

Anlage 6b

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

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

Bebauungsplan Nr. 626

(Einkaufszentrum am Aliceplatz zwischen Große Marktstraße und Geleitsstraße")

Stand: 12.11.2007

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Stadt Heusenstamm	12.10.2007	<p>Die mit Schreiben vom 18.06.2007 geäußerten Bedenken werden aufrecht erhalten (s.u.).</p> <p><u>Ergänzender Hinweis: Stellungnahme vom 18.06.2007:</u></p> <p><i>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. Es wird um Übersendung der Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Gutachten) gebeten.</i></p>	<p>Es ergeben sich keine neuen Belange. Insofern gilt die hierzu nachfolgend dargestellte Wertung nach wie vor. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die Äußerung wird zurückgewiesen.</p> <p><i>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.</i></p>			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

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

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

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Umweltamt
- Geschäftsstelle des Ausländerbeirats (*Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht und konnte erst verspätet berücksichtigt werden*)
- Stadtgesundheitsamt (*Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht und konnte erst verspätet berücksichtigt werden*)

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Fraport AG	28.09.2007	Auf die Stellungnahme vom 21.06.2007 wird verwiesen. <i>Stellungnahme vom 21.06.2007</i> <i>Keine Bedenken hinsichtlich der Hindernisfreiheit und der Anflugbelange des Flughafens Frankfurt, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs als auch außerhalb des 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.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nach wie vor nicht.			
Deutsche Telekom	11.10.2007	Im Schreiben vom 27.06.2007 wurde auf die Anlagen der Deutschen Telekom hingewiesen und die Planunterlagen wurden beigelegt. Der Inhalt dieses Schreibens wurde seitens der Stadt Offenbach in die Auswertung der vorgezogenen Beteiligung eingestellt. Aufgrund der bereits ab Januar 2008 geplanten Bauaktivitäten des Investors können die Anlagen der Deutschen Telekom nicht umgelegt werden. Entsprechende Verhandlungen wurden von der Deutschen Telekom mit dem Investor bereits durchgeführt. Der Bereich der Untergeschosse wird umgeplant. Dadurch werden die Anlagen der Deutschen Telekom nicht beeinträchtigt und können in ihrer Lage verbleiben. Mittels geplanter Suchschlitze wird dem Investor die genaue Lage der Anlage mitgeteilt, sodass die Bauaktivitäten die Anlagen der Deutschen Telekom nicht tangieren. Es ist deshalb erforderlich, dass vor dem Verkauf von Teilen der Mittelseestraße eine Grunddienstbarkeit für die Deutsche Telekom AG eingetragen wird.	Die benannten Vereinbarungen betreffen die Deutsche Telekom und die Vorhabenträgerin bzw. sind für das Bebauungsverfahren nicht relevant. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nach wie vor nicht.			
IHK Offenbach am Main	25.09.2007	Die Planung wird begrüßt. Das Gutachten der GfK hat gezeigt, dass damit keine wesentliche Beeinträchtigung der Einkaufsstrukturen Offenbachs verbunden, sondern eine nachhaltige Sicherung des Standorts zu erwarten ist. Grundlage ist allerdings ein hochqualitativer Nutzungsbesatz des Zentrums, was Investor und Stadt sicherstellen sollen. Aufgrund zu erwartender nicht unerheblicher Umsatzumverteilungen in der Offenbacher Innenstadt sollten in den bestehenden Geschäftsbereichen Aktivitäten zur qualitätvollen Weiterentwicklung ergriffen werden. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anmerkungen zur Verkehrserschließung wurden mittlerweile berücksichtigt. Die Erschließung des Einkaufszentrums wurde in das Innenstadtverkehrskonzept eingearbeitet. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass die Erschließung auch in den Spitzenstunden gesichert ist.	