

Anlage 4

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Auswertung der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum

Bebauungsplan Nr. 626

(Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße")

Stand: 03.08.2007

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Stadt Heusenstamm	18.06.2007	<p>Die Stadt Heusenstamm sieht ihre Belange mit Errichtung des geplanten Einkaufszentrums beeinträchtigt. Sie ist bestrebt, durch Ausweisungen in Bebauungsplänen den Einzelhandel in bestimmte Gebiete zu lenken und längerfristig zu halten bzw. diesen andernorts auszuschließen. Mit Realisierung des Einkaufszentrums in Offenbach ist eine weitere Verstärkung des bereits bestehenden Kaufkraftabflusses aus der Innenstadt Heusenstamms in die Oberzentren zu befürchten.</p> <p>Es wird um Übersendung der Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Gutachten) gebeten.</p>	<p>Die Stadt Offenbach ist als Oberzentrum unter raumordnerischen Aspekte gerade geeigneter und vorzusehender Standort für Vorhaben wie das geplante Einkaufszentrum am Aliceplatz. Zudem erfolgt dessen Verwirklichung in integrierter Lage an der Fußgängerzone. Somit werden das Kongruenzgebot wie auch das Integrationsgebot als Ziele von Raumordnung und Landesplanung erfüllt. Eine städtebaulich negative Beeinträchtigung der Stadt Heusenstamm durch das geplante Vorhaben ist mit der vorgesehen Größenordnung und die geplanten Sortimente, u.a. mit Nahversorgungsnutzungen, nicht ersichtlich. Dieser Schluss stützt sich auch auf die vorgelegte Auswirkungsanalyse Einzelhandel der GfK Prisma. Darin wird die Stadt Heusenstamm zusammen mit Obertshausen und Mühlheim dem Naheinzugsgebiet (Zone II) des Vorhabens mit rund 69.500 Einwohnern zugeordnet. Für die gesamte Zone II werden über alle Sortimentsbereiche unkritische Abschöpfungsleistungen des Vorhabens aus dem bestehenden Nachfragevolumen zwischen 2,9% und 7,9% ermittelt. Damit wird auch das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot beachtet. Die Auswirkungsanalyse wurde per E-Mail am 22.06.2007 an die Stadt Heusenstamm übermittelt.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Neu-Isenburg
- Stadt Frankfurt a.M.
- Stadt Mühlheim
- Stadt Dreieich

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Stadt Offenbach, Stadtschulamt	08.06.2007	Bei der Verkehrserschließung sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei den betroffenen Straßen auch um Schulwege zur Eichendorffschule (Grundschule) handelt.	Die Schulwegeverbindung wird zukünftig, ebenso wie die Nord-Süd-Fußgänger Verbindung im Allgemeinen, über die mit dem Vorhaben funktional und gestalterisch ertüchtigten Bereich der Kleinen Marktstraße abgewickelt. Dies stellt lediglich eine geringfügige Verlängerung des Weges dar, der dafür aufgrund des Ausbaus der Geleitsstraße und der Großen Marktstraße zur Fußgängerzone sowie weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation verkehrssicherer sein wird, als die bisherige Passage der Mittelseestraße. Der Umbau der Geleitsstraße zielt auch auf die sichere Führung der Fußgänger. Unter anderem erfolgt die Anlage neuer Übergänge, auch barrierefrei sowie die Anlage einer Mischfläche. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Stadt Offenbach, Frauenbüro	22.06.2007	Unter anderem aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens und unter Berücksichtigung der Ladenöffnungszeiten sowie den Arbeitszeiten von Berufstätigen mit Kindern wird gefordert, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen.	Eine private Kindertagesstätte ist als Dienstleistungsnutzung bereits jetzt planungsrechtlich in den Obergeschossen des Vorhabens zulässig. Zusätzlich wird die Nutzung konkret als ausnahmsweise zulässig für das gesamte Vorhaben festgesetzt.		X	
Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften - Abteilung Liegenschaften	27.06.2007	Zu Planungsinhalten und Festsetzungen werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Zur Grundstückssituation wird Informationshalber mitgeteilt, dass die Stadt Offenbach bereit ist, die im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücksflächen an die Vorhabenträgerin zu verkaufen. Dabei handelt es sich um 1. Teilfläche von ca. 2.000 m ² aus Flur 1 Nr. 150/5, Mittelseestraße 2. Grundstück Flur 1 Nr. 144/2 (2.394 m ²), Kleine Marktstraße 4 / Mittelsseestraße 55, im Erbaurecht an Q-Park GmbH & Co. KG mit Sitz in Düsseldorf vergeben. Ergänzend wird mitgeteilt, dass in der Parzelle zu 1. verschiedene Leitungen und Kanäle der Versorgungsträger ESO und EVO AG befinden.	Die Information wird zur Kenntnis genommen. Mit den Versorgungsträgern wurden seitens der Vorhabenträgerin bereits Einigungen zum Umgang mit den Medien erzielt. Diese wurden außerdem im Verfahren beteiligt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Stadt Offenbach, Umwelt, Energie und Mobilität	05.07.2007	1. <i>Natur- und Landschaftsschutz:</i> Keine Bedenken. Bitte um Erfassung und Bewertung der Freiflächen und Grünbestände im Plangebiet. Sofern diese Bestände gemäß der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Offenbach geschützt sind, sollte im B-Plan deren Erhaltung bzw. Ersatz geregelt werden. Zudem dient der Grünbestand auch der Sicherung bzw. Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet. 2. <i>Gewässerschutz/ Bodenschutz:</i> Die stichprobenhaft durchgeführte Bodenuntersuchung des Plangebiets wird als unzureichend empfunden. Es wird eine flächendeckende Untersuchung nach Maßgabe der Bundesbodenschutzverordnung in Abstimmung mit der zuständigen Be-	1. Die Bestände werden erfasst und eingemessen. Ein Erhalt ist nicht möglich. Im Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da kein Eingriff vorliegt. Sollte gemäß Satzung eine Fällgenehmigung erforderlich sein, wird diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt. 2. Es wurden mittlerweile zusätzlich Grundwasserproben untersucht. Die Befunde sind unauffällig. Diese Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Offenbach und der zuständigen Stelle des RP Darmstadt wurde der Untersuchungsumfang und die aus den Ergebnissen abgeleiteten Maßnahmen nun als ausreichend beurteilt. In den Behau-		X	X

