

**Anlage 5 zur**

**Mag.-Vorl. Nr.:.....**

**VERANSTALTUNGSPROTOKOLL**

<b>ANLASS:</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße": <u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</u>
<b>ORT, DATUM:</b>	Rathaus Offenbach, Berliner Straße 100, Offenbach, 12.06.2007
<b>TEILNEHMER:</b>	Herr Oberbürgermeister Schneider, Herren Eichberger und Bier-Kruse (Stadt Offenbach), Herren Jäde, Schäfer und Kasper (Hochtief Projektentwicklung), Herren Bambach und Risch (Architektengruppe N+M), Herr Grein (Planungsbüro FIRU-mbH)  ca. 90 Bürger
<b>ZEIT:</b>	19.00 – 21.45 Uhr

**Tagesordnung/ Ablauf**

- I. **Begrüßung, Vorstellung der Teilnehmer, Einführung/ Statement zum geplanten Vorhaben**
- II. **Stand des Bebauungsplanverfahrens, historische Entwicklung des Aliceplatzes, städtebauliche Rahmenbedingungen**
- III. **Vorstellung des geplanten Vorhabens (wirtschaftliches und architektonisches Konzept)**
- IV. **Rückfragen/ Erörterung durch die Bürger/-innen**

**I. Begrüßung, Vorstellung, Einführung (Hr. Oberbürgermeister Schneider)**

Herr Oberbürgermeister Schneider begrüßt die Anwesenden. Er stellt die zur Informationsveranstaltung anwesenden Projektbeteiligten vor und gibt einen Überblick über den vorgesehenen Ablauf und die Bedeutung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren. Er weist auf die städtebauliche und wirtschaftliche Bedeutung des geplanten Vorhabens für Offenbach als Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet und für die Innenstadtentwicklung sowie die damit verbundenen Aufwertungseffekte für die Innenstadt hin. Mit der Umsetzung eines "offenen" Einkaufszentrums als zukünftiger integrierter Bestandteil der Fußgängerzone seien Vorteile für den örtlichen Einzelhandel verbunden und damit einhergehend eine qualitative Aufwertung der (Einkaufs)Innenstadt. Wenn auch die zukünftig stärkere Belastung der Ge-

leitsstraße durch Verkehr als Negativaspekt zu berücksichtigen sei, seien andererseits die Vorteile, die sich aus dem dann neuen "Rundlauf" mit einer geschlossen verbundenen Fußgängerzone ergäben, herauszustellen. Er bittet die Bürger/-innen um rege Anteilnahme am gesamten Verfahren und um entsprechende Äußerungen im Rahmen der Informationsveranstaltung.

## **II. Stand des Bebauungsplanverfahrens, historische Entwicklung des Aliceplatzes, städtebauliche Rahmenbedingungen** (Herr Eichberger)

Herr Eichberger erläutert das bauleitplanerische Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)/ Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen und Inhalten. Die Veranstaltung heute dient der frühzeitigen Information und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB). Es besteht die Möglichkeit Fragen zu stellen; Äußerungen werden protokolliert und in die Abwägung eingestellt. Daneben besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen und zur Stellungnahme zu den üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung.

Die städtebauliche und historische Situation im Plangebiet wird anhand von Luftbildern und Kartenmaterial verdeutlicht. Die heutige Mittelseestraße im Abschnitt des Parkhauses ist nicht Teil des historischen Stadtgrundrisses sondern erst nach dem 2. Weltkrieg aus funktionalen Gründen entstanden.

Städtebauliche relevante Kriterien und Anforderungen an das Vorhaben seitens der Stadt Offenbach sind:

- Schaffung eines "Ringschlusses" der Fußgängerzone;
- Bauliche Fassung des Aliceplatzes unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäudehöhen des Bestandes;
- Erweiterung des Verkehrsraums in der Geleitsstraße durch Aufgreifen der südlichen Gebäudekante des Parkhauses durch das Einkaufszentrum;
- Umsetzung mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan.

## **III. Vorstellung des geplanten Vorhabens (wirtschaftliches und architektonisches Konzept)** (Herr Jäde, Herr Schäfer, Herr Bambach)

Herr Jäde stellt die Hochtief Projektentwicklungsabteilung vor. Seit Gründung der Hochtief Projektentwicklung im Jahr 1991 hat sich das Unternehmen auf Immobilien in Innenstadtlagen und citynahen Regionen spezialisiert. Das Unternehmen ist in diesem Bereich in Deutschland führend und konnte auch schon Vor-Ort-Kenntnisse aufgrund anderer Vorhaben in Offenbach sammeln. Die Hochtief Projektentwicklung sieht die Diskussion des Projekts vor breiter Öffentlichkeit als wichtig an und erhofft sich dadurch Zustimmung und Anregungen einzuholen.

