Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan
„ICI - 4.Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach / Queich

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB 4

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB 4
1 Planungshistorie 4
2 Aktueller Planungsanlass 4

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 5

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFT DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB 5

D. GRUNDLAGEN 6
1 Planungsgrundlagen 6
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 7
3 Bestandssituation 8
3.1 Nutzung, natürliche Situation und Topografie 8
3.2 Schutzgebietsausweisungen 8

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 9
1 Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan 9
1.1 Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ 9
1.2 Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung 17
2 Flächennutzungsplan 17

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 18
1 Verkehrliche Vorgaben und Rahmenbedingungen 18
1.1 Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes 18
2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 18
3 Altablagerungen / Altlasten 19
4 Sonstiges 19

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANSATZUNGEN 19

H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG 20
1 Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft 20
2 Landespflegerische Zielvorstellungen 20
3 Auswirkungen der Planung 21
4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen 21

5 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB 22

I. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT 22
1 Städtebauliche Zielvorgaben 22
2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes 23
3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes 23

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 23
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 23
1.1 Art der baulichen Nutzung 23
1.2 Maß der baulichen Nutzung 24
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 24
1.4 Flächen für Versorgungsanlagen 25
1.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 25
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 25
2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich 25
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 26

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 26
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 26
1.1 Nutzung 26
1.2 Altlasten 26
1.3 Radonvorsorge 27
2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 27
3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 28
4 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 28
5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 28
6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 28
7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 29

L. PLANVERWIRKLICHUNG 29
1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 29
2 Kosten der Bauleitplanung 29

Anlagen 29

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

1 Planungshistorie

Der Bebauungsplan „ICI“ der Gemeinde Offenbach / Queich wurde in den 1960er Jahren nach damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und am 29.10.1970 ortsüblich bekannt gemacht.

Zwecks Änderung der festgesetzten Bauweise wurde der Ursprungsbebauungsplan im Jahr 2006 durch den Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung“ rechtskräftig überplant. Der Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung“ wurde am 11.07.2006 als Satzung beschlossen und trat am 20.07.2006 in Kraft.

Durch den Bebauungsplan „Hochstadter Straße - 3. Änderung und Erweiterung“ wurden 2008 Bereiche des Bebauungsplanes „ICI“ rechtskräftig überplant und mit neuen Festsetzungen versehen.

Um dem Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens entgegen zu kommen, wurde der Abstand der festgesetzten westlichen Baugrenze des Bebauungsplans „ICI“ zum Plangebietsrand von 15,00 m auf 3,00 m reduziert. Das hierzu erforderliche Bebauungsplanverfahren „ICI - 2. Änderung“ wurde am 02.10.2014 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan „ICI“ in zwei Bereichen durch den Bebauungsplan „Niedersand“ überplant und dort aufgehoben. Grund hierfür war die Errichtung von zwei Erschließungsstraßen, die das westlich angrenzende, bislang baulich nicht genutzte Gebiet erschließen sollen.

Am 18.10.2018 erfolgte zudem der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „ICI - 3. Änderung“. Ziel dieser Bebauungsplanung war eine Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet sowie eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die realisierte Straßenführung im Bereich „Ottersheimer Straße“ und „Kreisstraße K40“.

2 Aktueller Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der konkrete Planungsanlass für die hier vorliegende „4. Änderung“ des Bebauungsplans „ICI“ ergibt sich zum einen aus den Planungsüberlegungen der im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounter ihre Verkaufsfläche zu vergrößern, um Anforderungen des Marktes und von Kundenwünschen gerecht zu werden und zum anderen zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die realisierte Straßenführung im Bereich „Hochstadter Straße“ einschließlich der Kreisverkehrsanlage.

Die Gestattung der Betriebserweiterung entspricht auch dem Planungswillen des Gemeinde Offenbach/Queich, unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielsetzungen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine angemessene wohnortnahe Nahversorgung zu sichern und somit auch die bestehende Attraktivität der Gemeinde langfristig zu sichern, wirtschaftlich zu stärken und weiter zu entwickeln.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Offenbach / Queich daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 01.02.2018 die „4. Änderung“ des Bebauungsplanes „ICI“ beschlossen.

Ursprünglich war das Plangebiet „ICI - 4. Änderung“ Teil der Bebauungsplanung „ICI - 3. Änderung“, für welche der Gemeinderat am 22.03.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst hatte. Aufgrund der Einholung ergänzender Gutachten wurde jedoch der hier vorliegende Änderungsbereich aus dem Verfahren gelöst und beschlossen hierfür ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFT DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Gemeinde Offenbach an der Queich beabsichtigt den Bebauungsplan „ICI - 4. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 a BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) liegen bzw. weniger als 70.000 m² betragen (§ 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).
b) Das Vorhaben darf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
d) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Während die aufgeführten Kriterien a), c) und d) vorliegend als erfüllt angesehen werden können, ist gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 für die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wenn diese eine Geschossfläche von 1.200 m^2 überschreiten, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c S. 1 UVPG erforderlich, um feststellen zu können, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ergibt die Vorprüfung nach § 3c UVPG, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind, ist die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB eröffnet.

Die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit wurde im Oktober 2018 von dem Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) erstellt. Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind (siehe Anlage).

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich der Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB von 05/2017
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 4 - Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen, Obere Landesplanungsbehörde vom 20.06.2017 zum Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde
- Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto-Markt (Hochstadter Straße 18) und Penny-Markt (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO der Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB von 05/2019,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand September 2018,
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems ALKIS.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern (siehe Kapitel H). Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bebauungsplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, Fachbereich 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