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>hörde (Staatliches Umweltamt Frankfurt) empfohlen. Im Zuge der Untersuchung sollte der unterirdische 2-4 m³ große Heizöltank auf dem Grundstück lokalisiert werden und ein Gesamtkonzept zur Beseitigung möglicher Kontaminationen erarbeitet werden.</p> <p>3. <i>Immissionsschutz, Lärm:</i> Die Lärmschutzmaßnahmen aus dem Verkehrsgutachten VKT sollen als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden. In der Geleitsstraße sind für zulässige stöempfindliche Nutzungen im Abstand von weniger als 15 m zur Straßenachse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich. Hinweis: Sofern im Plangebiet auch weiterhin mit Gewerbelärm zu rechnen ist, ist das RP Darmstadt im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>4. <i>Luft und Klima:</i> Dem Fachgutachten von Spacetec wird zugestimmt; die diesbezügliche textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen und Aufenthaltsräumen ist ausreichend.</p> <p>Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, das die Möglichkeiten zur Reduzierung des Energiebedarfs (Energieeffizienz), zum Einsatz von Fernwärme, zur Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) bzw. zum Einsatz von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarthermie) prüft. Bei gleichem Kosten-Nutzen-Verhältnis sollte die umweltverträglichste Energieversorgung bevorzugt werden. Bei ungünstigen Wetterlagen kann sich die bereits bestehende klimatische Problematik noch verstärken, zudem wird es durch die prognostizierte Zunahme des Verkehrs und die Nutzung des Einkaufszentrums selbst zu einer Erhöhung des Treibhausgasausstoßes kommen. Hier werden Maßnahmen zum Klimaschutz erforderlich.</p>	<p>ungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit ggf. auffälligem Erdaushub bzw. Abbruchmaterialien aufgenommen. Alle Bodenbelastungen werden mit dem Bau des Vorhabens entfernt. In Abstimmung mit dem RP wird eine Entsorgungskonzept erstellt. Regelungen zu ggf. weiteren erforderlichen Untersuchungsinhalten werden im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>3. Zum Schutz von zulässigen stöempfindlichen Nutzungen vor Verkehrslärmeinwirkungen setzt der Bebauungsplan bereits in ausreichendem Maß passive Schallschutzmaßnahmen fest. Ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich nicht. Das RP wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>4. Der Hinweis zum Fachgutachten wird begrüßt. Der darin formulierte Textfestsetzungsvorschlag wird für hier ggf. relevante Aufenthaltsräume in die Planung übernommen. Wohnnutzungen waren bereits bisher unzulässig. Dass von der Vorhabenträgerin erstellte Energiekonzept wurde der Planung zugrunde gelegt. Die wesentlichen Elemente wurden in den Bebauungsplan übernommen und verbindlich festgesetzt. Bereits jetzt trifft der Bebauungsplan somit Festsetzungen zur zwingenden Umsetzung bestimmter Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz.</p>		X	
Stadt Offenbach, Feuerwehr Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz	12.07.2007	<p>1. Gesetzliche Vorgaben: für den Sonderbau sind neben Vorgaben der HBO insbesondere die Musterverkaufsstättenverordnung (MvkVO) sowie die Garagenverordnung zu beachten und entsprechend in der Planung umzusetzen.</p> <p>2. Ein Brandschutzkonzept nach § 45 Abs. 2 Nr. 21 HBO ist zu erstellen und mit der Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>3. Feuerwehru- und Durchfahrten zu den entfernten Gebäudeteilen sowie Feuerwehrebewegungsflächen sind herzustellen.</p>	Die Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Den ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen bzw. Auflagen steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Stadt Offenbach, Jugendhilfeplanung	23.07.2007	Die Integration einer kind-, bzw. familiengerechten Infrastruktur im geplanten Einkaufszentrum wird angeregt. Diese sollte zumindest aus der Bereitstellung einer qualifizierten – und möglichst kostenlosen - Kinderbetreuung für Kundenkinder zwischen 3 und 10 Jahren bestehen. Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Versorgung von Kleinstkindern (0 bis unter 3 Jahre) in Gestalt sauberer Räume zum Füttern oder Windeln erachten wir als selbstverständlich.	Seitens der Vorhabenträgerin wird eine solche Kinderbetreuungsmöglichkeit hinsichtlich der räumlichen und funktionalen Integrierbarkeit geprüft. Zusätzlich wird die Nutzung konkret als Ausnahmsweise zulässig für das gesamte Vorhaben festgesetzt.		X	

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Offenbach - Haus der Stadtgeschichte
- Stadt Offenbach - Amt 81
- Stadt Offenbach - Sport- und Badeamt
- Stadt Offenbach - Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	12.06.2007	Keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist 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."	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.		X	
EVO AG	15.06.2007	Keine Bedenken. Die Gebietsversorgung mit Strom, Telekommunikationsleitungen der EVO, Gas, Wasser und Fernwärme erfolgt über die bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Großen Marktsstraße, Kleine Marktstraße und Geleitsstraße. Vorhanden Trassen sind nach Rücksprache zu schützen. Überbauungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Entstehende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Fraport AG	21.06.2007	Keine Bedenken hinsichtlich der Hindernisfreiheit und der Anflugbelange des Flughafens Frankfurt, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs als auch außerhalb der Hindernisinformationsbereichs liegt. Das Gebiet liegt ebenfalls nicht im Lärmschutzbereich noch im Siedlungsbeschränkungsbereich. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es zu Veränderungen in den An- und Abflugrouten des Flughafens kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen der Lärmkonturen einhergehen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Polizeipräsidium Südosthessen	26.06.2007	Keine grundsätzlichen Bedenken. 