

Anlage 3 zur

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße"

Zusammenfassende Erklärung

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

12.11.2007

Vorhabenträger:

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Bockenheimer Landstraße 24
60323 Frankfurt am Main



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONSGESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22 Telefon: (0631) 36245-0 www.firu-mbH.de
67655 Kaiserslautern Telefax: (0631) 36245-99 E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Daten zum Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße"	2
2	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße"	2
3	Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4	Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan	5
	4.1 Auswirkungen auf den unbelebten Boden und das Grundwasser	7
	4.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche	7
	4.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Kfz-bezogene Luftschadstoffbelastungen und auf das Stadtklima	8
	4.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	10
6	Beschluss zur Zusammenfassenden Erklärung	10

Nach § 10 Absatz 4 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine **Zusammenfassende Erklärung** beizufügen, die Angaben zu enthalten hat zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße"

Das Verfahren verlief in folgenden Schritten:

- Aufstellungsbeschluss: 25.01.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 31.05.2007 - 29.06.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden: 31.05.2007 - 29.06.2007
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden: 06.09.2007 - 12.10.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung): 13.09.2007 - 12.10.2007
- Prüfungs- und Satzungsbeschluss:
- Veröffentlichung in der Offenbach-Post, somit rechtskräftig seit:

2 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße"

Seit der Nutzungsaufgabe des Verlagshauses „Offenbach Post“ auf dem Gelände an der Großen Marktstraße stehen die vorhandenen Gebäude leer bzw. werden nicht mehr intensiv genutzt.

Die Lage am südlichen Rand des Aliceplatzes in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Frankfurter Straße als Hauptgeschäftsstraße eröffnet die Chance, durch die Ansiedelung eines Einkaufszentrums mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Waren die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort zu steigern und damit die Funktion Offenbachs als bedeutendem Oberzentrum im Rhein-Main-Gebiet zu stärken. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist insbesondere die Sicherung und Entwicklung der Innenstadt Offenbachs als zentraler Einzelhandelsstandort. Insgesamt dient die Planung der geordneten Wiedernutzung einer Gewerbebrache sowie ihrer gestalterischen Aufwertung und damit der Verhinderung eines erheblichen Leerstandes infolgedessen dauerhaft ein städtebaulicher Missstand zu befürchten wäre. Das ehemalige Areal der Offenbach Post stellt gemeinsam mit der hier zu bebauenden Mittelseestraße und dem bestehenden Parkhaus einen wichtigen städtebaulichen Entwicklungsbaustein zur nachträglichen Vollendung des innerstädtischen Fußgängerundlaufs dar. Die Funktion und Höhe des Parkhauses mit allen Parkebenen bleiben unverändert. Insgesamt ist eine für Einkaufen und Dienstleistungsangebot nutzbare Fläche von ca.

24.500 m² vorgesehen. Zusammen mit dem Parkhaus „Mittelseestraße“ stehen ca. 625 Stellplätze zur Verfügung.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße" dient somit der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung überwiegend von Einzelhandelsnutzungen inklusive Parkhaus. Darüber wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von ergänzenden Büro-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen oder eines Fitness-Studios in den Obergeschossen des geplanten Gebäudes hergestellt.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha erforderlich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden festgesetzt:

- Ein ca. 1,0 ha großes Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO mit einer geschossweisen Zulässigkeit der oben angeführten Nutzungskomponenten;
- 0,4 ha Verkehrsflächen.

Durch die Nachnutzung brach gefallener Flächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

3 Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens jeweils nach den einzelnen Beteiligungen mit allen geäußerten Sachverhalten auseinandergesetzt und sie geprüft.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen fand auf Grundlage des Vorentwurfs gemäß Magistratsbeschluss vom 23.05.2007 wie folgt statt:

- Ausstellung der Planung im Amt für Stadtplanung und Baumanagement der Stadt Offenbach a.M., Berliner Straße 60 in der Zeit vom 31.05.2007 bis einschl. 29.06.2007, mit Gelegenheit zur persönlichen Darlegung und Erläuterung durch Mitarbeiter/ innen des Amtes.
- Bürgerversammlung am 12.06.2007 im Rathaus Offenbach a.M. zur Darlegung und Erörterung der Planung und Anhörung der Bürger.

