsteil 1 im Rahmen des Verfahrens ermittelt und bewertet. Auch werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der hier bestehenden Anwesen, z. B. durch eine Schallschutzmauer entlang des Parkplatzes, im Bebauungsplan vorgesehen. Weitere aktive und passive Schallschutzfestsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan 521 B übernommen.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken des Anwohners, die negativen Folgen für die bestehende Bebauung nordöstlich des Brielsweges würden bei der Bebauungsplanaufstellung nicht berücksichtigt, werden nicht geteilt.

- 4 *Lärmschutz solle an markanter Stelle (in direkter Nachbarschaft zu dem eigenen Wohnhaus) zurückgebaut werden. Der neu entstehende Pkw- und Lkw-Verkehr sei sowohl von der Frequenz als auch der Emission (Lärm, Abgase, Feinstaub) erheblich. Mit Staus auf der Mühlheimer Straße sei zu rechnen; man beachte das Verkehrschaos auf dem Odenwaldring vor dem Ringcenter.*

Durch die zu erwartende Liberalisierung der Ladenschlusszeiten müsse auch für die späteren Abendstunden mit zunehmenden Belastungen gerechnet werden. Die in solchen Sondergebieten üblichen sonntäglichen Flohmärkte vervollständigten das Szenarium.

Abwägung:

Wie die schalltechnische Untersuchung belegt, werden die einschlägigen Richtwerte bezüglich Schallimmissionen aus dem Verkehr im Bereich der Stellplatzanlage durch die Planung eingehalten, 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 daraus resultierenden Schallimmissionen. Eine - nach den anzuwendenden Regelwerken anzunehmende - Überschreitung von Werten im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Straße wird dadurch berücksichtigt, dass die Abschnitte der hier vorhandenen Bebauung, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster mit bestimmten Werten) erforderlich werden, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechenden Regelungen aufgenommen werden.

Legt man die heutige Bebauung zugrunde, ergibt sich sowohl für die Wohnbebauung im Plangebietsteil 1 als auch nördlich der Mühlheimer Straße aufgrund der Gebäudestellung gegenüber dem heutigen Zustand eine bessere Abschirmung gegenüber dem Bahnlärm oder dem Gewerbelärm durch die MAN Roland Druckmaschinen AG.

Durch umfangreiche verkehrstechnische Planungen und daraus resultierende Maßnahmen wird der Verkehr zu und von dem geplanten Einkaufszentrum in den Verkehrsablauf in der Mühlheimer Straße eingebunden, lediglich die Andienung der Einkaufsmärkte mit ca. 16 LKW's pro Tag verläuft über den Brielsweg.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken des Anwohners wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die dadurch sowie durch den Betrieb bedingten Belastungen und wegen möglicher Staus in der Mühlheimer Straße werden zurückgewiesen.

- 5 *Die geplante Erschließung der Andienung sei gegenüber den eigenen Wohnhäusern nicht zumutbar. Die Adresse des Planungsgrundstücks sei die Mühlheimer Straße 325 und von dort solle auch die gesamte Erschließung erfolgen.*

Abwägung:

Die Anbindung des Kundenparkplatzes erfolgt ausschließlich über eine neue Zufahrt direkt von der Mühlheimer Straße. Der Brielsweg, der bereits bislang die gewerbliche Erschließung, u.a. für einen Teilbereich des Werksgeländes von MAN Roland für Vodafone und ein Autohaus genutzt wird und auch weitere Gewerbegrundstücke erschließt, soll für den zu erwartenden Andienungsverkehr des Bau- und Heimwerkermarktes bzw. des Lebensmittelmarktes genutzt werden.

Die jetzt vorgesehene Erschließungsvariante stellt bereits auf die Interessen der Bewohner des Plangebietesteils 1 an einem möglichst hohen Schallschutz ab. Aus rein verkehrstechnischer Sicht wäre eine Abwicklung des Großteils des Kundenverkehrs über den Brielsweg und den Knotenpunkt Brielsweg / Karl-Herdt-Weg / Mühlheimer Straße weitaus günstiger, zumal hier ohnehin eine Schallschutzanlage zum Schutz der Anwohner im Plangebietsteil 1 vorhanden ist.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung des Anwohners, die gesamte Erschließung des geplanten Einkaufszentrums solle ausschließlich von der Mühlheimer Straße aus erfolgen, wird nicht berücksichtigt.