1. Es sollte geprüft werden, ob während der Bauphase alternative Verkehrsführungen aus Richtung Marktplatz in die Geleitsstraße gewählt werden können, da dies insbesondere für Lkw bereits heute problematisch ist. 2. Die Anlieferungszufahrt des geplanten Einkaufszentrums in der Geleitsstraße sollte ausreichend beleuchtet und hindernisfrei konzipiert werden, da aufgrund der herrschenden Enge und des vorgesehen rückwärtigen Einparkens mit Verkehrsbehinderungen unvermeidbar sind. Die Aufstellung einer manuell zu betätigenden Lichtsignalanlage in ausreichender Entfernung zum Einsatz während der Rangierphasen ist zu prüfen. Das Abbiegen der Lieferfahrzeuge in die Kaiserstraße ist aufgrund der heutigen Ausgestaltung problematisch. Dieser Knoten sollte entsprechend umgestaltet werden. 3. Aus Gründen der Kriminalprävention ist insbesondere beim Parkhaus auf ausreichende Beleuchtung und Übersicht zu achten. Versteckmöglichkeiten sind zu vermeiden. Notrufeinrichtungen sollten in ausreichender Zahl ein-	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. 1. Die Planungen für die Bauphase beinhalten auch entsprechende Maßnahmen für die Verkehrsführung. Diese sind allerdings regelmäßig nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Entsprechende Abstimmungen erfolgen auch mit der zuständigen Verkehrsbehörde. 2. Die genaue verkehrlich-technische Ausgestaltung der Anlieferungsbereichs ist Teil der weiterführenden Planungen nicht des Bebauungsplans. Die Funktionsfähigkeit hinsichtlich der Verkehrsmengen wurde bereits positiv geprüft. Aktuell ist für Lkw ist eine von der übrigen Fahrbahn getrennte Warteposition vorgesehen, von der aus die Zufahrt zum Anlieferhof rückwärts ohne Behinderung der übrigen Fahrspuren erfolgt. 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der technischen Ausbauplanungen zum Vorhaben berücksichtigt, nicht im Bebauungsplan. Zu beachten ist auch, dass sich die Situation diesbezüglich durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Kleinen Marktstraße wesentlich verbessert.			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		plant werden; Videoüberwachung wird für sinnvoll erachtet. Frauenparkplätze sollten in unmittelbarer Nähe der Zugänge angelegt werden. Für den Betrieb ist der Einsatz eines Sicherheitsdienstes zu überlegen, für den dann die erforderlichen Räumlichkeiten einzuplanen wären.	Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Eigenbetrieb Stadt Offenbach (ESO)	26.06.2007	<ol style="list-style-type: none"> 1. In der Großen Marktstraße liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500, der wie bereits abgestimmt im Zuge des Straßenausbaus ausgetauscht werden muss. 2. In der Mittelseestraße wurde eine Sinkkastensammelleitung DN 300 verlegt. Es liegen jedoch keine Pläne vor, aus denen die Hausanschlüsse hervorgehen. Daher wird empfohlen, Einsicht in die Hausakten zu nehmen oder vor Ort eine Lokalisierung der Hausanschlussleitungen vorzunehmen. Private Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist dann ggf. eine Verlegung durch den Verursacher durchzuführen. Dem ESO sind in diesem Fall Bestandspläne vorzulegen. 3. In der Kleinen Marktstraße muss aufgrund des bekannten Schadensbildes der Kanal mittelfristig ausgetauscht werden. Dies sollte nach der Verlegung von Ein- und Ausfahrt des Parkhauses in die Geleitsstraße erfolgen. Im Falle einer Planung durch das Bauamt, sollte der Ausbau gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden. 4. Kein Handlungsbedarf besteht für die Geleitsstraße. 5. Seitens des Bereichs Grünwesen liegen keine Ergänzungen oder Einwände vor. 	Die benannten Ausbaumaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Durchführung im Durchführungsvertrag bzw. Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Offenbach und der Vorhabenträgerin geregelt. Dabei findet auch eine entsprechende Berücksichtigung der weiteren genannten Belange und die terminliche und organisatorische Abstimmung mit dem ESO statt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	26.06.2007	Belange des RMV finden bislang keine Berücksichtigung. Der Regionalplan Südhessen fordert die Anbindung an den ÖPNV aufgrund hohen Publikumsverkehrs. Hierzu werden bislang keine Aussagen getroffen. Angaben zur Erreichbarkeit durch den ÖPNV, zur eventuell notwendigen Errichtung eines neuen Bushaltespunktes oder zu unterstützenden Maßnahmen, die mehr Personen zum ÖPNV bringen könnten.	Alle bisherigen ÖPNV-Haltestellen bleiben erhalten. Durch die Anbindung des Einkaufszentrums an die Fußgängerzone ist die Erreichbarkeit für Fußgänger optimiert worden. Das KOMM befindet sich in fußläufiger Entfernung zu mehreren Haltestellen des ÖPNV, z.B. in der Kaiserstraße und am Marktplatz. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Deutsche Telekom	27.06.2007	Im Bereich des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsanlagen der DT AG gem. Anlage (Planzeichnung). Diese müssen bei Tiefbauarbeiten geschützt oder umgelegt werden. Um Abstimmung mindestens 6 Monate vor Baubeginn wird gebeten. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.	Mit dem Versorgungsträger wurden seitens der Vorhabenträgerin bereits Einigungen zum Umgang mit den Medien erzielt. Diese werden zu Lasten der Verursacherin verlegt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
IHK Offenbach am Main	20./29.06.2007	Die Planung wird begrüßt. Besonders wichtig seien die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Projekts im kleinteiligen Sinne wie auch hinsichtlich der Einbindung in die	Bei der Verkehrsplanung für das Vorhaben wurden das Verkehrskonzept Innenstadt und das Parkraumkonzept der Stadt Offenbach zugrunde gelegt und integriert.			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		großräumige gesamte Verkehrsplanung der Stadt Offenbach.	Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Regierungspräsidium Darmstadt	10.07.2007	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zu <i>Naturschutz und Landschaftspflege</i> wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. 2. <i>Wasserversorgung</i>: In den Planunterlagen fehlen in quantitativer und qualitativer Hinsicht Aussagen zum Grundwasserschutz und zur Schonung der Grundwasservorkommen. Die Prüfungen sind noch durchzuführen und zu dokumentieren und im Abschluss dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vorzulegen. 