Herr Schäfer und Herr Bambach stellen das Konzept detailliert vor. Ziel des Vorhabens an diesem Standort ist die Ausweitung der guten Lage der Offenbacher Innenstadt, was Vorteile für alle Beteiligten generiert.

Unter Einbeziehung von Parkhaus und Mittelseestraße soll das Vorhaben eine direkte Magnetwirkung für die Offenbacher Innenstadt entfalten. Durch das Projekt wird es möglich die Fußgängerzone zu schließen und somit einen „Rundlauf“ zu herzustellen. Ergebnis ist eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens als neues Element der erweiterten Fußgängerzone, die direkte Wegeverbindungen in das Center als auch in die Fußgängerzone zulässt.

Durch das Vorhaben ergeben sich weitere Synergien in die Umgebung. Zum Einen werden weniger Stellplätze vor Ort benötigt, da Kunden der Fußgängerzone auch an anderer Stelle parken können. Zum Anderen werden Aufwertungsmaßnahmen der direkten Umgebung notwendig. So wird die Kleine Marktstraße als Projektbestandteil aufgewertet. Der Stadtraum wird an dieser Stelle eine neue Aufenthaltsqualität erhalten. Im Süden des Gebietes wird die Zufahrt/ Ausfahrt des Parkhauses so gestaltet, dass eine Verkehrsfreiheit nach Norden entsteht, wo die Fußgängerzone anschließt. Die bisherige Einfahrt zum Parkhaus wird daher verlegt. Die Geleitsstraße wird aufgeweitet und teilweise für den Zweirichtungsverkehr freigegeben. Das Parken entlang dieser Straße wird in diesem Bereich nicht mehr möglich sein. Der fußläufige Zugang von Süden zur Fußgängerzone ist über die Kleine Marktstraße gewährleistet. Der Anlieferverkehr wird ins Gebäudeinnere verlegt, wodurch die Lärmbelastung verringert wird und das ästhetische Erscheinungsbild verbessert werden kann.

Im Einkaufscenter wird ein Mix aus Nahversorgung, Produkten höherer Qualität (z. B. Textil, Sport, etc.) und aperiodischen Bedarfsprodukten angeboten.

Die Gliederung des Gebäudes ist folgendermaßen vorgesehen:

- 1. Obergeschoss: Handel und eine Anbindung zum Parkhaus,
- 2. Obergeschoss: Parkebene (Autos von außen nicht sichtbar; ca. 600 Stellplätze),
- 3. + 4. Obergeschoss: zurückgesetzte Geschosse mit moderner Gestaltung für Ergänzungsnutzungen.

Das Gebäude wird sich in die umgebende Bebauung einfügen, als Abschluss des Aliceplatzes dienen und sich deshalb sowohl in der Höhe als auch in der Fassadengestaltung anpassen. Dafür wird eine vertikale Gliederung der hochwertigen Natursteinfassade vorgenommen, die zudem auch durch Vor- und Rücksprünge untergliedert ist.

#### **IV. Rückfragen/ Erörterung durch die Bürger/-innen**

##### **▪ Ruhender Verkehr, Verkehrskonzept**

Wie wird das Einkaufszentrum erschlossen, wie kann das bestehende Parkhaus mit einbezogen werden?

- > *Das bestehende Parkhaus wird in die Konzeption des Einkaufszentrums mit einbezogen. Im Parkhaus werden neue Eingänge errichtet.*

Warum sind in dieser zentralen Lage nur so wenige Stellplätze erforderlich?

- > *Ein Großteil der bestehenden Stellplätze ist nur zu seltenen Spitzenzeiten voll ausgelastet. Der Durchschnitt der Belegung liegt zwischen 40 und 50 Prozent. Die Anteile*

*von Fremdnutzern und Kunden des neuen Einkaufszentrums werden sich zukünftig die Waage halten. Es ist außerdem davon auszugehen, dass andere Stellplatzstandorte besser genutzt werden können, da der „Rundlauf“ neue Möglichkeiten schafft. Neben dem Parkhaus in der Mittelseestraße gibt es 3000 Stellplätze in verschiedenen Parkhäusern in der Innenstadt, von denen keines ausgelastet ist. Das Parkleit- bzw. Parkführungssystem wird dazu beitragen, die Stellplatzpotentiale in den anderen Bereichen besser nutzbar zu machen.*