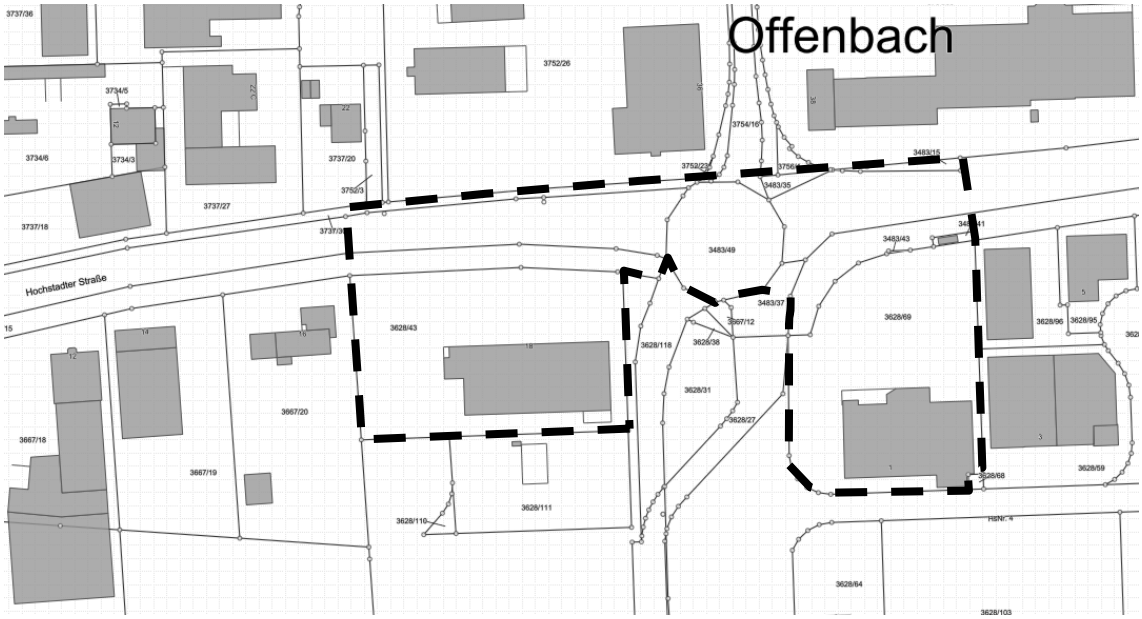
Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage der Gemeinde Offenbach / Queich. Der genaue Standort ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Lage des Plangebiets, Quelle: LANIS, September 2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 16.262 m² und beinhaltet nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (=Kennzeichnung „tlw.“) in der Gemarkung Offenbach:

3483/15	3483/35	3483/37 (tlw.)	3483/38 (tlw.)	3483/41
3483/43	3483/44 (tlw.)	3483/46 (tlw.)	3483/49	3628/43
3628/69	3667/15 (tlw.)	3737/30 (tlw.)	3754/8 (tlw.)	3754/16 (tlw.)

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans „ICI - 4.Änderung
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 09/2018

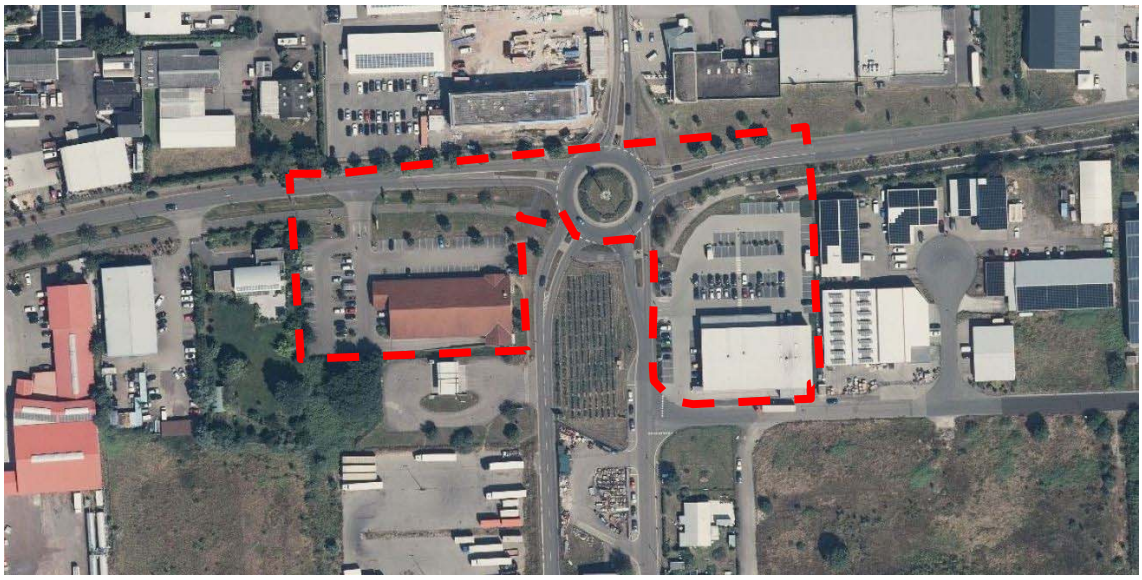
3 Bestandssituation

3.1 Nutzung, natürliche Situation und Topografie

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Gemeinde Offenbach / Queich beidseits der Kreisverkehrsanlage der Kreisstraße K 40. Das Plangebiet schließt in allen Richtungen an gewerbliche Nutzungen an.

Der nördliche Rand des Plangebiets wird von der „Hochstadter Straße“ sowie von dem als Kreisverkehrsanlage ausgebauten Knotenpunkt „K 40 / Hochstadter Straße“ gebildet. Die mit Lebensmitteldiscountern bebauten Flächen westlich und östlich im Plangebiet weisen bereits eine sehr hohe Versiegelung auf.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.



Lage des Geltungsbereichs im Luftbild, Quelle: LANIS, 09/2018

Die im Plangebiet befindlichen beiden Lebensmitteldiscunter sind sowohl für den MIV (Anbindung der weiteren Ortsgemeinden an den Standort über K 40) als auch für Fußgänger und Radfahrer (Fuß- und Radweg) als gut erreichbar zu bezeichnen. So befinden sich innerhalb eines 800-Meter-Radius, was einem zehnminütigen Fußweg entspricht, u.a. die Wohngebiete „Konrad-Lerch-Ring“ und „Birkenallee“ der Gemeinde Offenbach. Eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz ist aktuell nicht gegeben.

Der Geltungsbereich selbst weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 129 m ü. NN, lediglich der Südosten des Plangebietes um etwa einen Meter tiefer.

3.2 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz sind nicht im Planungsgebiet direkt, jedoch in näherer Umgebung vorhanden. So befindet sich 350 m nördlich das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (DE-6715-401 / VSG – 6715 - 401) sowie 500 m östlich das FFH-Schutzgebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (DE-6715-302 / FFH - 6715 - 302).

Sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) bestehen nicht.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

1.1 Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung der Verkaufsfläche der beiden Lebensmitteldiscounter in die Großflächigkeit erfordert neben der Ausweisung zweier Sonstigen Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (Großflächiger Einzelhandel)“ sowie der Ziele des Kapitels „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot bzw. (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Kongruenzgebot (Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Städtebauliches Integrationsgebot bzw. Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Ziel 1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).

1.1.1 Wahrung des Zentralitätsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 57 des LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Situationsprüfung

Das System der zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramm bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren. Den grundzentralen Orten obliegt hierbei die Aufgabe der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für das Gebiet ihres, durch die Regionalplanung bestimmten, Nahbereichs.

Im vorliegenden Fall bestimmt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar die Ortsgemeinde Offenbach/Queich als Grundzentrum.