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Regierungspräsidium Darmstadt	12.10.2007	<ol style="list-style-type: none"> Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Aus Sicht von Naturschutz und Landespflege wird auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Offenbach verwiesen. Bereich Grundwasser / Wasserversorgung: Die Inhalte der früheren Stellungnahme hierzu sind in die Abwägung eingeflossen (s.u.). Sie sind noch im Bebauungsplan festzusetzen. Bereich Bodenschutz-Ost: Laut Begründung befinden sich im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen. Diese Formulierung ist durch den Begriff "Altlasten" zu ersetzen. Diese Aussagen beziehen sich nur auf das Gebäude Offenbach-Post. Die Begründung und der Umweltbericht sind dementsprechend zu ändern. In der Stellungnahme vom 29.06.2007 wurde auf Betriebe verschiedener Branchen hingewiesen. Bei den Grundstücken Geleitsstr. 27-31 handelt es sich ebenfalls um Altstandorte, bei denen auf Grund ihrer Vornutzung (Buchdruckerei, Zementbetrieb und Lederwarenherstellung) schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschadensfälle nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird gebeten folgenden Hinweis aufzunehmen: Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Baumaßnahmen, insbesondere bei den Grundstücken in der Geleitsstr. 27-31 angetroffen werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung nach folgendem Erlass zu prüfen: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen. Weiterhin ist, wie im Gutachten vom 09.08.2006 unter Nr. 8.4 vorgeschlagen, während der Bauphase, in der das Einkaufszentrum unterkellert und somit eine Grundwassererhaltung erforderlich wird, 	<ol style="list-style-type: none"> Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Seitens des Umweltamtes wurden keine Bedenken hinsichtlich Naturschutz- und Landespflegebelange vorgebracht. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Aus der Bearbeitung der Inhalte der früheren Stellungnahme hierzu ergaben sich keine Erfordernisse für Festsetzungen im bauplanungsrechtlichen Sinn. Die Belange wurden gemäß des Erlasses zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung abgearbeitet. Dies wurde in der Begründung dargestellt. Das bestehende Heilquellenschutzgebiet wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannten Belange wurden insofern ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die redaktionellen Änderungen der Begründung hinsichtlich der Begriffe werden vorgenommen. Der Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Hinweise, die den Umgang mit ggf. auftretenden Bodenbelastungen regeln. Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Es erfolgt als redaktionelle Ergänzung der Hinweise im Bebauungsplan die Benennung des genannten Mustererlasses für den Umgang mit evtl. Funden sowie die in diesem Fall erforderliche Einbeziehung des RP. Die empfohlene Einrichtung von Grundwassermessstellen ist seitens der Vorhabenträgerin bereits aus bautechnischen Gründen zur Überwachung der Baugrube vorgesehen, so dass die Aufnahme eines Hinweises ausreichend ist, zumal nach Abschluss der Baumaßnahme das Regelungserfordernis entfällt. Ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan mit Relevanz für das Aufstellungsverfahren ergibt sich daraus nicht. 		X	X

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>am südlichen (Grundwasseroberstrom) und am nördlichen Rand des Projektareals (Grundwasserabstrom) jeweils eine Grundwassermessstelle einzurichten und auf die Parameter Summe CKW, AOX, MKW und BTEX zu analysieren. Die bisherigen Messergebnisse zeigen, dass die Prüfwerte für Bodenluftkontamination im Mittel gerade erreicht wird. Mit diesen Untersuchungen soll geklärt werden, ob Schadstoffe des alten Postgebäudegeländes über den Grundwasserpfad bis in das Projektareal verfrachtet wurden oder ob die Schadstoffe aus einer anderen Quelle stammen.</p> <p>5. Immissionsschutz: In der Auswertung der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 626 ist die Stellungnahme des Dezernates IV F 43.1 von 21.06.07 in den Abwägungsvorschlägen und in der Begründung mit Umweltbericht behandelt. Insofern ist die aufgezeigte Problematik erkannt. Lösungen sind in der Abwägung vorgesehen, teilweise sind Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene zu prüfen und umzusetzen.</p> <p>6. Weitere Anregungen, Bedenken oder Hinweise werden von hier aus nicht erhoben. Sobald der o.a. Bauleitplan verbindlich geworden ist, wird um eine Übersendung einer Mehrfachausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt gebeten. Auf die Nr. 6 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p><u>Auszug aus der Stellungnahme vom 10.07.2007 als ergänzender Hinweis zu Punkt 3:</u></p> <p>2. <i>Wasserversorgung: 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.</i></p> <p>3. <i>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.