Der Einzelhandelsverband begrüßt das Vorhaben. Dennoch bleiben einzelne Zweifel. Durch das Vorhaben verliert die Innenstadt ca. 100 Stellplätze. Die fußläufige Erreichbarkeit wird nicht ausreichend sein. Außerdem ist die Geleitsstraße ungeeignet für die Andienung des Parkhauses und des Einkaufszentrums, so dass Dauerstau zu befürchten ist. (Herr Flick, Einzelhandelsverband Offenbach Stadt und Kreis)

- > *Durch die Umbauten werden ca. 50 Stellplätze für die Innenstadt wegfallen. Im Verkehrsgutachten wurde die Funktionsfähigkeit des Gesamtverkehrskonzepts nachgewiesen. Das Verkehrsgutachten besagt, dass kein Rückstau entsteht, wenn durch entsprechende bauliche Anlagen und technische Vorrichtungen eine schnelle Abfertigung der ankommenden Fahrzeuge sichergestellt ist. Das Flächen-/ Nutzungskonzept sieht vor, dass die LKW-Andienung vor allem durch kleine LKWs im Tagesverkehr funktioniert. Der größte LKW ist einmal täglich für den Lebensmittelbereich zu erwarten.*

Wie funktioniert die Verkehrserschließung der Parkhaus-Südseite/ Einbahnstraße? Wie funktioniert die Anbindung an den Aliceplatz von Süden, ist die fußläufige Erschließung nicht verbesserungswürdig?

- > *In der Auswirkungsanalyse wurde die Zugangssituation von Süden her gutachterlich betrachtet. Für einen direkten Zugang zur Mall fehlen von der Geleitsstraße her aber die Besucherströme, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen würden. Es würde zu Nutzungsleerstand, Verschmutzung und Sicherheitsproblemen in diesem Bereich kommen. Als permanent nutzbare Verbindung zwischen Geleitsstraße und Große Markstraße steht die Kleine Markstraße zur Verfügung, die aufgewertet werden soll. Zukünftig werden die Fußgänger um ca. 35 m umgelenkt. Auf einer Strecke von ca. 100 m Länge gibt es zusammen mit der Durchwegung durch das Einkaufszentrum und der Herrnstraße somit insgesamt 3 Nord-Süd-Verbindungen. Durch die Errichtung des Einkaufszentrums mit den einhergehenden Umfeldverbesserungen wird das Gesamtgebiet und damit auch das Quartier profitieren.*

Kann die Andienung Süd über die Mittelseestraße wirklich funktionieren?

- > *Das Verkehrsgutachten sowie weitere verkehrliche Untersuchungen der Stadt Offenbach im Rahmen der Verkehrsmanagementplanung bestätigen die Funktionsfähigkeit..*

Es wird angeregt, die Eingänge des Parkhauses Rathaus für den Einkauf entsprechend zu ertüchtigen, d.h. zu verbreitern.

- > *Diese Anregung wird aufgenommen und soll geprüft werden. Sie ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.*

In der Geleitsstraße würde es durch die Ein- und Ausfahrt vom Parkhaus zur Kollision mit Fußgängern kommen. Wäre eine Vermeidung dieser Situation möglich?

- > *Es bestehen mehrere Entwurfsvarianten für die Vermeidung der geschilderten Situation wie z.B. Entmischung, Lösungen für den Radfahrverkehr, Mischfläche. Es werden dazu technisch umsetzbare Lösungen ausgearbeitet.*

Wie wird zukünftig die Anfahrt des Marktplatzes erfolgen?

- > *Der Marktplatz soll zum "verkehrsberuhigten Geschäftsbereich" umgestaltet werden, d.h. er wird auch zukünftig für Kfz anfahrbar sein.*

Wie sind die Radfahrer in die Planung einbezogen?

- > *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.*

#### ▪ **Ver- / Entsorgung**

Wie wird die Müllabholung geregelt, die bis zu drei mal täglich erfolgt? Ist diese mit der zukünftig hohen Frequenz in der Gleitstraße und der Enge dort, insbesondere hinsichtlich der "Wand"-Seite im Süden, zu vereinbaren?

- > *Die Anlieferung wird im Wesentlichen nicht während der Geschäftszeiten erfolgen, was eine Entlastung der Geleitsstraße zu Geschäftszeiten bedeutet. Die Logistik und Entsorgung des Mülls wird im Untergeschoss, also unterhalb der Einkaufsebene abgewickelt, die Abfuhr erfolgt über den Ladebereich. Diese logistischen Vorgänge werden entsprechend der Befüllung/ Vermietung des Centers noch ausgearbeitet.*

Wurden erneuerbare Energien in die Planung des Centers und die Haustechnik einbezogen? Wurde über eine Solarpanel-Fassade nachgedacht?