3. Das Plangebiet befindet sich in der Zone C des Heilquellenschutzgebietes "Kaiser-Friedrich-Quelle". (StAnz. 20/1978 S. 942) Bei der Ausweisung des Baugebietes ist diese Verordnung mit einem Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Verbote zu beachten. 4. Bereich <i>Bodenschutz Ost</i>: Das Baugebiet zwischen Große Markstraße und Geleitstraße ist ein Altstandort. Aufgrund der Vornutzungen können Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschadensfälle nicht ausgeschlossen werden. 5. Immissionschutz: Im Fachgutachten Geräusche, in Umweltprüfung und Umweltbericht wurden die Verkehrsgereusche, durch das Parkhaus verursachte Anlagengeräusche und die Warenanlieferung betrachtet. Hier wurden schon Überschreitungen der zulässigen Schallimmissionen erkennbar. Der Konflikt konnte bisher nicht gelöst werden. Zudem können sich im Einwirkungsbereich des Einkaufszentrums über die Verkehrslärm- und Parkhausmissionen hinaus noch weitere Konflikte im Bereich der Immissionsproblematik ergeben, z.B. Lüftungs- und Klimaanlage, Notstromversorgung, Warenanlieferung (nachts?), Umgang mit Abfällen, Lichtimmissionen, Lärm durch Fitnessstudio, Sondernutzung der Freifläche am Aliceplatz auch an Sonntagen. Die gewerblich verursachten Geräusche sind im Sinne der TA Lärm zusammen zu betrachten (Vorbeltastung, Zusatzbelastung, Gesamtbelastung). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. s. Stellungnahme Stadt Offenbach, Amt für Umwelt, Energie und Mobilität. 2. Seitens des Bodengutachters wurden mittlerweile Grundwasseruntersuchungen vorgenommen; die Ergebnisse waren unauffällig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der zentralen Lage und der erneuten vollständigen Versiegelung des Plangebiets nicht möglich. Es wird aber z.B. die Nutzung von Niederschlagswasser für die Löschwasserversorgung geprüft. Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden entsprechend des Erlasses zur Berücksichtigung dieser wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung ergänzt. 3. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. 4. Die erforderlichen Untersuchungen sind erfolgt; die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Offenbach und dem RP Darmstadt wurde der Untersuchungsumfang und die aus den Ergebnissen abgeleiteten Maßnahmen als ausreichend beurteilt. Alle Bodenbelastungen werden mit dem Bau des Vorhabens entfernt. In Abstimmung mit dem RP wird eine Entsorgungskonzept erstellt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit ggf. auffälligem Erdaushub bzw. Abbruchmaterialien aufgenommen. Regelungen zu ggf. weiteren erforderlichen Untersuchungsinhalten werden im Durchführungsvertrag getroffen. 5. Der vorliegenden Bebauungsplan Nr. 626 der Stadt Offenbach setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der Umgebung des Geltungsberichts entspricht der von Misch- und Kerngebieten. In den Erdgeschossen der Gebäude in der Umgebung des Plangebiets befinden sich Läden, Geschäfte, Gaststätten, in den Obergeschossen Büros, Praxen und Wohnungen. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur ist an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung mit einer Gewerbelärmvorbeltastung, welche am Tag zwischen den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und Kerngebieten von 60 dB(A) liegt, zu rechnen. Dies wurde in die Untersuchung eingestellt. So verursacht ein Anliefervorgang im Straßenraum vor dem Gebäude Geleitsstraße 24 mit Entladung per Hand (z.B. Kurierdienste) am nächstgelegenen Immissionsort in 1. OG des Gebäudes einen Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) mit Entladung von 5 Rollcontainern über die 		X	X

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>fahrzeugeigene Ladebordwand einen Beurteilungspegel von rund 55 dB(A).</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die in der Umgebung des Plangebietes zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums auf der Grundlage der vorliegenden Planungen prognostiziert. Nach diesem Planungsstand wurden als Schallquellen die Stellplätze in den einzelnen Parkdecks und die Pkw- und Lkw-Zufahrten berücksichtigt. An den drei Immissionsorten Geleitsstraße 24, Kleine Marktstraße 1 und kleine Marktstraße 15 in der Umgebung des Plangebiets ist mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Kern- bzw. Mischgebiete zu rechnen. An allen weiteren Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Diese Überschreitungen an den genannten Immissionsorten werden durch die Schallabstrahlung der offenen Wandteile des Parkhauses verursacht. Die Schallabstrahlung der offenen Wandteile wurde auf der Grundlage der auf der Ebene der Bebauungsplanung zur Verfügung stehenden Informationen ohne Berücksichtigung von schallabsorbierenden Einbauten und Streukörpern innerhalb der einzelnen Parkebenen nach dem in der Parkplatzlärmstudie beschriebenen Verfahren berechnet. Die nach diesem Verfahren berechneten Beurteilungspegel liegen deutlich „auf der sicheren Seite“. Durch bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen bei der Umplanung des bestehenden Parkhauses wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung sichergestellt. Diese Maßnahmen sind in der Baugenehmigung als Auflage festzuschreiben. Hierzu werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung in den weiteren Planungen für den Umbau des Parkhauses Maßnahmen zur Reduzierung der Innenpegel (z.B. Schaffen von Absorptionsflächen) oder der Schallabstrahlung der Außenbauteile vorgesehen. Darüber hinaus erfolgte mittlerweile die bauliche Trennung von Parkhausein- und -ausfahrt, was zu einer weiteren Verringerung der Schallemissionen beigetragen hat, was im aktualisierten schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wurde.