Bewertung

Da Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² grundsätzlich in Grundzentren zulässig sind, ist die hier vorgesehene Ausweitung der Verkaufsfläche der bereits beste-

henden Lebensmitteldiscounter auf jeweils maximal 1.150 m² (Penny-Markt: Erweiterung um max. 350 m² inkl. Bäckerei / Netto-Markt: Erweiterung um max. 350 m² inkl. Backshop) von den Anforderungen des Zentralitätsgebots von Landes- und Regionalplanung abgedeckt.

1.1.2 Wahrung des Kongruenzgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Über das Landesentwicklungsprogramm von Rheinland-Pfalz hinaus, wird im Z 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dargelegt, dass Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen sind. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot).

Situationsprüfung

Im vorliegenden Fall umfasst der zentralörtliche Verflechtungsbereich die Gemeinden Offenbach/Queich, Bornheim, Essingen und Hochstadt mit 12.558 Einwohnern (Stand 31.12.2016). Aus gutachterlicher Sicht wurden darüber hinaus in der Auswirkungsanalyse die Ortsgemeinde Ottersheim (Verbandsgemeinde Bellheim) und der Landauer Stadtteil Mörlheim aufgrund der guten Anbindung an den Vorhabensstandort bei gleichzeitiger Absenz von systemgleichen Wettbewerbern dem „erweiterten Einzugsgebiet“ des Vorhabens zugeordnet.

Bei der Ermittlung der relevanten Angebots- und Nachfragedaten sowie der Zentralitätswerte wurde jedoch ausschließlich auf die Verbandsgemeinde bezuggenommen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Ausführungen im „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich“ und den Erkenntnisses aus der Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen - Netto-Markt - Penny-Markt in Offenbach an der Queich“ kann konstatiert werden, „dass ein nennenswertes Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich gegeben ist. Es verbleibt auch nach der Realisierung beider Planvorhaben weiter ein Entwicklungspotenzial für eine zeitgemäße Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts oder für eine weitere Modernisierung der Bestandsstrukturen.“[1]

1.1.3 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 58 LEP IV bzw. Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten „nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig“ (städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innen-

[1] vgl. „Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto-Markt (Hochstadter Straße 18) und Penny-Markt (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 05/2019, S. 34

stadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Situationsprüfung

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde Offenbach zu sichern und dauerhaft zu stärken, hat diese in 2017 ein Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde erstellen lassen. Das Konzept schlägt die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie sogenannten Bestandsstandorten und eine Sortimentsliste vor. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, als Obere Landesplanungsbehörde, hat mit Schreiben vom 20.06.2017 mitgeteilt, dass gegen das Konzept keine Einwendungen bestehen.

Hinsichtlich der Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebots kommt der Fachgutachter im Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass sich die beiden Discounter zwar in randlicher Lage der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich befinden, gleichwohl aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowohl für die Gemeinde Offenbach an der Queich als auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde inne haben, da die beiden Märkte die einzigen Discounter in der Verbandsgemeinde darstellen.

Aufgrund der randlichen Lage wurde der Standort daher nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Bestandsstandort „Interpark“ bestimmt. In diesem Zusammenhang wurde die Auffassung vertreten, dass eine maßvolle Erweiterung (im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes[2]) der beiden Märkte zur langfristigen Standortsicherung und zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen zugelassen werden sollte, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche oder bestehender Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden.[3] Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Bestandsstandort sowohl für den MIV (Anbindung der weiteren Ortsgemeinden an den Standort über K40) als auch für Fußgänger und Radfahrer (Fuß- und Radweg) als gut erreichbar zu bezeichnen ist.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ausführungen und der Tatsache, dass es sich hier um eine maßvolle Erweiterung im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes handelt und darüber hinaus die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, als Obere Landesplanungsbehörde dem Einzelhandelskonzept zugestimmt hat, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen des städtebaulichen Integrationsgebots gewahrt sind.

---

[2] Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.
Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes i. S. d. Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu empfehlen.

[3] vgl. „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich“, Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 05/2017, S. 48/49

1.1.4 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß dem Ziel 60 LEP IV bzw. Z 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Situationsprüfung

Zur Prüfung, ob auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot durch die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen der beiden Märkte gewahrt wird, wurde die Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB (Dortmund) mit der Erstellung einer „Auswirkungsanalyse“ beauftragt (siehe auch Anlage).

Der Gutachter der Stadt+Handel PartGmbB legt dar bzw. schlussfolgert:

- Auf Basis der ansässigen Bevölkerung sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum wurde das im Untersuchungsgebiet vorhandene, einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotential ermittelt.

  Die Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sowie die gleichnamige Ortsgemeinde weisen mit einer Kaufkraftkennziffer von rund 102,4 bzw. 102,1 einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf (Bundesdeutscher Durchschnitt = 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotential von rund 31,9 bzw. 16,1 Mio. Euro für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 bis 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit der beiden Vorhaben wurde in der die Auswirkungsanalyse die Situation Ende 2021 als Bewertungsgrundlage herangezogen. In diesem Zusammenhang wurde im Sinne eines Worse-Case-Ansatzes von einer gleichbleibenden Bevölkerung ausgegangen, so dass von Seiten der Bevölkerungsentwicklung keine Impulse für eine positive Kaufkraftentwicklung angenommen werden. Berücksichtigt wurde jedoch eine prognostizierte Zunahme der Kaufkraft für stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rund 1,9 % für den Zeitraum bis Ende 2021.
- Die Zentralität[4] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich aktuell rund 67 und unter Berücksichtigung weiterer kleinflächiger Angebotsstrukturen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs rund 87. In diesem Zusammenhang ist somit festzuhalten, dass aktuell Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich abfließt. Das Einzelhandelskonzept formuliert vor diesem Hintergrund das absatzwirtschaftliche Entwicklungsziel, für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs eine Ziel-Zentralität von 100 anzustreben.

[4] Die Zentralität (bzw. Zentralitätsziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt, ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinnaus anderen Orten.

- In diesem Zusammenhang legt der Gutachter darüber hinaus dar, dass selbst nach Umsetzung der beiden Vorhaben ein Entwicklungspotenzial für eine zeitgemäße Neuansiedlung eines Lebemsmittelmarktes oder für eine weitere Modernisierung der Bestandsstrukturen verbleibt.[5]

Gleichwohl werden die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen der beiden Märkte Auswirkungen auf ihr Umfeld haben. Diese Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Rückholung von Kaufkraft.[6]

Um diese Auswirkungen beziffern zu können, wurden auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Erweiterungsvorhaben betrachtet, d.h. es wurde geprüft, ob im Realisierungsfall negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung durch die Rückholung von Kaufkraft zu erwarten wären.