</i></p>	<p>5. Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>6. Eine Ausfertigung des Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main	11.10.2007	Es bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans. Die leichte Abweichung (ca. 0,5 ha) vom wirksamen FNP - Festsetzung von Misch-/ Kerngebieten Statt gewerblicher Bauflächen - ist mit den Zielen der Flächennutzungsplanung und mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbar. Sie liegt im Entwicklungsspielraum nach § 8 Abs.2 BauGB. Die Anpassung wird mit Aufstellung des RegFNP erfolgen.	Die positive Stellungnahme wird begrüßt. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Finanzamt Offenbach am Main
- Katholisches Bistum der Altkatholiken in Deutschland
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH für Gas-Union GmbH
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH für Mainova AG
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt
- Hochtaunuskreis, Amt für den ländlichen Raum, Bad Homburg
- Evangelischer Kirchengemeindeverband Offenbach am Main
- Handwerkskammer Rhein-Main
- RMV - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach
- Verband Hessischer Fischer (VHF)

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Erbrich & Erbrich Immobilien Verwaltung GmbH	12.10.2007	<p>Als bestellter Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Geleitstraße 32+34 in Offenbach am Main widerspricht die Erbrich & Erbrich Immobilien Verwaltung GmbH im Interesse der von ihnen vertretenen Eigentümergemeinschaft dem Bebauungsplan Nr. 626.</p> <p>Die massive Verkehrsverdichtung aufgrund der geplanten Parkhaus zu- und Abfahrten sowie der Andienung von der Geleitstraße führen zu erheblichen Störungen und Lärmbelästigungen für die Anwohner.</p> <p>Diesbezüglich wird auf das Lärmgutachten der FIRU mbH, Kaiserslautern vom Juli 2007 verwiesen, das für den Fall der Realisierung des Projektes passive Schallschutzmaßnahmen in der Geleitstraße fordert.</p> <p>Mit der Weiterverfolgung des Widerspruches wurde Herr RA Dr. A. Herbert, Tulpenhofstraße 1 in 63067 Offenbach am Main beauftragt.</p>	<p>Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan weist die erforderlichen Maßnahmen aus, unter denen das Vorhaben allen maßgeblichen, bei der Beurteilung gemäß Sach- und Rechtslage heranzuziehenden schalltechnischen Erfordernissen entspricht.</p> <p>Die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Vorhaben wurde im schalltechnischen Gutachten untersucht und unter Zugrundelegung der hierzu relevanten gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch als unkritisch beurteilt. So verursacht z.B. das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung Pegelveränderungen an den untersuchten Immissionsorten der Geleitstraße von durchgängig unter 1 dB(A). Diese Größenordnung ist nicht wahrnehmbar. Alle Werte liegen auch unterhalb der in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte von 60 bzw. 70 dB(A) in der Nacht bzw. am Tag über denen jede Pegeländerung relevant wäre.</p> <p>Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind am Vorhabenobjekt zu verwirklichen. Die Einhaltung dieses Rahmens ist durch die Vorhabenträgerin / Bauherrin im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen nachzuweisen.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Axel Fischer	12.10.2007	<p>Bei der Erstellung des Entwurfs wurden die Belange der Anwohner der Geleitstraße gegenüber des Plangebietes (Wohnbebauung mit weit mehr als 100 betroffenen Personen) nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die erhebliche Geräuschbelastung, die durch die Ver-/Entsorgung des Einkaufszentrums mit schweren LKW entsteht, wurde nicht bedacht. Zu berücksichtigen wären u.a. die laufenden Motoren der (wartenden) LKW, Anlassgeräusche, Rangiergeräusche (insb. auch bei vielen LKW vorhandene Rückfahr-Warnsignale), Zurufe von Fahrern und Ladepersonal, Ladegeräusche durch hydraulische Hebebühnen, Rollwagen etc. und sonstige Geräusche in diesem Zusammenhang wie Öffnen/Zuschlagen von Toren und Schiebetüren. Dazu kommt die erhebliche Geräuschbelastung durch die Müllabfuhr.</p> <p>Die Belästigung wird verschlimmert durch die enorme Enge der Geleitsstraße und den im Verhältnis zur Objektgröße sehr kleinen Ladebereich. Hierdurch ist zu erwarten, dass das Tor zum Ladebereich kaum geschlossen wird und Ladetätigkeiten auch auf der Straße erfolgen. Hinzu kommt, dass LKW langwierig rangieren müssen und (mit laufendem Motor) warten sowie Rückstaus des normalen Verkehrs und die daraus entstehende Lärm- und Luftbelastung.