</p> <p>Die Lkw-Andienung wird in einem vollständig geschlossenen Ladehof bei geschlossenen Toren stattfinden. Durch Lkw - Entladevorgänge in dem geschlossenen Ladehof werden in der Umgebung des Plangebietes keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen verursacht. Geräuscheinwirkungen durch im öffentlichen Straßenraum vor der Ein-</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>fahrt zum Ladehof wartende Lkw sind durch ein entsprechendes Andienungs- und Logistikkonzept zu vermeiden. Ein solches Andienungskonzept kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Zu Lage und zu schalltechnischen Eigenschaften von raumluftechnischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlageanlagen) und sonstigen schalltechnisch relevanten Anlagen (Haustechnik, Notstromversorgung) lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan keine Angaben vor. Entsprechende Planungen werden für das Baugenehmigungsverfahren erstellt. Wenn die Lage der Anlagen bekannt ist, können deren schalltechnischen Eigenschaften (Schalleistungspegel, ggf. Richtwirkung) so festgelegt werden, dass sie an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung nicht relevant im Sinne der TA Lärm einwirken. Diese schalltechnischen Eigenschaften werden in der Baugenehmigung als Auflage festgeschrieben. Für die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan lagen keine detaillierten Planungen für das geplante Fitnessstudio vor. Das vorgesehene Fitnessstudio oder andere Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist so zu errichten und zu betreiben, dass es an dem maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen verursacht. Bei der Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Weiterentwicklung der Baupläne werden die Erfordernisse zur Regelung der Gewerbelärmthematik berücksichtigt sobald entsprechend konkrete Planunterlagen für die Einzelnutzungen vorliegen.</p> <p>Damit sind die auf der Grundlage der zum jetzigen Zeitpunkt bekannten baulichen Vorhaben und ihre schalltechnischen Auswirkungen gemäß der hierzu heranzuziehenden Kriterien ausreichend beurteilt und beherrschbar.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht, da die Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene prüf- und umsetzbar sind. Allerdings werden Hinweise für diese Umsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich aus dem aktualisierten Schalltechnischen Gutachten ergeben haben.</p>		X	X
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main	10.07.2007	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans. Die leichte Abweichung (ca. 0,5 ha) vom wirksamen FNP ist mit den Zielen der Flächennutzungsplanung und mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbar. Sie liegt im Entwicklungsspielraum nach § 8 Abs.2 BauGB. 2. Das schalltechnische Gutachten liegt dem Planungsver- 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die positive Stellungnahme wird begrüßt. 2. Eine Betrachtung der Auswirkungen des Fluglärms ist nicht erforderlich, da weder Wohngebiete noch Wohnnutzungen als zulässig festgesetzt werden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbeereichs des Rhein-Main-Flughafens und nicht in einer festgesetzten Lärmschutzzone nach Fluglärmschutzgesetz. 			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>band nicht vor. Es wird jedoch angemerkt, dass die durch den Flugverkehr hervorgerufenen Schallimmissionen in die Berechnungen einbezogen werden müssen. Wenn dies noch nicht erfolgt ist, so ist das schalltechnische Gutachten um den Fluglärm zu ergänzen, da sich damit evtl. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz ändern könnten.</p> <p>3. Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone C nach Heilquellenschutzverordnung. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die für die Schutzzone geltenden Verordnungen zu beachten.</p> <p>4. Es werden im Hinblick auf die Altlastensituation und ggf. erforderliche Kennzeichnungen im Bebauungsplan die bekannten gewerblichen Vornutzungen der Flächen benannt.</p> <p>5. Zur Umweltprüfung wird das Ergebnis der mittels eines automatisierten Verfahrens seitens des Planungsverbandes erstellten Strategischen Umweltprüfung zum Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht übermittelt.</p>	<p>3. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf Schutzgebiet und Verordnung im Bebauungsplan.</p> <p>4. Hierzu erfolgte die Abstimmung mit der zuständigen Behörde, dem RPU. Die Boden- und Altlastenuntersuchungen haben auch auf Grundlage einer historischen Recherche keine relevanten Verunreinigungen ermittelt, die im Bebauungsplan zu einem Kennzeichnungserfordernis führen würden. Eine ggf. erforderliche Entsorgung von Boden oder Baumaterial erfolgt im Rahmen der Neubaumaßnahme und wird fachgutachterlich begleitet. Hierzu erfolgt noch ein Hinweis im Bebauungsplan. Alle Bodenbelastungen werden mit dem Bau des Vorhabens entfernt. In Abstimmung mit dem RP wird eine Entsorgungskonzept erstellt.</p> <p>5. Die in der Strategischen Umweltprüfung des Planungsverbandes ermittelten potenziellen Auswirkungen und Konflikte wurden in der Umweltprüfung auf Ebene der Bauleitplanung detailliert untersucht. Das Ergebnis ist im Umweltbericht dargestellt. Neue Erkenntnisse ergeben sich aus den Daten des Planungsverbandes nicht. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>		X	

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Deutsche Post - Real Estate Germany, Construction Management, 05.07.07
- Staatliches Schulamt Landkreis und Stadt Offenbach
- DFS - Deutsche Flugsicherung
- Vodafone D2 GmbH
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
- Wehrbereichsverwaltung West
- e.on Netz GmbH
- Kreis Offenbach
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt, 12.07.07
- Hessen Forst - Forstamt Langen
- Hochtaunuskreis, Amt für den ländlichen Raum, Bad Homburg
- Deutsches Rotes Kreuz
- ZWO - Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
- Evangelischer Kirchengemeinerverband Offenbach am Main
- Neuapostolische Kirche Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland
- PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH (für: E.ON Ruhrgas AG, E.ON Gastransport AG & Co. KG, Ferngas Nordbayer GmbH, GasLINE mbH & Co. KG, Gaswerk Philippsburg GmbH, KGN Kommunalgas Bayern GmbH, MEGAL GmbH, Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH, Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH)
- Handwerkskammer Rhein-Main
- Landessportbund Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V. - Naturschutzbeauftragter