In diesem Zusammenhang ist für die städtebauliche Bewertung entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn:

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB kommt zu dem Ergebnis, dass von den Planvorhaben eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rund 1,9 bis 2,5 Mio. Euro, davon rund 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen wird. Die verbleibenden 5 % stellen nach gutachterlicher Auffassung sog. „Streuumsätze“ dar, die durch Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe von Personen außerhalb des Untersuchungsraums generiert werden.

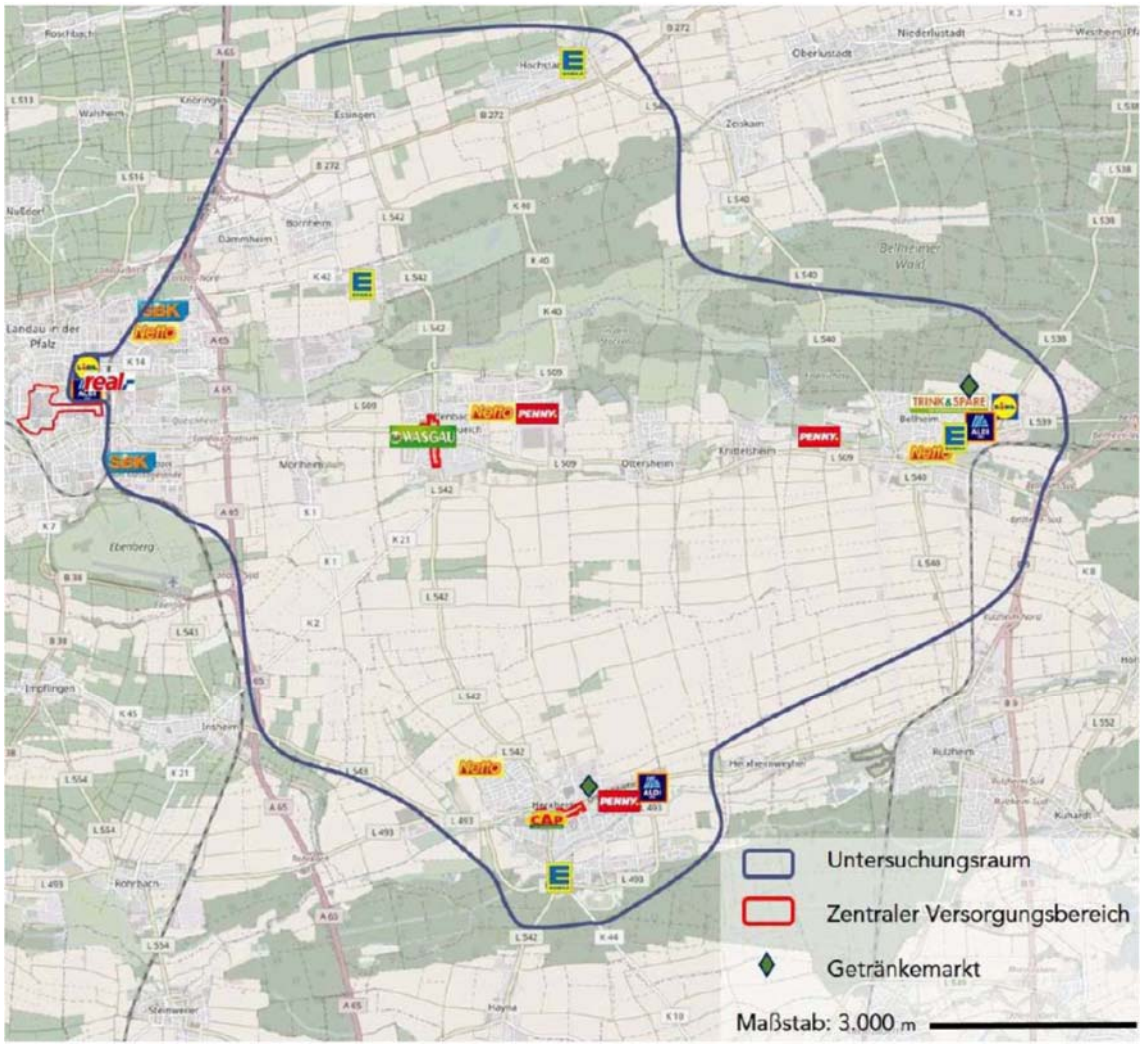
Hieraus resultieren folgende Konsequenzen[7] für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung):

---

[5] vgl. „Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto-Markt (Hochstadter Straße 18) und Penny-Markt (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 05/2019, S. 34

[6] In diesem Zusammenhang gilt es allgemein zu beachten, dass soweit sich Märkte außerhalb des Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Offenbach auf die bisherigen Nachfragezuflüsse derart eingestellt haben, dass ihre Betriebswirtschaftlichkeit von einer dauerhaften Zuführung dieser Kaufkraft abhängig ist, werden durch die Planung lediglich wettbewerbsrechtliche Interessen betroffen, die jedoch nicht schutzwürdig sind.

[7] vgl. „Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto-Markt (Hochstadter Straße 18) und Penny-Markt (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 05/2019, S. 39 ff



Untersuchungsraum der Auswirkungsanalyse
Quelle: „Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto-Markt (Hochstadter Straße 18) und Penny-Markt (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 07/2018, S. 16

- Auswirkungen auf den ZVB[8] „Ortszentrum Offenbach“
  Durch die Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Ortszentrum Offenbach i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6% induziert.
  Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den Lebensmittelsupermarkt Wasgau. Der einzige Lebensmittelsupermarkt der Ortgemeinde Offenbach/Queich ist marktgerecht und zukunftsfähig aufgestellt und fungiert als Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs. Der ZVB verfügt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung und somit nennenswerte Kaufkraftpotenziale. Angesichts der Kopplungspotenziale im ZVB, der marktgerechten Verkaufsfläche des Wasgau sowie der relativ geringen Höhe der monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen (z.B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Wasgau nicht zu erwarten.
  Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen, sind

[8] ZVB = zentraler Versorgungsbereich

keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

- Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)
  Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 %. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf zwei Betriebe, wodurch diese, aus fachgutachterlicher Sicht, einzelbetrieblich kaum spürbar werden. Angesichts der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen (z.B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Betriebe auszuschließen.

- Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Herxheim
  Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Ortskern Herxheim in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie nicht stark ausgeprägter Wettbewerbsstrukturen im ZVB Ortskern Herxheim bzw. dem starken Herxheimer Wettbewerbsbesatz in dezentralen Lagen. In diesem Zusammenhang sind negative Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Herxheim und dessen Bestand auszuschließen.
  Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

- Auswirkungen auf sonstige Lagen in Verbandsgemeinde Herxheim (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)
  Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Herxheim (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die verkehrlich gut angeschlossenen strukturprägenden Betriebe der Stadt Herxheim und hier insbesondere die zu den Planvorhaben betreibergleichen Betriebe Netto und PENNY. Angesichts der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind negative Auswirkungen (z.B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Betriebe auszuschließen.