</p> <p>Die zu erwartende Lärmbelastung wird dadurch verstärkt, dass durch den massigen Baukörper des Einkaufszentrums der Lärm sehr gut reflektiert und dadurch weiter verstärkt wird. Die Ladetätigkeiten werden vermutlich zu einem großen Teil auch in der Zeit von 5 Uhr bis 8 Uhr morgens stattfinden. Eventuelle Verbote werden größtenteils ignoriert. Dies ist eigene Erfahrung aus einer anderen Stadt.</p> <p>In der Geleitsstraße gibt es zur Zeit praktische keinen LKW-Verkehr. Die Situation würde sich für die vielen Anwohner also massiv verschlechtern.</p> <p>Die zulässigen Grenzwerte werden sicher weit überschritten. Sollte der Bebauungsplan in der jetzigen Form beschlossen werden, wird er daher sicher vor Gericht einer kritischen Prüfung bestehen müssen, da notfalls der Klageweg beschritten wird.</p> <p>Es werden daher erhebliche Änderungen am Bebauungsplanentwurf erwartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - So sollte die Ladezone an den Aliceplatz verlegt werden, da dort wesentlich mehr Platz zur Verfügung steht und weniger Anwohner betroffen sind. - Des Weiteren sollte die Geleitstraße für den LKW-Verkehr gesperrt werden, und zwar mindestens in der Zeit von 20 bis 8 Uhr werktags und ganztägig Sonntags - Dieses Verbot soll streng kontrolliert werden. 	<p>Die schutzbedürftigen Belange wurden ausreichend berücksichtigt. Die Gutachten zu den Themen Boden- und Grundwasserbelastungen, Verkehr, Geräusche, Klima und Kfz-bedingte Luftschadstoffe sowie Verschattungswirkungen haben am Aufstellungsverfahren öffentlich teilgenommen und wurden in ihren beachtenswerten Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen und sind damit in der Planung beachtlich. Insgesamt ist damit die Planung unter allen umwelt- und nachbarschutzrechtlichen Aspekten konfliktfrei erarbeitet. Im Einzelnen:</p> <p>Die Geleitsstraße ist ein Mischgebiet in der Innenstadt und durch ein nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Insofern hat die Wohnnutzung dort auch höhere Geräuschbelastungen hinzunehmen als z.B. reine Wohnstandorte. Die benannten Geräusche bzw. Geräuschquellen (Reflexion, Motoren etc.) sind, soweit gesetzlich relevant, integraler Bestandteil in den bei der Ermittlung der Geräuschbelastung heranzuziehenden Regelwerken und den hierbei anzuwendenden Ermittlungsmethoden. Die Warenentladung wird ebenso wie die Müllabfuhr ausschließlich innerhalb des Objektes bei geschlossenem Tor stattfinden. Dies wird Bestandteil bzw. Auflage der Baugenehmigung.</p> <p>Der Andienungshof wurde so für Lkw konzipiert, dass die Einfahrt in einer Fahrbewegung von der vorgesehenen Lkw-Position, die keine Parkierungsfunktion hat, ohne Rangieren erfolgen kann. Die Be- und Entladung wird durch ein zeitliches Andienungsmanagement so gesteuert, dass ein LKW nur dann das Objekt anfahren kann, wenn sichergestellt ist, dass ein unmittelbares Einfahren in den Ladehof gewährleistet ist. Durch die bauliche Trennung der Lkw-Position von den sonstigen Verkehrsflächen werden Rückstauungen des sonstigen Verkehrs gerade vermieden. Die Be- und Entladung erfolgt ausschließlich im Tagzeitraum gemäß der hierbei heranzuziehenden TA-Lärm, also ab 06.00 Uhr. Dabei werden die maßgeblichen, gerichtlich überprüfbaren Lärmwerte eingehalten. Die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Vorhaben wurde im schalltechnischen Gutachten untersucht und unter Zugrundelegung der hierzu relevanten gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch als unkritisch beurteilt. So verursacht z.B. das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung Pegelveränderungen an den untersuchten Immissionsorten der Geleitsstraße von durchgängig unter 1 dB(A). Diese Größenordnung ist nicht wahrnehmbar. Alle Werte liegen auch unterhalb der in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte von 60 bzw. 70 dB(A) in der Nacht bzw. am Tag über denen jede Pegeländerung relevant wäre. In der Geleitsstraße gibt es LKW-Verkehr sowohl im quartiersüberareifenden Verkehr als auch im Rahmen der</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>Anlieferung des vorhandenen Supermarktes und weiterer Anlieger. Andernfalls wäre auch die nachfolgend geäußerte Vorschlag nach Sperrung der Geleitsstraße für LKW bei Verlegung der Anlieferung des KOMM auf die Nordseite grundlos. Eine solche Verlegung würde allerdings dem städtebaulichen Ziel der Umwidmung der Großen Marktstraße in eine Fußgängerzone entgegenstehen. Die Geleitsstraße ist Teil des gesamtstädtischen Verkehrssystems und in ihrer Funktion auch durch den zumeist innerstädtischen Lkw-Verkehr genutzt, so dass eine Sperrung nicht möglich ist. Das gesamte Verkehrskonzept des Vorhabens wurde im Übrigen hinsichtlich seiner Konformität mit der gesamtstädtischen Verkehrsplanung geprüft und im Rahmen des Planungsprozesses auch so angepasst, dass eine konfliktfreie Abwicklung insgesamt gewährleistet ist.