Mit Schreiben vom 30.05.2007 und vom 06.09.2007 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB im Aufstellungsverfahren beteiligt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Sie um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

In der Zeit vom 13.09.2007 bis 12.10.2007 wurden die Planunterlagen mit Begründung und Umweltbericht gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Offenbach-Post vom 05.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 06.09.2007 von der Auslegung benachrichtigt, in der insgesamt 30 Stellungnahmen eingingen.

Folgende Inhalte hatten die Stellungnahmen, in denen Anregungen vorgebracht wurden:

- Seitens der **Öffentlichkeit** wurden Hinweise und Fragen bezüglich der Verkehrserschließung für alle Verkehrsarten nebst Andienung, der Parkierung und der Anzahl der Stellplätze, der Integration von erneuerbaren Energien in die Haustechnik, der Einbindung des Bauvorhabens in den städtebaulichen Kontext und die Nachbarschaft, der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Baukörpergestaltung vorgetragen. Es gingen 6 Stellungnahmen von Bürgern ein, die sich im Wesentlichen auf die Berücksichtigung nachbarschaftlicher und eigentumsrechtlicher Belange beziehen, z.B. Verkehrsbelastung der Geleitsstraße, Geräuschimmissionen, Nutzungskonflikte des Straßenraums, Verschattungswirkungen, mögliche Wertminderung.

Die zugrunde liegenden Sachverhalte wurden gutachterlich untersucht bzw. im Rahmen der gestalterischen, funktionalen und städtebaulichen Fortentwicklung der Planung, soweit möglich und sinnvoll, beachtet und integriert. Hieraus resultieren z.B. auch Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. ergänzend Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Anzahl von Stellplätzen und zu Maßnahmen zur rationellen Energieverwendung. Die umweltrelevanten Sachverhalte der Äußerungen wurden im Umweltbericht der durchgeführten Umweltprüfung behandelt. Die für die Planung wesentlichen Umweltbelange werden in Kapitel 4 behandelt.

- Seitens der **Behörden** und sonstiger **Träger öffentlicher Belange** wurden Äußerungen hinsichtlich der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktureinrichtungen, der Verkehrserschließung, des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Wasserversorgung, der Altlastensituation, des Immissionsschutzes hinsichtlich Luftschadstoffen und Geräuschen, des Umgangs mit eventuell vorhandenen Bodendenkmälern, der Lage im Heilquellenschutzgebiet, der Bereitstellung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Center sowie von Brandschutzaspekten vorgebracht.

Die zugrunde liegenden Sachverhalte wurden gutachterlich untersucht bzw. im Rahmen der gestalterischen, funktionalen und städtebaulichen Fortentwicklung der Planung, soweit möglich und sinnvoll, beachtet und integriert. Hieraus resultieren auch Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. ergänzend Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zum Nachweis der schalltechnischen Beschaffenheit der Baukörper, zum passiven Schallschutz, zur baulichen Ausführung des Andienungsbereiches und der zugehörigen Verkehrsflächen. Des Weiteren wurden entsprechende Hinweise und Empfehlungen zur Beachtung der benannten Sachverhalte aufgenommen. Die umweltrelevanten Sachverhalte der Äußerungen wurden im Umweltbericht der durchgeführten Umweltprüfung behandelt. Die für die Planung wesentlichen Umweltbelange werden in Kapitel 4 behandelt.

- Seitens einer **Nachbargemeinde** wurden Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wurden negative Auswirkungen auf den eigenen Einzelhandelsbesatz durch Kaufkraftabflüsse befürchtet.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf Offenbach selbst und auf die Nachbargemeinden wurden in einem Verträglichkeitsgutachten untersucht. Die Auswirkungen wurden seitens des Gutachters und der Stadt Offenbach als verträglich bewertet und zwar sowohl für die Nachbargemeinden wie auch für Offenbach selbst. Hier vor allem vor dem Hintergrund der übergeordneten Zielsetzung der Aufwertung der Offenbacher Einkaufsstadt, der hierbei Priorität eingeräumt wurde.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Äußerungen zur Planung wurden geprüft und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am behandelt.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind - soweit relevant - wie dargestellt in den Bebauungsplan eingeflossen. Eine grundsätzliche Änderung der Planung war jedoch nicht erforderlich.

4 Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung beinhaltet. Dabei war von nachfolgend beschriebener Ausgangssituation auszugehen:

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind im Wesentlichen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für eine in großen Teilen bereits planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässige Nutzung.