- Auswirkungen auf sonstige Lagen in Verbandsgemeinde Bellheim (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)
  Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Bellheim (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die verkehrlich gut angeschlossenen strukturprägenden Betriebe der Ortsgemeinde Bellheim und hier insbesondere die zu den Planvorhaben nächstgelegenen und betreibergleichen Betriebe PENNY und Netto. Angesichts der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind negative Auswirkungen (z.B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für die Betriebe auszuschließen.

- Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Stadt Landau (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)
  Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Stadt Landau (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte, so dass angesichts der geringen monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen pro Betrieb negative Auswirkungen (z.B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für diese auszuschließen sind.

Zusammenfassend vertritt die Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB daher die gutachterliche Einschätzung, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch die Planvorhaben in der kumulierten Betrachtung nicht zu erwarten sind.

Damit sind folglich auch städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum jeweils durch die einzelnen Planvorhaben Netto und PENNY ebenfalls auszuschließen.

Ergänzend führt der Gutachter aus, dass selbst wenn das in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2021 ergänzend berücksichtigte zusätzliche Kaufkraftpotenzial (Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro nicht oder nur in Teilen eintritt, keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten wären.

Bewertung

Die städtebauliche Einordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben macht deutlich, dass durch die Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich noch Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planvorhaben sind demnach sowohl in der kumulierten Betrachtung als auch jedes einzeln für sich kongruent zu Ziel 60 des LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Z 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

1.1.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Prüfung der Verträglichkeit der vorgesehenen Ausweitung der Verkaufsfläche der bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter auf jeweils maximal 1.150 m² ergab, dass diese mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen und auch keine negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Referat 63 (Raumordnung und Bauleitplanung) der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hat diese Aussagen im Zuge der Planaufstellung grundsätzlich bestätigt.

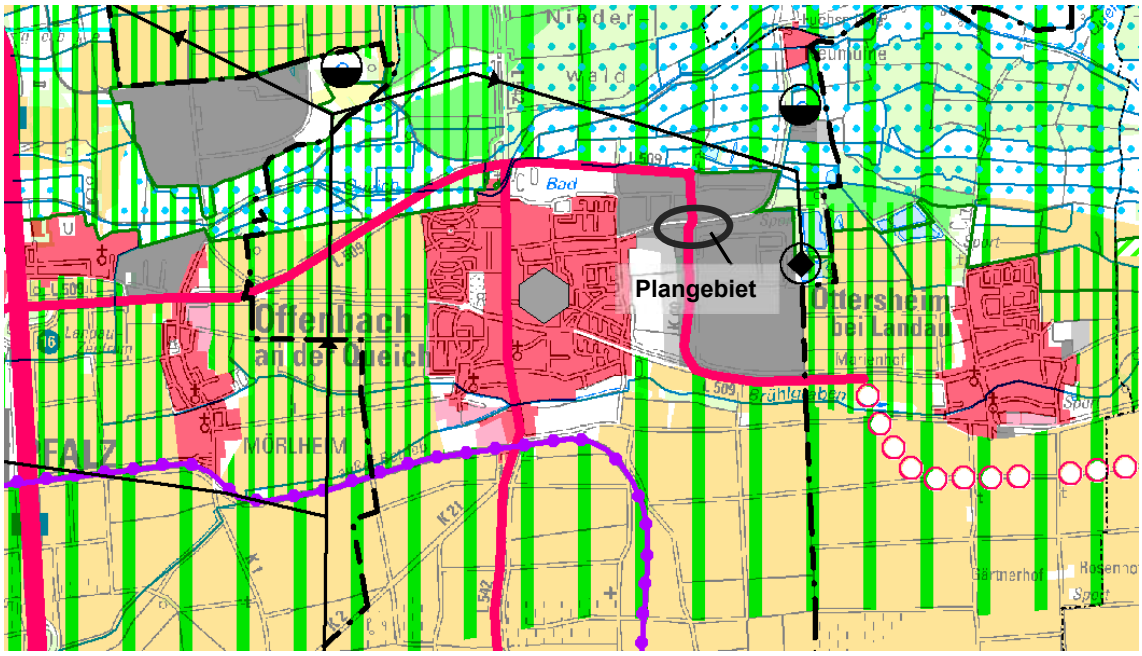
Ergänzend sei hier angemerkt, dass zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses die beiden Discounter die gutachterlich geprüfte, maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 1.150 m² nicht in Gänze ausschöpfen wollen. So war seitens des Discounters Penny eine Erweiterung um ca. 212 m^2 auf 1.012 m² angedacht; der Discounter Netto strebte eine Erweiterung um ca. 246 m^2 auf 1.046 m² an.

1.2 Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Gemeinde Offenbach als Grundzentrum mit der Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft. Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht gegeben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 12/2014

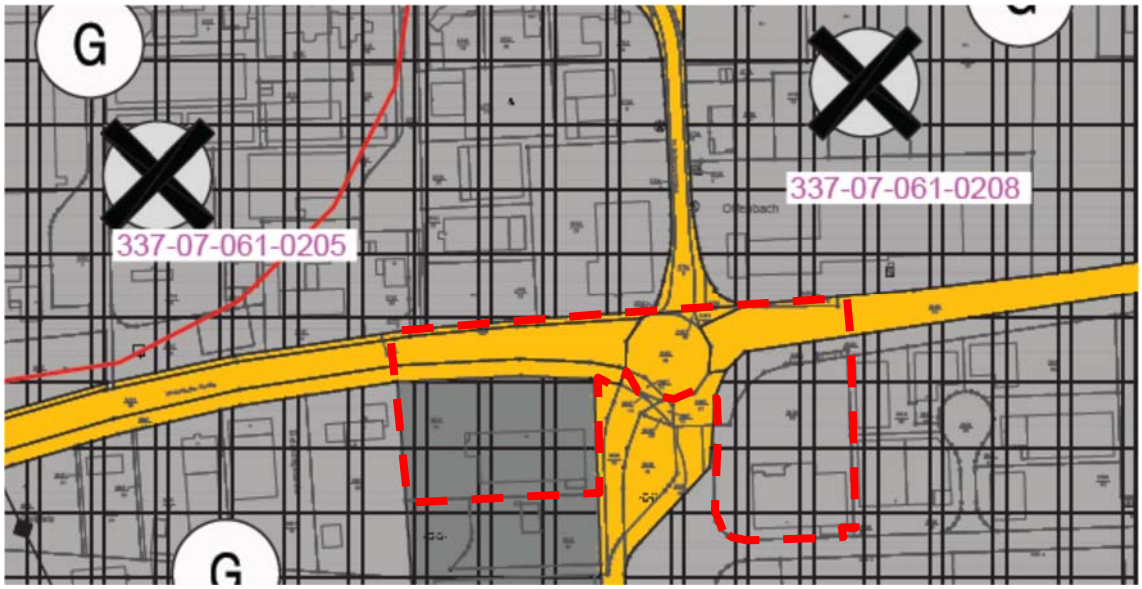
Mit der nun geplanten Ausweisung von zwei Sondergebietsflächen für Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf den bisher als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellten Bereichen, ergibt sich in Teilen eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung. Diese ist jedoch unerheblich, da keine Vorrangausweisungen sowie sonstigen flächenbezogenen Belange der Regionalplanung beeinträchtigt werden. Insbesondere da eine raumordnerische Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung bereits unter Punkt 1.1 dargelegt wurde.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich (7. Änderung) sind die entsprechenden Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ sowie als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die Festsetzung zweier Sonstiger Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ anstelle der gewerblichen Bauflächen erfordert somit eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die entsprechende Fläche ist zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darzustellen.