- 6 *In dem projektierten Bauvorhaben sei kein Bezug zu öffentlichem Interesse zu erkennen. Die zukünftige Nutzung eines Sondergebietes diene der Profitmaximierung eines privatwirtschaftlichen Investors. Die angeblich neu entstehenden Arbeitsplätze würden durch den Umzug von OBI aus der Spremlinger Straße zum großen Teil nur umgeschichtet, wobei damit zu rechnen sei, dass an anderer Stelle z.B. Baumarkt, Getränkemarkt, Tiernahrung, Gartencenter und Blumenladen an der Mühlheimer Straße Arbeitsplätze vernichtet würden.*

Abwägung:

Das Interesse der Stadt Offenbach am Main besteht nicht darin, die Profitmaximierung eines Investors zu fördern, sondern einen städtebaulichen Misstand durch eine sinnvolle Nachnutzung zu beseitigen, die Nahversorgung der östlichen Stadtgebiete sicherzustellen und einen weiteren Abfluss von Kaufkraft aus dem Stadtgebiet zu vermeiden.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken des Anwohners, die Planung zeige keinen Bezug zu öffentlichen Interessen, werden zurückgewiesen.

- 7 *In dem Bereich der Wohnhäuser, der jetzt ausgeklammert werde, befänden sich 16 Wohneinheiten und eine begrenzte gewerbliche Nutzung, d.h. es handele sich um ein Mischgebiet. Dieser Bereich habe sich in den letzten 20 Jahren so entwickelt. Das geplante Sondergebiet in Nachbarschaft zu dem bestehenden Mischgebiet sei planungsrechtlich nicht möglich. Die Nutzung des ehemaligen Thorer-Grundstücks solle sich an einer verträglichen Einfügung in das Umfeld orientieren.*

Abwägung:

Im Hinblick auf die Lage zwischen Mühlheimer Straße, Bahnlinie und zwischen gewerblich genutzten Flächen bleibt es 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 grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und hier keinen Wohnstandort zu verfestigen.

Durch die Änderung des Flächenutzungsplanes und das Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2000 werden auch auf dieser Ebene die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen. Auch dort findet eine Abwägung der unterschiedlichen Belange statt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes angesichts der vorhandenen Wohngebäude bleibt dabei 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 den ausnahmsweise zulässigen Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude, wenn bestimmte Schallschutzkriterien eingehalten werden, sind weiterhin erforderlich.

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken des Anwohners, das geplante Sondergebiet wäre im Umfeld der vorhandenen Bebauung im Plangebietsteil 1 nicht zulässig, werden zurückgewiesen.

- 8 *Die Stadt Offenbach habe jahrelang dem umweltverschmutzenden Treiben der Firma Thorer tatenlos zugesehen, auch auf durch Fotos dokumentierte Unregelmäßigkeiten stets abwiegelnd reagiert. Die jetzt angekündigte Teilsanierung der Altlasten durch einen neuen Investor solle aus diesem Grund von einer neutralen Stelle (Behördenaufsicht) kontrolliert werden. Die Altlastensanierung jetzt nach 10 Jahren Untätigkeit als Vorteil darzustellen, sei skandalös. Es sei normalerweise die Pflicht der Stadt Offenbach und des Grundstückseigentümers, den Umweltschaden zu beseitigen. Es könne nicht sein, dass wieder der Steuerzahler die Kosten trage. Aus diesen Gründen lehne man eine Bebauungsplanänderung in der vorgelegten Form ab.*

Abwägung:

Bei der Sanierung von Altlasten gilt das Verursacherprinzip. Eine Übernahme der Kosten durch den Steuerzahler wird vom dem Anwohner zu Recht abgelehnt. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nutzung des Geländes durch einen privaten Investor, der die Kosten der gebotenen Altlastensanierung trägt sowie eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Vorhaben realisiert von allgemeinem Interesse.

Abwägungsergebnis:

Die Auffassung des Anwohners, die Altlastensanierung dürfe nicht als Vorteil bei der Planung herausgestellt werden, da es teilweise Pflicht der Stadt Offenbach sei, den Umweltschaden zu beseitigen, ist nicht zutreffend.