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Levi-Wach, Barbara	27.06.2007	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verkehrsführung sei noch nicht schlüssig gelöst. Die Mehrbelastung für die Bürger durch den konzentriert erhöhten Verkehr wird nicht berücksichtigt. 2. Das betrifft gerade die Gesamtschule „Eichendorfschule“ und die „Erich-Kästner-Schule“, die mehr Abgase und Lärm durch den LKW-Verkehr ertragen müssen mit all seinen Gefährdungen und Belastungen. 3. Die Öffnung der Kaiserstraße mit Zweirichtungsverkehr wird nun erklärlich und bedeutet für die Anwohner mehr Belastungen. (Lärm, Abgase, Verlust an Qualität, Wertverlust). 4. „Autofreundlichkeit“ steht wieder im Vordergrund, das sind Planungen, die den nun anerkannten Klimawandel nicht mit berücksichtigen. Bei Parkhäusern, so zentral in der Innenstadt gelegen, ist auch mit einem Parkleitsystem damit zu rechnen, dass die Autofahrer lieber in der Schlange bei laufendem Motor stehen und auf einen freien Parkplatz warten, als in die umliegenden Parkhäuser auszuweichen. Als Anschauungsobjekt dient das Parkhaus Hauptwache Frankfurt. 5. Es wird auf das Fehlen eines Radfahrkonzeptes hingewiesen. 6. Weiterhin fehlen verbindliche Aussagen zum Klimaschutz - Umweltschutz, Erneuerbare Energien, Brauchwasser, etc. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. und 2., 3., 4. Das Verkehrsgutachten sowie weitere verkehrliche Untersuchungen der Stadt Offenbach im Rahmen der Verkehrsmanagementplanung bestätigen die Funktionsfähigkeit. Änderungen in der Verkehrsführung in der Kaiserstraße erfolgten unabhängig vom konkreten Vorhaben. Mit der Umgestaltung der Große Marktstraße und der Geleitsstraße zur Fußgängerzone sowie den baulichen und verkehrstechnischen Veränderungen in der Geleitsstraße wird auch die Verkehrssicherheit dort erhöht. Grundsätzlich sind aufgrund der Nutzungsstrukturen in innerstädtischen Kern- und Mischgebieten höhere Belastungen hinzunehmen. Die schalltechnische Untersuchung stellt durch das Vorhaben keine Pegelerhöhungen außerhalb des Plangebiets fest, die gemäß der maßgeblichen rechtlichen Beurteilungsgrundlagen relevant sind. Innerhalb des Plangebiets werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Einkaufsnutzungen sind aus städtebaulichen und funktionalen Gründen gerade im Stadtzentrum unterzubringen. Damit werden solche Nutzungen "auf der grünen Wiese" vor den Toren der Stadt verhindert, die nachgewiesenermaßen wesentlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen. In der Innenstadt liegen zur Verkehrsvermeidung entsprechende ÖPNV-Angebote vor, die fußläufige Erreichbarkeit und die per Fahrrad ist hier für weitaus mehr Kunden gegeben als außerhalb. Durch die Integration in die Fußgängerzone werden zukünftig Fahrten vermieden, da nach Abstellen des Fahrzeugs in einem Parkhaus der Innenstadt alle Ziele fußläufig erreichbar sind. Das Parkhaus ist bereits vorhanden und wird maßvoll im Rahmen der Projektumsetzung erweitert. Die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens aus Verkehr wurden gutachtlich untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Zunahme der Immissionsbelastungen im Planfall gegenüber dem heutigen Zustand nur geringfügig ist. Es kommt also durch die Bebauungsplanung in Bezug auf die lufthygienische Situation zu keiner erheblichen Verschlechterung. Insgesamt überwiegen städtebaulich die Vorteile dieser innerstädtischen Entwicklung. 5. Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Erfordernisse des Radverkehrs bereits. Das Einkaufszentrum liegt unmittelbar an einer wichtigen Radverkehrsverbindung von Süden über die Groß-Hasenbach-Straße kommend. Bei der geplanten Umgestaltung der Geleitsstraße in diesem Bereich wird auch die verkehrssichere Führung des Radverkehrs beachtet. 6. Im Bebauungsplan wurden bereits verbindliche Festsetzungen zur klimaschützenden umwelt- und ressourcen- 			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>schonenden Aspekten der Bauausführung und des Betriebs getroffen.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			
Falb-Siemon, Inge	27.06.2007	<p>Die Aufwertung der Offenbacher Innenstadt wird begrüßt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bedenken bestehen hinsichtlich der Verkehrssicherheit im fußläufigen Bereich, vor allem in Bezug auf die Kindergarten- und Schulkinder, aber auch für die Kundschaft und die Einwohner des dicht besiedelten Areals (zwei Kindertagesstätten und zwei Grundschulen zwischen Bismarck- und Großer Marktstraße/ Kaiser- und Waldstraße). Das hier zu erwartende wesentlich höhere Verkehrsaufkommen durch: <ul style="list-style-type: none"> - den Anlieferverkehr mit LKW (morgens, wenn die Kinder zur Schule und in den Kindergarten gehen) und die erwartete Kundschaft mit PKW und die geplante Vergrößerung des Parkplatzangebots berücksichtigt die Verkehrssicherheit der Fußgänger in diesen engen Innenstadtstraßen nicht ausreichend. Die bisher vorgestellten Zu- und Abfahrtslösungen (Zufahrt über Mittelseestraße oder östliche Geleitstraße und Marktplatz, Abfahrt über westliche Geleitstraße oder Mittelseestraße, Bleichstraße) sind keine geeignete Lösung der vorgenannten Probleme. 2. Bedenken bestehen gegen eine "kleinteilige Innenstadtgestaltung". Die "Einziehung" und Überbauung des öffentlichen Straßenraums zwischen Geleitstraße und Große Marktstraße in der jetzt vorgestellten Form trage nicht zu einer Akzeptanz des geplanten Einkaufszentrums bei. Dieses Straßenareal sollte in Form einer „Passage“ mit teilweise Glasüberdachung genutzt werden. Geschäfte und Gastronomie könnten diese Passage zu einem Anziehungspunkt machen. In Brüssel finde man vielfach derartige Verbindungen zwischen zwei Straßen. Der in den vorgelegten Plänen dargestellte Fußgängerbereich zwischen dem Offenbacher Süden und der Großen Marktstraße stelle seit dem Bau des Parkhauses auch tagsüber ein "Angst-Raum" dar. Die Idee die Fußgänger in diesen "Hinterhof" zu verbannen, sei nicht einkaufsfördernd. 