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Yvette und Alexis Kampfmann	12.10.2007 (2-fach, per Brief und E-Mail)	<p>Als Anlieger der Geleitsstraße 41 werden Bedenken und Einwände gegen des Bebauungsplan Nr. 626 vorgebracht. Vor dem Objekt Geleitsstraße 41 ist ein LKW-Halteplatz geplant. Dies sei keinesfalls möglich, da der Hof permanent durch Gewerbetreibende befahren werden muss und dort auch keine anderen Parkflächen zu sehen sind wie der dem Objekt zugehörige Hof.</p> <p>Es besteht in der Geleitsstraße ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Es sei davon auszugehen, dass die geplante Verkehrsführung nicht durchführbar ist.</p> <p>Auch gegen die geplante Pflanzung einen Baumes direkt vor der Gaststätte bzw. vor den Wohneinheiten werden Bedenken erhoben, da mit einer Beschattung zu rechnen ist. Selbst das entstehende Gebäude wird eine gewisse Beschattung verursachen.</p>	<p>Die vorgesehene Lkw-Position dient lediglich zum Anhalten der anfahrenden Lkw zwecks Einlegen des Rückwärtsganges für das Zurückstoßen in den Ladehof ohne verkehrsgefährdend die Fahrspuren der Geleitsstraße zu blockieren. Diese Anlage ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Geleitsstraße und wird gemäß der geschilderten Bestimmung eine diesbezügliche Ausschilderung verbunden mit einem Halteverbot erhalten. Eine permanente Blockierung der Zufahrt des Gebäudes Nr. 41 ist somit ausgeschlossen, zumal bei der über den Tagesverlauf insgesamt geringen Anzahl von Lkw, die das KOMM zum Ziel haben. Insofern ist eine solche kurzfristige Beeinträchtigung hinnehmbar, da nicht unverhältnismäßig. Der maßgebliche Bebauungsplan setzt keine Baumpflanzung verbindlich fest. Es handelt sich um eine Möglichkeit der Straßenraumgestaltung. Die genauen Standorte bleiben der Ausführungsplanung überlassen.</p> <p>Die zum Vorhaben erstellte Verschattungsstudie hat die angrenzenden Grundstücke betrachtet, d.h. in diesem Fall die zwischen KOMM und dem Grundstück des Einwenders liegende Geleitsstraße Nr. 39. Hierzu stellt der Gutachter fest: <i>"Im Frühjahr und Herbst verringert sich die bisherige Besonnungsdauer in den Morgenstunden bis ca. 10:00 Uhr. Zwischen 8:00 Uhr und 10:00 Uhr ist jedoch nur ein Teil der Fassaden im Wechsel verschattet. Im Hochsommer verringert sich die bisherige Besonnungsdauer in den Morgenstunden bis ca. 9:00 Uhr. Zwischen 7:00 Uhr und 9:00 Uhr ist jedoch nur ein Teil der Fassaden im Wechsel verschattet. Danach ist der geplante Neubau für die Besonnung nicht mehr relevant. Im Winter treten durch den niedrigen Sonnenstand keine signifikanten Veränderungen auf. Lediglich für das rückwärtige Gebäude verschlechtert sich die Situation geringfügig: Während es vorher ab ca. 9:00 Uhr weitgehend besonnt war, wird es im Planungsfall bis ca. 11:00 Uhr wechselweise verschattet. Die Veränderungen sind zumutbar, da die günstige Vorher-Situation insbesondere auf die Baulücke auf dem östlich angrenzenden Grundstück zurückzuführen ist. Hier könnte unabhängig vom geplanten Marktstraßenzentrum ebenfalls ein neuer Grenzbau errichtet werden, der eine ähnliche Verschattungssituation hervorrufen würde. Zudem beschränken sich die Veränderungen überwiegend auf die Morgenstunden."</i></p> <p>Die Stadt macht sich die Wertung des Gutachters zu eigen, zumal die Wirkungen auf das Grundstück Nr. 41 damit noch geringer sein werden.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Peter Sprickmann Kerkerinck	12.10.2007	<p>Als Eigentümer der Liegenschaft Geleitsstraße 36 werden Bedenken und Einwände gegen den Planentwurf vorgebracht. Nicht hinreichend berücksichtigt wurde, dass die Anwohner der Geleitsstraße durch den zu erwartenden Verkehr, insbesondere Lieferanten-LKW bereits in den frühen Morgenstunden, im hinteren Andienungsbereich in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die auch im Hinblick auf den seit Jahren und Jahrzehnten bestehenden Gebietscharakter als unzulässig, zumindest als unzumutbar, anzusehen sind. Dies gilt in bezug auf Lärm und auch Abgase.