Die Fläche ist im bebauten Bestand mit bis zu 5-geschossigen, bis ca. 25 m hohen Gebäuden, darunter das Parkhaus Mittelseestraße, überbaut. Die verbleibenden Freiflächen sind bislang Straßenverkehrsflächen und, mit Ausnahmen kleinerer privater Gartenanteile an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, vollständig versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild über das bestehende Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist darüber hinaus gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potenzielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wären. Einzelne vorhandene Grünbestände im südlichen Teil des Geltungsbereichs wurden erfasst. Sofern für einzelne Bäume eine Fällgenehmigung gemäß Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach am Main erforderlich wird, erfolgt eine Beantragung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Für mögliche Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten liegen keine Anhaltspunkte vor.

Aus den vorangegangenen Überlegungen und Prüfungen ergibt sich, dass die Erarbeitung eines Landschaftsplanes im Rahmen der Planaufstellung nicht erforderlich ist.

Durch den Wegfall des Gebäudes Offenbach-Post und die Einbeziehung des Parkhauses Mittelseestraße in die neue Bebauung wird die Stadtsilhouette im Bereich Aliceplatz verändert. Hiervon gehen allerdings keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Im Gegenteil ist mit der vorliegenden städtebaulich und architektonisch qualitativollen Planung von einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Innenstadt hier auszugehen.

Im Bereich des Gebäudes Offenbach-Post befinden sich keine Altlasten. Aufgrund der Vornutzungen, insbesondere der Druckerei, wurde die Gebäudesubstanz auf mögliche Altlasten und Schadstoffe untersucht. Für mögliche Bodenbelastungen bzw. Boden- und Grundwasserunreinigungen im Bereich des Plangebiets liegen gemäß dreier gutachtlicher Untersuchungen keine Anhaltspunkte vor. Bei den Grundstücken Geleitsstraße 27-31 handelt es sich um Altstandorte, bei denen auf Grund ihrer Vornutzung (Buchdruckerei, Zementbetrieb und Lederwarenherstellung) schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschadensfälle nicht ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung sowie weiterhin erfolgter Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörden beim RP Darmstadt ist auf dieser Grundlage festzuhalten, dass eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 nicht erforderlich ist.

Verdachtsmomente bezüglich Munitions- bzw. Kampfmittelresten und Blindgängern liegen dergestalt vor, dass das Bombenkataster des Vermessungsamtes Offenbach für den Geltungsbereich des Bebauungsplan vier mögliche Sprengbombenfundorte darstellt. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der zu entsprechender Vorsicht und Sorgfalt bei Erdarbeiten auffordert. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung können sich voraussichtlich nur in Form von erhöhten Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft durch veränderte Kunden- und Anlieferverkehre, Parkvorgänge und Be- und Entladevorgänge ergeben. Daneben sind ggf. relevante Auswirkungen auf die klimatische Situation insbesondere durch Kfz-bezogene Luftschadstoffe zu untersuchen. Hierzu wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Fachgutachten erstellt:

- Fachgutachten Geräusche / Schalltechnische Untersuchung,
- Fachgutachten Klima.

Grundlagendaten hierfür lieferte eine verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden hiervon abweichende Äußerungen nicht vorgetragen. Das Ergebnis der seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main übermittelten strategischen Umweltprüfung aus regionalplanerischer Sicht hat für die konkrete Planungsebene des Bebauungsplans keine anderweitigen Erkenntnisse enthalten.

Damit war die umfängliche Ermittlung von gegebenenfalls auftretenden Wirkungen auf die Umwelt gewährleistet. Verbesserungen des Umweltzustands des Gebietes sind aufgrund der bereits umfänglichen baulichen Vornutzung des innerstädtischen Areals aus sich heraus nicht zu erwarten.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt zu folgenden Ergebnissen:

4.1 Auswirkungen auf den unbelebten Boden und das Grundwasser

Die festgestellten für Innenstadtlagen typischen Verunreinigungen (Schwermetalle und/oder Sulfate) in den oberflächennahen Auffüllungen und die Schwarzdecke aus Bitumen können aufgrund Ihres geringen bis mäßigen Verunreinigungsgrades während der Bauphase problemlos einer geregelten Entsorgung zugeführt werden. Der gewachsene Boden selbst weist analytisch keine Auffälligkeiten auf. Ein Erfordernis gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zur Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erkennbar.