Anhang: Protokoll der Bürgeranhörung am 10.05.2005

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 C „Mühlheimer Straße / Brielsweg“ der Stadt Offenbach am Main

hier: **Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs**

N i e d e r s c h r i f t der Bürgerversammlung

Datum: 10.05.2005

Beginn: 19:30 Uhr

Ort: Aula der Friedrich-Ebert-Schule, Am Wiesengrund 43 in Offenbach am Main

Podium: Herr Bgm. Schneider (Stadt Offenbach),
Herr Marsch (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main),
Herr Fröhlich (Amt für Stadtplanung und Baumanagement, Stadt Offenbach),
Herr Hocke (Amt für Stadtplanung und Baumanagement, Stadt Offenbach),
Herr Theisen (Amt für Wirtschaftsförderung, Stadt Offenbach),
Herr Gehring (ST Gewerbebau GmbH),
Herr Eilsberger (Habermehl + Follmann Ing.-Gesellschaft mbH),
Herr Haaß (Fritz GmbH),
Herr Hoffmann (Planungsbüro für Städtebau),

+ 17 Bürgerinnen und Bürger sowie Pressevertreter.

1. Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmer durch Herrn Bürgermeister Schneider

Herr Bgm. Schneider begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie Pressevertreter und stellt das Podium vor. Anschließend erläutert er den geplanten Ablauf der Bürgerversammlung.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Herr Marsch erläutert die Gründe, weshalb das geplante Vorhaben auf dem ehemaligen Thorer- Gelände eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich mache.

Der gültige Flächennutzungsplan weise an dieser Stelle gewerbliche Baufläche aus. Diese Ausweisung schließe jedoch großflächigen Einzelhandel aus. Deshalb erfolge die Änderung mit der geplanten Darstellung als „Sondergebiet - Einkauf“.

Der Ablauf des Planverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung erfolge im Parallelverfahren d.h., die Planungs- und Verfahrensschritte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes werden terminlich aufeinander abgestimmt.

3. Erläuterung der Hintergründe und Rahmenbedingungen des Vorhabens

Herr Fröhlich verweist auf die Entwicklung des Planungsrechts für das Thorer-Gelände vom Bebauungsplan Nr. 521 bis zum Bebauungsplan Nr. 521 C. Er führt die ursprüngliche Zielsetzung mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes aus und legt die neuen Zielset-

zungen für das Thorer-Gelände mit der Planung großflächiger Einkaufsmärkte unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung dar.

Herr Fröhlich weist auf die im Vorfeld zu der Planung erstellten Gutachten (u.a. Einzelhandelsgutachten, Verkehrsgutachten, Schallgutachten) hin.

Er informiert darüber, dass der Bebauungsplanentwurf noch bis zum 27.05.2005 im Technischen Rathaus ausgestellt sei und bis dahin noch weitere Anregungen vorgebracht werden könnten.

Er weist abschließend auf den noch zu schließenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger hin. Dieser böte die Möglichkeit, Einzelheiten zur Durchführung und Finanzierung von Maßnahmen zwischen Stadt und Vorhabenträger zu regeln.

4. Erläuterung des Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Herr Hoffmann macht zunächst mittels einer Power-Point-Präsentation Ausführungen zum Inhalt und den Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere zur Projektbezogenheit und zum Vorhabenträger. Im Weiteren werden von ihm die städtebauliche Situation des Thorer-Geländes aufgezeigt und die unterschiedlichen räumlichen Abgrenzungen zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erläutert.

Es folgen Ausführungen zum bisher bestehenden Baurecht und zu den geplanten Festsetzungen.

Herr Hoffmann erläutert insbesondere die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Sondergebietes - Großflächiger Einzelhandel. Er geht detailliert auf die Festsetzungen bezüglich der Größe der Verkaufsfläche der einzelnen Nutzungen ein. Im Weiteren erläutert er das Nutzungskonzept der Einkaufsmärkte sowie die Verkehrsanbindung mit geplanter Kundenzufahrt und vorgesehener Erschließung für den Anlieferungsverkehr. Er präsentiert eine visuelle Darstellung des zukünftigen Einkaufszentrums und erklärt die Ergebnisse der wichtigsten Gutachten, insbesondere der schalltechnischen Untersuchung und der vorgesehenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen. Schließlich werden noch die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum der Mühlheimer Straße aufgezeigt.