3. Bedenken bestehen gegen die vorgestellte Südfront des Einkaufszentrums. In der Ziegelstraße sei bereits eine "Chinesische Mauer" an einem Einkaufszentrum zu bewundern. Das Areal hinter diesem Bau hat sich in den vergangenen Jahren zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt. Ein behutsamer Umgang auch mit "Rückfronten", welche nicht nur der Andienung, sondern auch der Nutzung durch die Bürger dienen sollten, wäre in den Vorhaben- und Erschließungsplan für das KOMM einzuplanen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Belange der Fußgänger wurden in der verkehrstechnischen Untersuchung und der Planung ausreichend berücksichtigt. Mit der Umgestaltung der Große Marktstraße und der Geleitsstraße zur Fußgängerzone sowie den baulichen und verkehrstechnischen Veränderungen in der Geleitsstraße (Fußgängerüberwege, barrierefreie Übergänge, Fahrbahnumgestaltung, Fußwege etc.) wird auch die Verkehrssicherheit dort erhöht. 2. Für einen langfristig wirtschaftlich soliden Betrieb der geplanten Nutzungen, die Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dauerhafte Nutzung ist, ist die Schaffung eines Mindestmaßes an zusammenhängenden Flächen für die Bildung einzelner, marktgängiger Mieteinheiten erforderlich. Daneben war die Einbeziehung der Fußgängerzone in das städtebauliche und hochbauliche Konzept als Ringschluss wie auch die unmittelbare Einbindung des bestehenden Parkhauses zu gewährleisten. Aus diesen Gründen war die nun vorgelegte Lösung zu wählen. Die künftige gestalterische, städtebauliche und verkehrliche Umgestaltung der Kleinen Marktstraße zur Fußgängerzone verbunden mit der Unterbringung neuer Nutzungen dort und einem Eingang zum Einkaufszentrum, wird die jetzige Situation verbessern. 3. Die Ausgestaltung der Südfassade hat mit der Aufnahme von Schaufenstern und Vitrinen sowie großformatigen Glas- und Fensterflächen zusammen mit den vorgesehene hochwertigen Materialien eine sehr hohe gestalterische Qualität. Die Obergeschosse erhalten durch die Glasfassaden darüber hinaus ein sehr transparentes Erscheinungsbild. Der Liefer-/Andienungsbereich selbst wird nicht störend sichtbar sein. Die Zugänglichkeit für Fußgänger ist gegeben. Zusammen mit der Umgestaltung und Aufwertung des Straßenraums ergibt sich insgesamt gerade keine "Hinterhofsituation". 4. Im Bebauungsplan wurden bereits verbindliche Festsetzungen zur klimaschützenden, umwelt- und ressourcenschonenden Aspekten der Bauausführung und des Betriebs getroffen. Beispielfhaft seien der Anschluss an das Fernwärmenetz, die Errichtung einer Wärmepumpenanlage und einer intelligenten Fassade sowie die Bauteiltemperierung genannt. Die Maßnahmen können, sofern überhaupt sichtbar, in das vorliegende Konzept gestalterisch integriert werden. <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		4. Unter dem Gesichtspunkt energiebewusstes Bauen auch im städtischen Bereich wird gefragt, wie in diesem vorgelegten Planfall die Primärenergienutzung vorgesehen ist, bzw. inwieweit unter Berücksichtigung von Solarfeldern eine entsprechende Ausnutzung von Naturressourcen gewährleistet ist? Wie ist die ästhetische Wirkung in der Planung gewährleistet?	hieraus nicht.			
Horn-Burkhardt, Sabine	25.06.07	<p>Es wird ein Leserbrief (28.01.2007 Offenbacher Post) als Äußerung zum oben genannten Bebauungsplanverfahren übermittelt.</p> <p>Das geplante Einkaufszentrum würde scheitern, wie zuvor schon andere, z.B. die PAM-Passage, die Passage Frankfurter Straße, die BUSS-Passage, die Passage zwischen Kaiser- und Frankfurter Straße usw. Dies liege an der fehlenden Kundenschicht in der Innenstadt, den großen Leerständen bei traditionellen Einzelhandelsgeschäften und anderen Einkaufszentren, der zunehmenden Filialisierung und dem Rückzug des Facheinzelhandels mit qualitativ hochwertigem Warensegment sowie der problematischen Bevölkerungsstruktur in der Innenstadt. Auf auswärtige Kunden könne man nicht zählen, da sich eine Vielzahl von kleinen und großen Einkaufszentren in der Region entwickelt habe.</p> <p>Alternativ zu der Planung eines Einkaufszentrums wird eine Wohnbebauung gehobenen Standards vorgeschlagen, um mehr Menschen mit Kaufkraft in der Innenstadt zu binden. Die Wohnbebauung könnte außerdem mit Einzelhandelsgeschäften ausgestattet werden und so in Zusammenhang mit einer attraktiven Außengestaltung zu einer optischen Aufwertung der Innenstadt beitragen.</p> <p>Die Stadt solle sich nicht von einem Investor beeinflussen lassen sondern Projekte angehen, die der Stadt nützen.</p> <p>In einem zweiten Leserbrief vom 31.05.2007 wird auf die durch die Realisierung des Vorhabens zunehmenden Belästigungen durch vermehrten Autolärm, Abgase, Staus und Parkplatzmangel verwiesen. Die Innenstadt würde so auch durch die Zunahme des LKW-Anteils durch Belieferung der Geschäfte zu einem noch weniger wohnenswerten Umfeld werden. Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens würde außerdem ein Sicherheitsproblem für Schülerinnen und Schüler in diesem Bereich auftreten, da sich dort mehrere Schulen befinden.</p>	<p>Das geplante Einkaufszentrum stellt eine bedeutende Maßnahme zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt dar. Durch die attraktive Gestaltung, die Lage in der Fußgängerzone, die vorgesehene Nutzungsmischung, den geplanten Einzelhandelsbesatz und ein professionelle Centermanagement wird eine Magnet- und Leitfunktion für die Innenstadt angestrebt. Zur funktionsfähigen Mischung in der Innenstadt sind neben Wohnen auch die zur Verwirklichung anstehenden Nutzungen im Projekt KOMM erforderlich. Insbesondere trägt das Projekt gerade zur qualitativen Aufwertung des Handelsbesatzes und der nachhaltigen Innenstadtentwicklung bei. Somit ist auch der allgemeine Nutzen des Vorhabens offensichtlich.</p> <p>Auf der Grundlage von Verhandlungen mit dem Investor hinsichtlich Inhalt und Umsetzung des Vorhabens werden die seitens der Stadt Offenbach als erforderlich angesehenen Regelungsinhalte im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und die Umsetzung im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Innenstadt ist der traditionelle Standort von Einzelhandelsnutzungen, die einen prägenden Anteil an deren Erscheinungsbild und Funktion haben. Daneben ist die Innenstadt geprägt von einem Nebeneinander verschiedener Nutzungen und Ansprüche und die gegenseitige Rücksichtnahme unter diesen. Die Untersuchungen zum Bebauungsplan haben gezeigt, dass hinsichtlich der genannten Aspekte die Verwirklichung des Vorhabens verträglich möglich ist. Bei der Umgestaltung des Straßenraums werden unter Verkehrssicherheitsaspekten Maßnahmen umgesetzt, die zu einer Verbesserung der Situation beitragen sollen, z.B. durch neue Querungshilfen und Übergänge sowie geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Bereich der Eichendorffschule in der Geleitsstraße.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			