</p> <p>Die Höhe der geplanten Bebauung nimmt den Bewohnern der Liegenschaft mit der Hausnummer 36 zudem durch Verschattung Luft und Licht. Dieser Aspekt wurde gleichfalls weder von der Bedeutung her richtig erfasst und abgewogen noch richtig in das Abwägungsergebnis eingeflossen.</p> <p>Weiterhin wird bemängelt, dass keine Vorschläge zur Abmilderung unterbreitet wurden, was ebenfalls zeigt, dass der Abwägungsvorgang nicht mit der erforderlichen Detailschärfe vorgenommen ist. Lösungsversuche zur Umplanung des Andienungsbereiches sind ebenso wenig vorgetragen, wie Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbeeinträchtigungen durch Schallschutz usw. Es wird die Erhebung von Rechtsmitteln erwogen.</p>	<p>Die schutzbedürftigen Belange wurden ausreichend berücksichtigt. Die Gutachten zu den Themen Verkehr, Geräusche, Klima und Kfz-bedingte Luftschadstoffe haben am Aufstellungsverfahren öffentlich teilgenommen und wurden in ihren zu berücksichtigenden Ergebnissen in den Bebauungsplan übernommen und sind damit in der Planung beachtlich. Insgesamt ist damit die Planung unter allen umwelt- und nachbarschutzrechtlichen Aspekten konfliktfrei erarbeitet. Im Einzelnen:</p> <p>Die benannten Geräusche bzw. Geräuschquellen (Lkw-Anlieferung etc.) sind, soweit gesetzlich relevant, integraler Bestandteil in den bei der Ermittlung der Geräuschbelastung heranzuziehenden Regelwerken und den hierbei anzuwendenden Ermittlungsmethoden. Die Warenentladung wird ebenso wie die Müllabfuhr ausschließlich innerhalb des Objektes bei geschlossenem Tor stattfinden. Dies wird Bestandteil bzw. Auflage der Baugenehmigung. Der Andienungshof wurde so für Lkw konzipiert, dass die Einfahrt in einer Fahrbewegung von der vorgesehenen Lkw-Position, die keine Parkierungsfunktion hat, ohne Rangieren erfolgen kann. Die Be- und Entladung wird durch ein zeitliches Andienungsmanagement so gesteuert, dass ein LKW nur dann das Objekt anfahren kann, wenn sichergestellt ist, dass ein unmittelbares Einfahren in den Ladehof gewährleistet ist. Durch die bauliche Trennung der Lkw-Position von den sonstigen Verkehrsflächen werden Rückstauungen des sonstigen Verkehrs gerade vermieden. Die Be- und Entladung erfolgt ausschließlich im Tagzeitraum gemäß der hierbei heranzuziehenden TA-Lärm, also ab 06.00 Uhr. Dabei werden die maßgeblichen, gerichtlich überprüfbaren Lärmwerte eingehalten. Die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Vorhaben wurde im schalltechnischen Gutachten untersucht und unter Zugrundelegung der hierzu relevanten gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch als unkritisch beurteilt. So verursacht z.B. das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung Pegelveränderungen an den untersuchten Immissionsorten der Geleitsstraße von durchgängig unter 1 dB(A). Diese Größenordnung ist nicht wahrnehmbar. Alle Werte liegen auch unterhalb der in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte von 60 bzw. 70 dB(A) in der Nacht bzw. am Tag über denen jede Pegeländerung relevant wäre. Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind am Vorhabenobjekt zu verwirklichen. Die Einhaltung dieses Rahmens ist durch die Vorhabenträgerin / Bauherrin im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen nachzuweisen.</p> <p>Das Plangebiet und seine Umgebung entsprechen planungsrechtlich dem tatsächlich anzutreffenden Gebietscharakter in</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>diesem innerstädtischen Bereich, der durch eine Mischung von Dienstleistung, Handel, Verwaltung, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen geprägt ist und typischerweise in der Kernzone von Städten anzutreffen ist.</p> <p>Die zum Vorhaben erstellte Verschattungsstudie hat die unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden Grundstücke betrachtet und keine unverträglichen Auswirkungen festgestellt. Das in diesem Fall benannte Grundstück des Einwenders, die Geleitsstraße Nr. 36, liegt nicht nur weiter entfernt sondern auch süd-westlich des Vorhabens, so dass aufgrund des natürlichen Sonnenstandes im Tagesverlauf eine Verschattung ausgeschlossen ist.</p> <p>Das Gutachten zu Klima und Luftschadstoffen stellt fest, dass bei der Verwirklichung des Vorhabens keine stadtklimatisch relevanten Veränderungen im Sinne von Verschlechterungen der Situation zu erwarten sind.