Eine Relevanz für die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. eine allgemeine Gefahr für das Grundwasser ist nicht zu erkennen. Weitere Untersuchungen zur Grundwasserbeschaffenheit haben keine relevanten Belastungen ergeben. Ausgasungen der Bodenluft bestehen nicht, allerdings wurden in Bodenluftproben Hinweise auf chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) gefunden.

Bei einer Unterkellerung des Geländes und einer damit verbundenen Einbindung dieses Untergeschosses in die Grundwasserebene sollten während der Bauphase am nördlichen und südlichen Rand des Geländes Grundwassermessstellen eingerichtet und eine vorsorgliche Beprobung und Analyse des Grundwassers hinsichtlich der genannten Parameter vorgenommen werden.

4.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der geringen Abstände der Bebauung zur Geleitsstraße und zur Mittelseestraße werden bereits im Analysefall 2007 die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 an allen Immissionsorten zum Teil deutlich überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden am Tag weitgehend eingehalten und im Nachtzeitraum um bis zu 2,7 dB(A) überschritten.

Durch die Planung kommt es weiterhin zu Verkehrserhöhungen in der Umgebung des Plangebiets. Die Erhöhungen der Verkehrsmengen durch die Planung sind jedoch schalltechnisch nicht relevant. Die Planung führt somit nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrslärmsituation.

Zum Schutz der innerhalb der Kerngebiets zulässigen störeffindlichen Nutzungen vor Verkehrslärmeinwirkungen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt (Geschäfte in den Erdgeschossen, Wohnungen und Büroräume in den Obergeschossen), welche eine Gewerbelärmvorbelastung an den für das Vorhaben maßgeblichen Immissionsorten von tagsüber deutlich unter 60 dB(A) erwarten lässt. Anhaltspunkte für eine Gewerbelärmvorbelastung, welche im Zusammenwirken mit der Zusatzbelastung durch die geplanten Nutzungen zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten führen würde, bestehen nicht.

Im Prognoseplanfall sind unter Berücksichtigung der empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Zusatzbelastung zu erwarten.

Als Lärmschutzmaßnahmen werden dabei insbesondere der Einbau von schallabsorbierenden Akustikdecken in den Parkebenen 1 bis 10 sowie in der Einfahrt und Ausfahrt empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, die Wand des Parkhauses gegenüber dem Immissionsort Kleine Marktstraße 1 auf der 3. und 5. Parkebene in einer Länge von 10 m ab der südöstlichen Gebäudekante zu schließen. Lüfter und sonstige relevante Einzelanlagen verursachen an den maßgeblichen Immissionsorten keine relevanten Immissionsbeiträge, wenn ihre immissionswirksame Schalleistung am Tag auf insgesamt 93 dB(A) und in der Nacht auf insgesamt 73 dB(A) begrenzt wird. Das geplante Fitnessstudio oder andere geräuschintensive Nutzungen sind hinsichtlich Lüftung, Klimatisierung etc. so auszuführen, dass es bei geschlossenen Fenstern betrieben werden kann und nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Plangebietes beiträgt.

Bei der Genehmigung von Sondernutzungen auf öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind gesonderte Schallschutznachweise zu erbringen.

Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen.

4.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Kfz-bezogene Luftschadstoffbelastungen und auf das Stadtklima

Zusammenfassend ist für den klimatisch-lufthygienischen Ist-Zustand des Plangebietes festzuhalten:

- An heißen Sommertagen heizt sich das Gelände aufgrund der vollständigen Versiegelung stark auf.
- Das Gebiet ist nur mäßig durchlüftet. Die aufgrund von Größe und Orientierung wichtigste Belüftungsachse (Geleitsstraße) verläuft südlich und ist durch ihr Verkehrsaufkommen schadstoffbelastet. Frischluftbahnen in bzw. durch das Plangebiet selbst fehlen.
- Die Abschätzung der Immissionsbelastung für den Ist-Zustand hat ergeben, dass die Grenzwerte für NO₂, PM10 und Benzol eingehalten werden.

- Bei einer Anströmung aus Südwest sind die westlichen Bereiche des Plangebiets möglicherweise von der Ausbildung einer Rückströmzone mit bodennaher Schadstoffanreicherung betroffen.