Dieter Levi-Wach	27.06.2007	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verkehrsführung sei nicht schlüssig gelöst, da nicht ersichtlich ist, wie der LKW-Anlieferverkehr zum Kaufhaus erfolgen soll. 2. Die „Eichendorffschule“ und die „Erich-Kästner-Schule“ würden von Verkehr umgeben sein, was zu Gefährdungen und Belastungen führe. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Verkehrsgutachten sowie weitere verkehrliche Untersuchungen der Stadt Offenbach im Rahmen der Verkehrsmanagementplanung bestätigen die Funktionsfähigkeit. Für Lkw ist eine von der übrigen Fahrbahn getrennte Warteposition vorgesehen, von der aus die Zufahrt zum Anlieferhof rückwärts erfolgt. Die Be- und Entladung 			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>3. Die Kaiserstraße würde mehr Durchgangsverkehr aufnehmen müssen und damit lauter und dreckiger werden.</p> <p>4. Die Rückwärtsgewandtheit der Planung, die das Auto in den Mittelpunkt stellt und keine Verkehrsberuhigung vorsieht sondern im Gegenteil noch mehr Autos in die Innenstadt führt, wird kritisiert. Die Stadt könne auf diesem Areal etwas für Menschenfreundlichkeit und nicht nur für Autofreundlichkeit unternehmen.</p> <p>5. Durch die Umsetzung der Planung würde die südliche Innenstadt abgeschottet werden und so eine Ghettoisierung dieses Bereichs drohen.</p> <p>6. Für diesen attraktiven Bereich sollte ein Wettbewerb ausgeschrieben werden. Offenbach typische Merkmale und Stile sollten mehr Berücksichtigung finden.</p> <p>7. Vermisst wird eine Planung, die mehr auf die Belange der Umwelt Rücksicht nimmt und Schritte für den Einsatz von erneuerbaren Energien vorsieht. Er weißt daraufhin, dass dadurch zukunftsweisende Vorbilder gesetzt werden könnten, die in die ganze Region ausstrahlen.</p> <p>8. Die Beteiligungspraxis der Stadt Offenbach mit fehlender Mitbestimmung der Bürger wird kritisiert, da man wie beim Justizgebäude auf dem Rathenaupark-Gelände schon wieder vor einem fertig-geplanten Projekt stehe.</p>	<p>selbst, erfolgt bei geschlossenen Toren.</p> <p>2. , 3. und 4. Mit den baulichen und verkehrstechnischen Veränderungen in der Geleitsstraße (Fußgängerüberwege, barrierefreie Übergänge, Fahrbahnumgestaltung, Fußwege etc.) wird auch die Verkehrssicherheit dort erhöht. Die Belange der Fußgänger wurden in der verkehrstechnischen Untersuchung und der Planung berücksichtigt. Die Untersuchungen zum Bebauungsplan (Verkehr, Klima und Luftschadstoffe, Geräusche) haben gezeigt, dass hinsichtlich der genannten Aspekte vorliegend die Verwirklichung des Vorhabens verträglich möglich ist. Es erfolgt lediglich eine moderate Erweiterung der Stellplatzkapazitäten. Das Einkaufszentrum ist durch die Erweiterung der Fußgängerzone sehr gut fußläufig und per ÖPNV erreichbar.</p> <p>5. Die Erreichbarkeit des südlich angrenzenden Stadtgebietes ist sowohl fußläufig wie auch per Fahrzeug nach wie vor sehr gut gegeben. Innerhalb einer Strecke von 100 Metern befinden sich 3 Durchlässe in Nord-Süd-Richtung.</p> <p>6. Die Gestaltung des Einkaufszentrums wird vom Vorhabenträger mit der Stadt abgestimmt. Die Gestaltung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich für die Bauausführung festgelegt. Wesentliche Strukturelemente der benachbarten Fassaden wie Gliederungen und Höhen werden im Konzept aufgegriffen und auf den Stil des Neubaus übertragen.</p> <p>7. Im Bebauungsplan wurden bereits verbindliche Festsetzungen zur klimaschützenden, umwelt- und ressourcenschonenden Aspekten der Bauausführung und des Betriebs getroffen. Beispielsweise seien der Anschluss an das Fernwärmenetz, die Errichtung einer Wärmepumpenanlage und einer intelligenten Fassade sowie die Bauteiltemperierung genannt.</p> <p>8. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des Baugesetzbuches an bauleitplanerische Verfahren. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			
Dietrich Jost	27.06.2007	<p>1. Die Aufgabe der derzeitigen Straßenstruktur (gleichgültig ob historisch oder nicht) und des Wegesystems auch gerade für Fußgänger/ Radfahrer wird als sehr schlecht empfunden. Das überdimensionierte Gebäude des KOMM wirke für Fußgänger und Fahrradfahrer als Barriere. Ein enger Durchgang durch das Gebäude nur zu den Öffnungszeiten sei kein Äquivalent für die jetzige Situation.</p> <p>2. Der Abriss der kleinen Häuschen in der Geleitsstraße wird kritisiert; die derzeitige Nordseite der Geleitsstraße habe</p>	<p>1. Die Baustruktur ist für eine dauerhafte wirtschaftlich Nutzung erforderlich und somit auch städtebaulich sinnvoll, da das Vorhaben erheblich zur Aufwertung und funktionalen Verbesserung der Innenstadt beiträgt. Neben dem Gebäudeeingang wird durch die Aufwertung der Kleinen Marktstraße als Fußgängerzone ebenfalls die Durchlässigkeit gesichert. Insgesamt befinden sich 3 Durchlässe in Nord-Süd-Richtung.</p> <p>2. Mit dem Vorhaben ist eine städtebauliche Aufwertung des</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>durchaus ein großes Potenzial. Gestalterische Chancen zur Herrnstraße würden nicht genutzt und alte Bausubstanz in bewährter Offenbacher Manier abgerissen, um einer gesichtslosen und langweiligen neuen Architektur Platz zu machen.</p>	<p>weitgehend leerstehenden Arealen und des gesamten Gebietes verbunden. Die bestehenden Gebäude befinden sich auf privaten Grundstücken für die der Eigentümer jederzeit einen Abrissantrag stellen kann. Eine Neubebauung auf Grundlage des § 34 BauGB hätte, um dem dabei maßgeblichen Gebot des Einfügens zu genügen, in Anpassung an die Umgebungsbebauung dann höher zu erfolgen. Wesentliche Strukturelemente der benachbarten Fassaden wie Gliederungen und Höhen werden im Konzept aufgegriffen und auf den Stil des Neubaus übertragen. Denkmalschutzrechtliche Belange lagen nicht vor. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			