</p> <p>Die Stadt macht sich die Wertung der Gutachter zu eigen.</p> <p>Alle in den Gutachten als erforderlich benannten Maßnahmen zur Abmilderung der Wirkungen der Planung wurden im Sinne der Abwägung aller relevanten Belange verbindlich in den Bebauungsplan übernommen. Die nunmehr konzipierte Andienung ist das optimierte Ergebnis insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrlichen, schalltechnischen und luftschadstoffbezogenen Belange.</p> <p>Insgesamt werden alle gesetzlich beachtlichen Regelungen im Sinne einer konfliktfreien Planung eingehalten. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Arthur Naujok	12.10.2007	<p>Als Eigentümer der Häuser Mittelseestraße 48 und 50 erhebt der Betroffene Einspruch gegen den Planentwurf und trägt folgende Punkte vor:</p> <p>Durch die geplante Überbauung der Mittelseestraße wird der südlich der Geleitsstraße gelegene Teil der Mittelseestraße von der Innenstadt abgeschnitten werden. Das geplante Einkaufszentrum wird eine faktische Barriere darstellen. Dieser Zustand wird sich weder durch einen Nord-Süd Durchgang im Zentrum noch durch den Ausbau der Kleine Marktstraße entschärfen lassen können.</p> <p>Das Einkaufszentrum wird im engen Bereich Geleitsstraße/ Mittelseestraße einen immensen Anstieg des bereits schon hohen Verkehrsaufkommens hervorrufen. Insbesondere über die Mittelseestraße wird ein großer Teil des zusätzlichen Verkehrs abfließen, da viele PKW-Fahrer dem sich stauenden Verkehr in der westlichen Geleitsstraße ausweichen werden. Die mit dem zu erwartenden Verkehrsanstieg einhergehenden Abgas- und Lärmemissionen werden sich gesundheitsschädlich auf die Bewohner der Mittelseestraße auswirken.</p> <p>Im Übrigen steht zu befürchten, dass es aufgrund des durch die Mittelseestraße geleiteten Schwerverkehrs zu Bauschäden an den Objekten des Unterzeichners Mittelseestraße 48 und 50 kommt.</p> <p>Weiterhin wird das Bauvorhaben mit den verbundenen Emissionen zu einem Wertverlust des Eigentums führen. Insbesondere muss davon ausgegangen werden, dass erhebliche private Aufwendungen für Lärmschutzfenster getätigt werden müssen.</p>	<p>Im konkreten Fall überwiegen die städtebaulichen Ziele für die Aufwertung der Fußgängerzone durch deren Ausbau und Ringschluss in der Großen Marktstraße und die Ansiedlung des KOMM die hinzunehmende Aufgabe der bisherigen strabenseitigen Verbindung der Mittelseestraße zur Großen Marktstraße, da diese hier außer der Parkhauszufahrt keine bedeutende Verkehrs- oder Verbindungsfunktion hat. Für Fußgänger wird die Kleine Marktstraße als Verbindung entsprechend aufgewertet. Darüber hinaus folgt die Planung hierdurch sogar dem historischen Stadtgrundriss, bei dem diese heutige Verbindung ebenso nicht Bestandteil war.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des Verkehrsgutachtens haben ergeben, dass die Abwicklung aller anfallenden Verkehre auf der Geleitsstraße ohne größeren Rückstau gewährleistet ist. Insofern ergibt sich keine Notwendigkeit für Schleichverkehre durch die Mittelseestraße, wenn aufgrund des Einrichtungsverkehrs in der Geleitsstraße, die Fahrtrichtung zur Kaiserstraße ausgerichtet ist. Die Mittelseestraße stellt keine Alternative zur Umfahrung des Knotens Geleitsstraße-Kaiserstraße dar, da die Bleichstraße Einrichtungsverkehr nur zur Waldstraße hin ermöglicht und somit solche Fahrten unwahrscheinlich sind. Die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Vorhaben wurde im schalltechnischen Gutachten und im Klima- und Luftschadstoffgutachten untersucht und unter Zugrundelegung der hierzu relevanten gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch als unkritisch beurteilt. So verursacht z.B. das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung Pegelveränderungen an den untersuchten Immissionsorten der Geleitsstraße von durchgängig unter 1 dB(A). Diese Größenordnung ist nicht wahrnehmbar. Alle Werte liegen auch unterhalb der in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte von 60 bzw. 70 dB(A) in der Nacht bzw. am Tag über denen jede Pegeländerung relevant wäre, so dass Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Fenster, zumal in der weiter entfernten Mittelseestraße, nicht erforderlich sind.</p> <p>Durch das Vorhaben selbst werden am Tag - als "auf der sicheren Seite" eingestellter Wert - maximal 20 Lkw-Fahrten verursacht. Ein Umleiten des Lkw-Verkehrs durch die Mittelseestraße ist nicht vorgesehen; im Gegenteil können die Lkw, die das KOMM beliefern, ausschließlich durch die Geleitsstraße wieder abfahren, so dass keine Bauschäden zu befürchten sind.</p> <p>Insgesamt werden alle gesetzlich beachtlichen Regelungen im Sinne einer konfliktfreien Planung eingehalten. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