Die Untersuchungen zur Luftschadstoffsituation haben gezeigt, dass es sowohl im Prognose-Nullfall und Planfall bei den Schadstoffen Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) zu Überschreitungen der Grenzwerte entsprechend der 22. BImSchV kommt (bei PM10 trifft dies nur auf die „Überschreitungshäufigkeit“ zu). Betroffen sind die Geleitsstraße und die Kaiserstraße. Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung sind nicht unmittelbar betroffen. Die Zunahme der Luftschadstoffbelastung im Prognose-Planfall gegenüber dem Ist-Zustand ist gering. Es kommt demnach durch die Bebauungsplanung zu keiner erheblichen Verschlechterung. Grund ist die hohe Hintergrundbelastung (vor allem bei NO₂). Hier muss aber die konservative Betrachtung ("worst case") berücksichtigt werden. Würde man a) die Hintergrundbelastung für 2007 (anstatt 2004) zu Grunde legen und b) einen Prognosehorizont 2015 annehmen, wäre das Ergebnis noch positiver. Es ist anzunehmen, dass die Grenzwerte dann nicht überschritten wären. Negative Auswirkungen durch das neue Parkdeck sind nicht zu erwarten.

Aus stadtklimatischer Sicht wird die Umgestaltung die bestehende Überwärmungssituation kaum verändern. Schattenspendende Bäume sind kaum vorhanden und mangels Platz auch nicht in größerem Umfang möglich. Der Wechsel von großen Gebäuden und versiegelten Flächen bedingt wie bereits im Ist-Zustand ein variables Windfeld mit Zonen erhöhter sowie reduzierter Windgeschwindigkeiten bei insgesamt nur mäßiger Durchlässigkeit. Durch das geplante Einkaufszentrum entsteht eine kompaktere Bebauung mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex. Positiv zu bewerten ist die Umgestaltung der Großen Marktstraße zum verkehrsberuhigten Bereich bzw. perspektivisch zur Fußgängerzone. Da es weder im Ist- noch im Plan-Zustand Gebäudehöhen von mehr als 25 m gibt, ist davon auszugehen, dass es zu keinen unangenehmen Zugigkeitserscheinungen in Bodennähe kommt. In Bezug auf den Windkomfort ist nicht mit Problemen zu rechnen.

4.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auch nach der Planung werden die Nutzungen im Plangebiet weiterhin mit Gas, Strom und Fernwärme versorgt. Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist grundsätzlich möglich; die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Der Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz der EVO wird festgesetzt.

Folgende Maßnahmen gemäß Energiekonzept wurden im Bebauungsplan festgesetzt und werden zum Einsatz kommen:

- Errichtung einer Wärmepumpenanlage thermische Fundamente oder Erdpendelspeicher,
- Nutzung des Sprinklervorratsbehälter als Kältepufferspeicher,
- Bürobereiche: Bauteiltemperierung über die Betondecke,
- Fitnessbereich: Warmwassererzeugung mittels Sonnenkollektoren,
- "Intelligente Fassade" (dadurch ggf. Verzicht auf maschinelle Lüftungsanlagen),
- gebäudeseitige Vorbereitungen zur Stromerzeugung für die Tagesbeleuchtung mittels Solarzellen (Photovoltaik).

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Der Standort für das geplante Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar an der Fußgängerzone in der Einkaufsinnenstadt von Offenbach in unmittelbarer Nähe zu den sonstigen Einzelhandelseinrichtungen hier und den Verwaltungseinrichtungen. Standortalternativen im Stadtzentrum sind nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Entfernung zum Stadtzentrum und der Nähe zu umliegenden Wohnnutzungen weist der Standort insbesondere im Vergleich zu Ortsrandlagen eine hohe Eignung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf. Bisher unbebaute Flächen im Außenbereich werden nicht herangezogen. Dies und die Wiedernutzung der derzeitigen Industriebrache stellt einen nachhaltigen Beitrag zum Boden- und Ressourcenschutz dar.

6 Beschluss zur Zusammenfassenden Erklärung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach hat in ihrer Sitzung am im Rahmen der Vorlage zum Prüfungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 "Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße" diese Zusammenfassende Erklärung beschlossen.

Offenbach, den

(Siegel)

.....

H. Schneider

(Oberbürgermeister)