Verbandsgemeinde Offenbach/ Queich, Flächennutzungsplan 7. Änderung

Losgelöst hiervon wurde vom Verbandsgemeinderat beschlossen, die dargelegten Änderungen in das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufzunehmen. Der Beschluss hierzu erfolgte am 04.12.2016.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Verkehrliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

1.1 Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die K 40, außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass die anbaurechtlichen Vorschriften der §§ 22-24 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zur Anwendung kommen.

Somit bedarf es zur Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen in der Bauverbotszone (15 m) sowie der Baubeschränkungszone (30 m) einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 5 LStrG von dem nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG bestehenden Bauverbot und einer Zustimmung gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 LStrG, die durch den Straßenbaulastträger auszusprechen sind.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundsätze der §§ 5, 55 WHG und § 2 Abs. 2 LWG finden dahingehend Berücksichtigung, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zum einen über die bestehende Kanalisation (Regenwasserkanal in den Vorflutgraben der Hochstadter

Straße) ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus dem Plangebiet in die Queich eingeleitet sowie zum anderen anteilig vor Ort versickert wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen separaten Kanal mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Offenbach.

3 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich vor.

4 Sonstiges

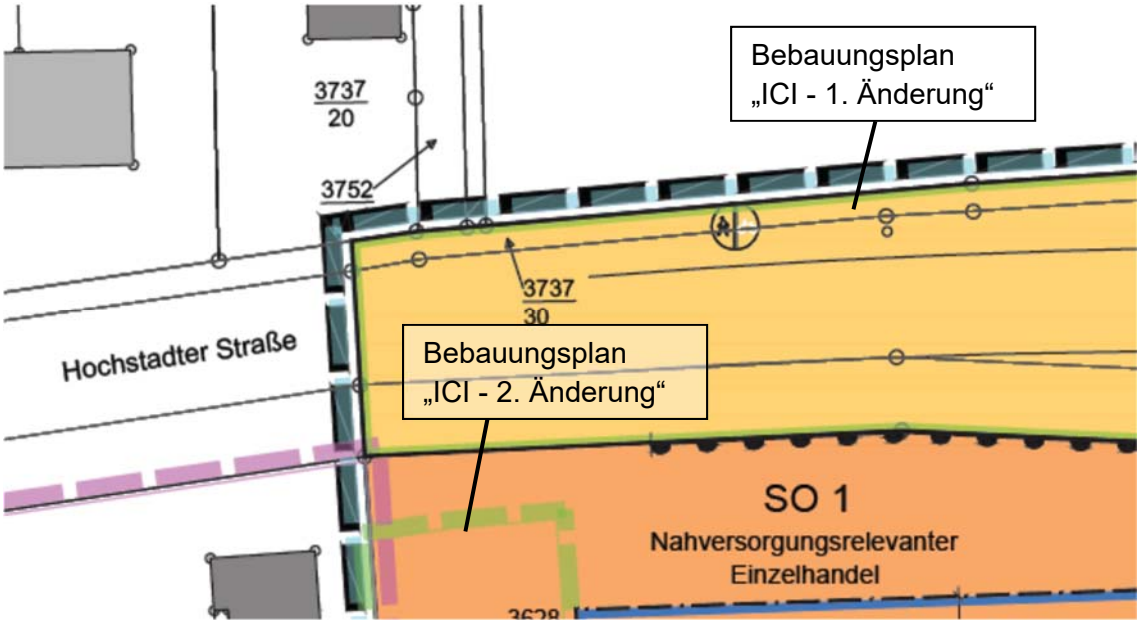
Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANSATZUNGEN

Die vorliegende Bebauungsplanung „ICI - 4. Änderung“ überlagert teilweise die Bebauungspläne „ICI - 1. Änderung“ sowie „ICI - 2. Änderung“ in deren rechtsgültigen Fassungen.

Diesbezüglich gilt folgendes:

Die Bebauungspläne „ICI - 1. Änderung“ sowie „ICI - 2. Änderung“ werden in den Bereichen, in denen diese vom Bebauungsplan „ICI - 4. Änderung“ überlagert werden, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Ausschnitt aus dem zur Änderung anstehenden Teilbereich des Bebauungsplans „ICI -4.Änderung“