RA Naujok für Wolf-Ullrich Cropp	12.10.2007	<p>RA Naujok vertritt die rechtlichen Interessen des Eigentümers des Hauses Mittelseestraße 54, Dr. Wolf-Ullrich Cropp und erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan und trägt folgende Einwände vor:</p> <p>Durch die geplante Überbauung der Mittelseestraße wird der der Geleitsstraße südlich gelegene Teil der Mittelseestraße von der Innenstadt abgeschnitten werden. Das geplante Einkaufszentrum wird eine faktische Barriere darstellen. Dieser Zustand wird sich weder durch einen Nord-Süd Durchgang im Zentrum noch durch den Ausbau der Kleine Marktstraße entschärfen lassen können.</p> <p>Das Einkaufszentrum wird im engen Bereich Geleitsstraße/ Mittelseestraße einen immensen Anstieg des bereits schon hohen Verkehrsaufkommens hervorrufen. Insbesondere über die Mittelseestraße wird ein großer Teil des zusätzlichen Verkehrs abfließen, da viele PKW-Fahrer dem sich stauenden Verkehr in der westlichen Geleitstraße ausweichen werden. Die mit dem zu erwartenden Verkehrsanstieg einhergehenden Abgas- und Lärmemissionen werden sich gesundheitsschädlich auf die Bewohner der Mittelseestraße auswirken. Im Übrigen steht zu befürchten, dass es aufgrund des durch die Mittelseestraße geleiteten Schwerverkehrs zu Bauschäden am Objekt des Unterzeichners Mittelseestraße 54 kommt. Weiterhin wird das Bauvorhaben mit den verbundenen Emissionen zu einem Wertverlust führen. Insbesondere muss davon ausgegangen werden, dass erhebliche private Aufwendungen für Lärmschutzfenster getätigt werden müssen.</p>	<p>Im konkreten Fall überwiegen die städtebaulichen Ziele für die Aufwertung der Fußgängerzone durch deren Ausbau und Ringschluss in der Großen Marktstraße und die Ansiedlung des KOMM die hinzunehmende Aufgabe der bisherigen straßenseitigen Verbindung der Mittelseestraße zur Großen Marktstraße, da diese hier außer der Parkhauszufahrt keine bedeutende Verkehrs- oder Verbindungsfunktion hat. Für Fußgänger wird die Kleine Marktstraße als Verbindung entsprechend aufgewertet. Darüber hinaus folgt die Planung hierdurch sogar dem historischen Stadtgrundriss, bei dem diese heutige Verbindung ebenso nicht Bestandteil war. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des Verkehrsgutachtens haben ergeben, dass die Abwicklung aller anfallenden Verkehre auf der Geleitsstraße ohne größeren Rückstau gewährleistet ist. Insofern ergibt sich keine Notwendigkeit für Schleichverkehre durch die Mittelseestraße, wenn aufgrund des Einrichtungsverkehrs in der Geleitsstraße, die Fahrtrichtung zur Kaiserstraße ausgerichtet ist. Die Mittelseestraße stellt keine Alternative zur Umfahrung des Knotens Geleitsstraße-Kaiserstraße dar, da die Bleichstraße Einrichtungsverkehr nur zur Waldstraße hin ermöglicht und somit solche Fahrten unwahrscheinlich sind. Die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Vorhaben wurde im schalltechnischen Gutachten und im Klima- und Luftschadstoffgutachten untersucht und unter Zugrundelegung der hierzu relevanten gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch als unkritisch beurteilt. So verursacht z.B. das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung Pegelveränderungen an den untersuchten Immissionsorten der Geleitsstraße von durchgängig unter 1 dB(A). Diese Größenordnung ist nicht wahrnehmbar. Alle Werte liegen auch unterhalb der in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte von 60 bzw. 70 dB(A) in der Nacht bzw. am Tag über denen jede Pegeländerung relevant wäre, so dass Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Fenster, zumal in der weiter entfernten Mittelseestraße, nicht erforderlich sind.</p> <p>Durch das Vorhaben selbst werden am Tag - als "auf der sicheren Seite" eingestellter Wert - maximal 20 Lkw-Fahrten verursacht. Ein Umleiten des Lkw-Verkehrs durch die Mittelseestraße ist nicht vorgesehen; im Gegenteil können die Lkw, die das KOMM beliefern, ausschließlich durch die Geleitsstraße wieder abfahren, so dass keine Bauschäden zu befürchten sind.</p> <p>Insgesamt werden alle gesetzlich beachtlichen Regelungen im Sinne einer konfliktfreien Planung eingehalten.</p> <p>Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>			