5. Informationen des Vorhabenträgers

Herr Gehring führt zunächst zum Zeitplan für die Durchführung des Vorhabens aus, dass der Abbruch des alten Thorer-Gebäudes im Herbst 2005 vorgesehen sei.

Er spricht die Altlastenthematik an und hebt hervor, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen insbesondere zu einem besseren Grundwasserschutz beitragen würden.

Herr Gehring erklärt, dass mit dem Vorhaben 80 - 90 Arbeitsplätze geschaffen würden und eine Investitionssumme von voraussichtlich 12 - 13 Mio. € benötigt werde. Durch die bereits abgeschlossenen Mietverträge sei die Wirtschaftlichkeit des Projektes sichergestellt.

Ziel der Investition sei eine Eröffnung der Märkte im Herbst 2006.

6. Äußerungen der anwesenden Bürger und Erörterung:

Herr Scholz fragt, ob die ehemaligen Thorer-Mitarbeiter durch den geplanten Grundstücksverkauf noch mit Zahlungen aus dem Sozialplan rechnen könnten.

Erwiderung:

Zurzeit laufe ein Konkursverfahren. Der Konkursverwalter sei Herr Dirk Pfeil. Inwiefern noch Gelder aus einem Sozialplan ausgezahlt würden, kann hier nicht beantwortet werden.

Eheleute Wolf:

Es werden folgende Fragen gestellt und Anregungen vorgebracht:

1. Welche Banken werden aus dem Verkauf des Thorer- Geländes zuerst bedient?
2. Wie hoch werde das Gesamtverkehrsaufkommen pro Tag sein?
3. Warum werde die Lkw-Zufahrt nicht über das Gelände von Vodafone vorgesehen?
4. Wie soll die Einfahrt vom Brielsweg auf das Betriebsgrundstück der Einkaufsmärkte gestaltet werden?
5. Wird ein Tor in diesem Bereich installiert? Es werde befürchtet, dass Störungen nachts und früh morgens durch die mit laufendem Motor wartenden Lkw erfolgten. Gewünscht werde generell kein Lkw-Verkehr im Brielsweg.
6. Es wird angeregt, durch den Kauf eines Geländestreifens eine Zufahrt westlich von Vodafone herzustellen.

Erwiderung:

Zu 1: Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

Zu 2: Gerechnet werde mit 5.000 Pkw/Tag und einer Belastung von 450 Pkw in der Spitzenstunde.

Zu 3: Vodafone verweigere sein Einverständnis zur Überfahrt mit LKW's über das Grundstück mit dem Hinweis auf die mögliche Beschädigung vorhandener Glasfaserkabel.

Zu 4: Durch Eckausrundung im Bereich des vorhandenen Erdwalles und Ankauf eines Teils des Vodafone-Grundstücks werde ein reibungsloser Verkehrsfluss für den Anlieferverkehr ermöglicht.

Zu 5: Es ist zurzeit noch offen, ob ein Tor errichtet werde. Herr Fröhlich weist darauf hin, dass die Möglichkeit bestehe, im Durchführungsvertrag zu regeln, dass kein Tor errichtet werden darf, wenn dies angeregt würde und die Stadtverordnetenversammlung dem zustimme.

Zu 6: Auch bei Ankauf eines Geländestreifens und Ausbau einer Zufahrt westlich von Vodafone würde eine Überfahrt über das Vodafone-Gelände im Süden erforderlich. Damit könne das Problem der Weigerung Vodafones eine Überfahrt über ihr Grundstück zu gestatten, nicht gelöst werden.

Herr Flick (Einzelhandelsverband):

Herr Flick befürchtet, dass von den nun vorgesehenen Verkaufsflächenbegrenzungen später abgewichen werde.

Erwiderung:

Es wird auf die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen, wonach die Gesamtverkaufsfläche auf höchstens 15.200 m² beschränkt wird. Hiermit sei die maximale Größe der Einzelverkaufsflächen verbindlich geregelt. Auch für die Einzelverkaufsflächen gäbe es verbindliche Obergrenzen.

Nachdem keine weiteren Fragen vorgebracht werden, schließt Herr Bürgermeister Schneider die Bürgeranhörung um 20.45 Uhr.

Groß-Zimmern, den 17.05.2005

i.A. Hoffmann