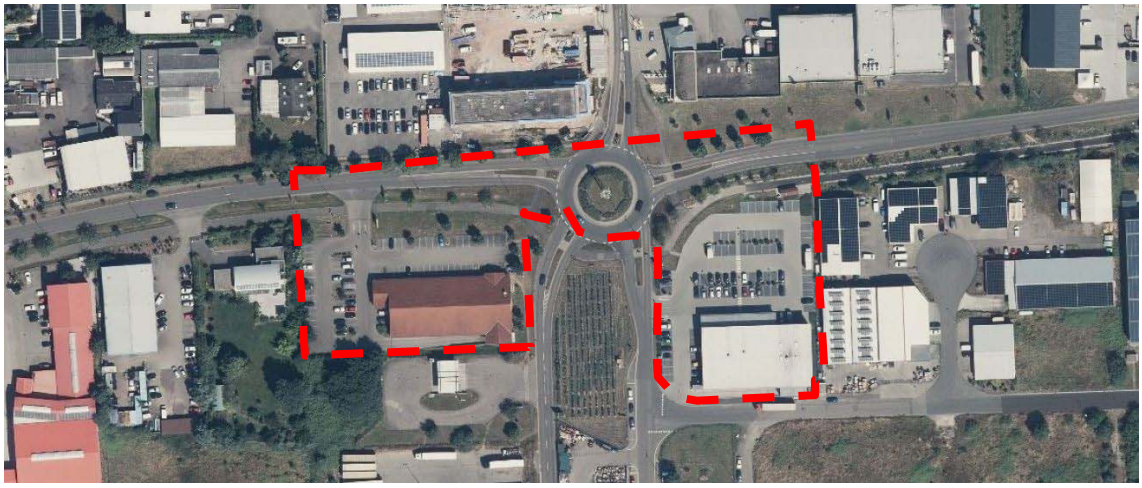
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Gemeinde Offenbach / Queich beidseits der Kreisverkehrsanlage der Kreisstraße K 40. Nach Norden, Osten und Süden schließen sich gewerbliche Flächen an. Nach Südwesten und Westen grenzt eine innerörtliche Grünstruktur aus Ziergarten und einer flächigen Gehölzstruktur an. Diese bietet in dem ansonsten stark anthropogen überprägten und versiegelten Bereich einen kleinräumigen Rückzugsraum für die heimische Tierwelt.

Der nördliche Rand des Plangebiets wird von der „Hochstadter Straße“ sowie von dem als Kreisverkehrsanlage ausgebauten Knotenpunkt „K 40 / Hochstadter Straße“ gebildet. Das Plangebiet selbst ist beinahe vollständig versiegelt durch Parkplatzflächen der Lebensmitteldiscounter, Zufahrten und die bestehenden Gebäude. Lediglich parallel der Hochstadter Straße befinden sich unversiegelte Bereiche in Form von Straßenbegleitgrün. Hier ist aber eine deutliche anthropogene Überprägung vorzufinden.



Bestandsituation im Änderungsbereich
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2018

2 Landespflegerische Zielvorstellungen

(unabhängig von der städtebaulichen Planung)

- Boden: Erhalt und Ausdehnung unversiegelter Bereiche
- Wasser: Erhalt und Ausdehnung unversiegelter Bereiche, Maßnahmen zur Dachbegrünung
- Kleinklima: Freihaltung von Bebauung; Schaffung von Grünstrukturen, Maßnahmen zur Dachbegrünung
- Arten- und Biotopschutz: Schaffung neuer/ergänzender Biotopstrukturen und Erhalt bestehender Grünstrukturen zwischen Verkehrsflächen und Parkplätzen
- Ortsbild: Schaffung einer positiven Ortseingangssituation

3 Auswirkungen der Planung

Die städtebauliche Planung durch den Bebauungsplan ermöglicht für beide Discounter eine Zunahme der Verkaufsfläche auf bereits im Bestand versiegelten Flächen.

Durch die Erweiterung der bestehenden Gebäude ist davon auszugehen, dass die Parkflächen weiter in die Randbereiche der Grundstücke verlagert werden und es somit in Teilbereichen zu einer baulichen Beanspruchung der straßenbegleitenden Grünstrukturen kommt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,95 ist somit eine maximale Überbaubarkeit der Grundstücke zu 95% möglich. Dies bedeutet eine maximal zusätzliche Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches von 850 m².

Damit einhergehend sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden:

- Boden: Neuversiegelung
- Wasser: Erhöhter Oberflächenabfluss
- Kleinklima: Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung der bodennahen Luftschichten.
- Arten- und Biotopschutz: kleinräumiger Verlust von Teillebensraum ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Ortsbild: Veränderung der Ortseingangssituation

Erhebliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen

- Gestalterische Einbindung der Stellplatzflächen in der Art, dass je sechs Stellplätze ein schmalkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen ist.
  - ➔ Der Gemeinderat hat sich im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dafür ausgesprochen, diesem Landespflegerischen Vorschlag nicht zu folgen, dies auch vor dem Hintergrund, dass die ursprüngliche Bebauungsplanung auch keine diesbezüglichen gestalterische Festsetzungen vorgesehen hat und darüber hinaus auch im Zuge der geplanten Markterweiterungen - zum gegenwärtigen Sachstand - keine wesentliche Umgestaltung an den Parkierungsflächen vorgenommen werden sollen.
- Gärtnerische Gestaltung der Grundstücke:
  - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Maßnahmen zur Dachbegrünung
  - ➔ In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind. Hierfür geeignete Pflanzarten wurden informativ in Kapitel C der textlichen Festsetzungen abgedruckt.

5 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „ICI - 4.Änderung“ verursacht aufgrund der bereits vorhandenen innerörtlichen Strukturen mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen und dichter Bebauung nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die angestrebte Erweiterung der bestehenden Discounter bedingt eine maximal zusätzliche Versiegelung von 850 m² innerhalb des Geltungsbereiches. Die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen hohen anthropogenen Überprägung sowie unter Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Danach ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

I. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „ICI - 4.Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Plangebiet soll dabei einer Nutzung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen dabei verhindert bzw. minimiert werden.

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung zweier Sondergebiete für Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zwecks Bestandsicherung und Erweiterung der vorhandenen Betriebe. Ebenso sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen zu den im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen angepasst werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellung zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die K 40 sowie die Hochstadter Straße und Ottersheimer Straße erschlossen. Da die beiden Lebensmitteldiscounter jeweils schon über einen längeren Zeitraum die Standorte betreiben und in Folge der Bebauungsplanung von keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrsströme auszugehen ist, sind Anpassungen der Verkehrsführung bzw. -anlagen nicht nötig.

Eine weitere interne Gebietserschließung ist aufgrund der vorherrschenden Verkehrssituation nicht nötig.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen erfolgt bereits durch die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird für das anfallende Schmutzwasser auf das bestehende Kanalsystem in der Hochstadter Straße zurückgegriffen. Anfallendes Niederschlagswasser wird zum einen über die bestehende Kanalisation (Regenwasserkanal in den Vorflutgraben der Hochstadter Straße) ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus dem Plangebiet in die Queich eingeleitet sowie zum anderen anteilig vor Ort versickert.

Im Übrigen hat die Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den Vorgaben der „Allgemeinen Entwässerungssatzung (AES) der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich“ zu erfolgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde werden im Plangebiet zwei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Hervorhebung, dass innerhalb der geplanten Sonderbauflächen jeweils nur ein Markt zulässig sein soll, wurde in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in SO 1 und SO 2 vorgenommen.

Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete geschieht, um der kommunalen Entwicklungsabsicht „langfristige Sicherung der örtlichen und der Grundversorgung des Nahbereichs der Gemeinde Offenbach“ Rechnung zu tragen. Zudem kommt die Ortsgemeinde Offenbach/Queich mit der Ausweisung der Sondergebiete auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Um daneben den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Festsetzung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zu entsprechen, wurde es im Sinne einer vorhabenbezogenen Kontingentierung als zulässig erachtet, jeweils eine Verkaufsflächenobergrenze für die beiden Teilbereiche SO 1 und SO 2 festzusetzen.

Bei den für die Sondergebiete festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen handelt es sich nicht um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen. Dies gilt auch hinsichtlich des Umstands, dass in den Gebieten jeweils nur „ein“ Lebensmitteldiscounter zulässig ist.

Nach der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen dann um zulässige gebietsbezogene Regelungen handelt, wenn in dem entsprechenden Planbereich nur „ein“ entsprechendes Vorhaben verwirklicht werden kann. Dies ist durch die entsprechende Formulierung der Festsetzung vorliegend sichergestellt.

Darüber hinaus enthält auch die Formulierung „ein“ keine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung. Denn bei realitätsnaher Betrachtung des Einzelfalls und unter Zugrundelegung des heutigen Verständnisses des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter wird deutlich, dass ein solcher heutzutage im Regelfall über eine Verkaufsfläche verfügt, die jedenfalls die Grenze zur Großflächigkeit (800 m^2) deutlich übersteigt. Damit kommt die Ansiedlung mehrerer Lebensmitteldiscounter in den Gebieten SO 1 und SO 2 bereits in tatsächlicher Hinsicht nicht in Betracht. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass das Baufenster aufgrund seines Zuschnitts bei realistischer Betrachtungsweise nicht mehr Platz als für einen Lebensmitteldiscounter bietet. Entsprechend handelt es sich bei der Festsetzung „ein“ Lebensmitteldiscounter nicht um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung, sondern um eine zulässige gebietsbezogene Begrenzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sonstigen Sondergebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf jedoch in diesem Bereich die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Diese Überschreitung hat auf Grund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine wesentliche Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Zudem wird hierdurch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung gebietet sich in diesem Zusammenhang eine Begrenzung der zulässigen Höhe von Gebäuden auf max. 9,0 m.

Die ergänzend getroffenen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von maximalen Gebäudehöhen, sowie die Festsetzung der GFZ auf 0,4 haben das Ziel, unmaßstäbliche Gebäudehöhen und -kubaturen zu vermeiden.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die überbaubaren Bereiche der Sonstigen Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im SO 1 wird hierbei auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten. Im SO 2

ist dagegen im südlichen und östlichen Bereich ein heranrücken bis an die Grundstücksgrenze möglich. Diese Regelung zur Bauweise wird getroffen, um zu gewährleisten, dass im geplanten Gebiet eine größtmögliche Flexibilität sowohl hinsichtlich der Stellung der Gebäude als auch der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde im gesamten Plangebiet zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Hinblick auf eine mögliche langfristige Entwicklung und Flexibilität großzügig bemessen.

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets und seines Umfeldes mit Elektrizität befindet sich entlang der Hochstadter Straße eine Transformatorstation.
Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung des Standortes begründen würden, an dem Standort wird daher festgehalten. Der Standort wird demzufolge auch in der vorliegenden Änderungsplanung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung hat es sich gezeigt, dass in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „ICI“ keine Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Aus diesem Grund erfolgt in der vorliegenden Änderungsplanung eine Anpassung an den tatsächlichen Ausbauzustand, der zudem zwischenzeitlich auch durch eine entsprechende Grundstücksparzellierung abschließend bestimmt wurde.

Der Bebauungsplan definiert in diesem Zusammenhang nur die für die Straßenführung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen. Da die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinausgehen wird empfohlen, Flächen ohne verkehrliche Funktionen als Grünflächen zu gestalten.

Um die Sicherheit sowie Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wurde darüber hinaus festgesetzt, dass im Bereich der Kreisverkehrsanlage keine Zufahrten von bzw. zu Baugrundstücken hergestellt werden dürfen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere in den Bereichen Dach- und Fassadengestaltung,

- zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie
- zur Gestaltung von Standorten von Müllbehältern sowie von Lager- und Abfallplätzen.

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ kommt die Ortsgemeinde Offenbach / Queich den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich noch bei

der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Gemeindegebiet von Offenbach / Queich mit einem erhöhten Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Gemeinde Rechnung getragen, eine langfristige Sicherung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten.

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets kommt die Gemeinde zudem den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführende Untersuchungen sowie unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich sowie der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der beiden ansässigen Märkte wurde zudem sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen - weder auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde noch auf die die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche - hat.

Ergänzend sei hier angemerkt, dass zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses die beiden Discounter die gutachterlich geprüfte, maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 1.150 m² nicht in Gänze ausschöpfen wollen. So war seitens des Discounters Penny eine Erweiterung um ca. 212 m^2 auf 1.012 m² angedacht; der Discounter Netto strebte eine Erweiterung um ca. 246 m^2 auf 1.046 m² an.

Die Gemeinde Offenbach hat sich in diesem Zusammenhang jedoch dafür ausgesprochen, an den „höheren“ Werten festzuhalten, um insbesondere in Zukunft geringfügige Anpassungen bzw. Erweiterungen der Lebensmitteleinzelhändler zu ermöglichen, ohne in diesem Zusammenhang ein erneutes Änderungsverfahren zu bedingen.

3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Da jedoch bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

4 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurden die in der landespflegerischen Bewertung dargelegten grünordnerischen Maßnahmen, mit Ausnahme der Maßnahme „Gestalterische Einbindung von Stellplatzflächen“, in die Bebauungsplanung übernommen.

Die Abweichung resultiert aus der Tatsache, dass die ursprüngliche Bebauungsplanung auch keine diesbezüglichen gestalterischen Festsetzungen vorgesehen hatte und darüber hinaus auch im Zuge der geplanten Markterweiterungen - zum gegenwärtigen Sachstand - keine wesentliche Umgestaltung an den Parkierungsflächen vorgenommen werden sollen.

6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die einzelnen Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereichs sind bereits erschlossen.

Zur Berücksichtigung der Belange des fließenden Verkehrs wurde festgelegt, dass im Bereich der Kreisverkehrsanlage keine Zufahrten von bzw. zu Baugrundstücken hergestellt werden dürfen.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und den geplanten Flächennutzungen ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

ANLAGEN

- Vorprüfung der Umweltverträglichkeit, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern, 10/2018
- Auswirkungsanalyse für die geplanten Erweiterungen Netto-Markt (Hochstadter Straße 18) und Penny-Markt (Interpark 1) in Offenbach an der Queich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Stadt+Handel - Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, 05/2019