- > *Ja, die Beschlüsse des Stadtversammeltenverordnung bezüglich der Energieversorgung werden umgesetzt, zum einen über Erdwärmennutzung für Kühlung und Heizung sowie Betonkernaktivierung, zum anderen wird über eine intelligente Fassadensteuerung, wie z.B. gezielte Verschattung Energie eingespart. Zur Heizung wird zudem Fernwärme eingesetzt, die Dächer sollen für Photovoltaiknutzung vorbereitet werden, alternativ dazu wird über Dachbegrünung nachgedacht. Die Brauchwassererwärmung soll über eine Solaranlage unterstützt werden.*

#### ▪ **Gestaltung**

Früher war die Geleitsstraße eine Einkaufsstraße, heute gibt es keine Geschäfte mehr. Durch die Planung wird sie nun weiter zugemauert. Wie hoch wird das Gebäude?

- > *Die bestehenden benachbarten Gebäude weisen eine Höhe von ca. 11,50 m auf. Diese wird im 1. und 2. Obergeschoss des Centers aufgenommen. Die Zufahrt für den An-*

*lieferverkehr als auch die Fassade zur Geleitsstraße sollen eine hochwertige Gestaltung erhalten.*

Sind Verbesserungsmöglichkeiten im Bereich der Zuwegungen zum Gebäude geplant?

- > *Der Nebenzugang soll ansprechend gestaltet werden, aber keine geschlossene Mall werden, da dafür wegen der zu geringen Frequenz am Nebenzugang keine Mieter zu finden sind. Die Geleitsstraße bleibt grundsätzlich Einbahnstraße, die Zufahrt von Süden her über die Mittelseestraße soll jedoch als Richtungsverkehr ausgebildet werden.*

## ▪ **Öffentlicher Raum**

Parallel zur Errichtung des Einkaufszentrums sollte der Aliceplatz qualitativ aufgewertet werden, damit die Kunden nicht nur im Gebäude bleiben, sondern sich auch draußen wohl fühlen. Gibt es Überlegungen das Umfeld des Einkaufszentrums mit aufzuwerten?

- > *Nach der Eröffnung des KOMM wird das „Bespielen“ des Aliceplatzes erlebbar und qualitativ besser. Die Anregung wird aufgegriffen und geprüft, sie ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.*

Was geschieht mit dem Kiosk auf dem Aliceplatz? Er ist ein Hindernis und ist ein negativer Blickfang.

- > *Die Anregung wird aufgegriffen und geprüft, sie ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens*

Die Kleine Marktstraße hat zur Zeit eher Hinterhofcharakter. Wie wird die Gestaltung dort aussehen, bzw. was wird zurückgebaut?

- > *Die Kleine Marktstraße wird gestalterisch aufgewertet und auch in den Abendstunden noch attraktiv sein. Der Bereich wird neu bepflanzt, es kommen neue Nutzungen an die Straße und die Parkhausfassade wird umgebaut.*

## ▪ **Wirtschaft/ Nutzung**

Durch die Erweiterung wird die Zufahrt und die Zugänglichkeit für PKW und Lieferverkehr, auch für andere Händler, abgeschnitten. Wie wird damit umgegangen?

- > *Die vorhandenen Lagerflächen mit ihren Zufahrten werden in diesem Bereich neu geordnet und evtl. auch an neue Mieter vergeben. Die Anlieferung durch große LKW wird möglich sein. Eine Weiterbindung von Mietern ist gewünscht, Interessenten werden gebeten, sich an die Hochtief Projektentwicklung zu wenden. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass hier vom Grundsatz her „großflächig“ neue Strukturen geschaffen werden.*

Wer wird Mieter und Betreiber des Lebensmittelmarktes?

- > *Für den Lebensmittelmarkt gibt es sehr viele Interessenten. Es besteht jedoch noch kein Mietvertrag. Zukünftiger Mieter soll bevorzugt ein Frischemarkt sein, da derzeit kein adäquates Angebot in diesem Bereich in der Innenstadt besteht.*

- **Allgemeines**

Warum wurden die Anlieger bisher noch nicht einbezogen?

- > *Die Beteiligung der Bürger erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, u.a. mit der Bürgerversammlung. Des Weiteren will der Vorhabenträger mit den direkten Anliegern noch Einzelgespräche führen.*

Herr Oberbürgermeister Schneider schließt die Veranstaltung. Er hat keine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens festgestellt. Er möchte die Problemlösungen gemeinsam angehen und sieht das Center als einen großen Qualitätssprung für die Innenstadt Offenbachs an.

---

**ERSTELLT:** FIRU-mbH Kaiserslautern, 03.07.2007, Dipl.-Ing. M. Grein

**VERTEILER:**