PLANUNGSBÜRO PISKE

ORTSGEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE“

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2019

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

Inhalt

1. Allgemeines ... 3
1.1. Angaben zur Gemeinde ... 3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ... 5
3. Verfahren ... 5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6
5. Ursprüngliches Baurecht ... 8
6. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich ... 8
6.1. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich mit eindeutiger Gebietsprägung ... 10
6.2. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich ohne eindeutige Gebietsprägung ... 12
6.3. Zulässigkeit im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne ... 12
7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und Einordnung im Ortsgefüge ... 13
8. Ziele der Bebauungsplanung ... 15
9. Erläuterung der Festsetzungen ... 15
9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 15
9.2. Rechtsgrundlage ... 16
9.3. Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs für Offenbach ... 16
9.4. Verhinderung des Trading-Down-Effekts ... 17
9.5. Definition „Vergnügungsstätten“ ... 8
10. Bodenordnung ... 18
11. Auswirkungen der Planung ... 18
12. Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Umwelt ... 19

1. Allgemeines

1.1. Angaben zur Gemeinde

Die Ortsgemeinde Offenbach an der Queich liegt in der Südpfalz und ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Sie gehört zum Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz und liegt ca. 7 km östlich der Stadt Landau in der Pfalz. Die Ortsgemeinde hat ca. 6.400 Einwohner, die Gemarkungsfläche beträgt 15,24 km².

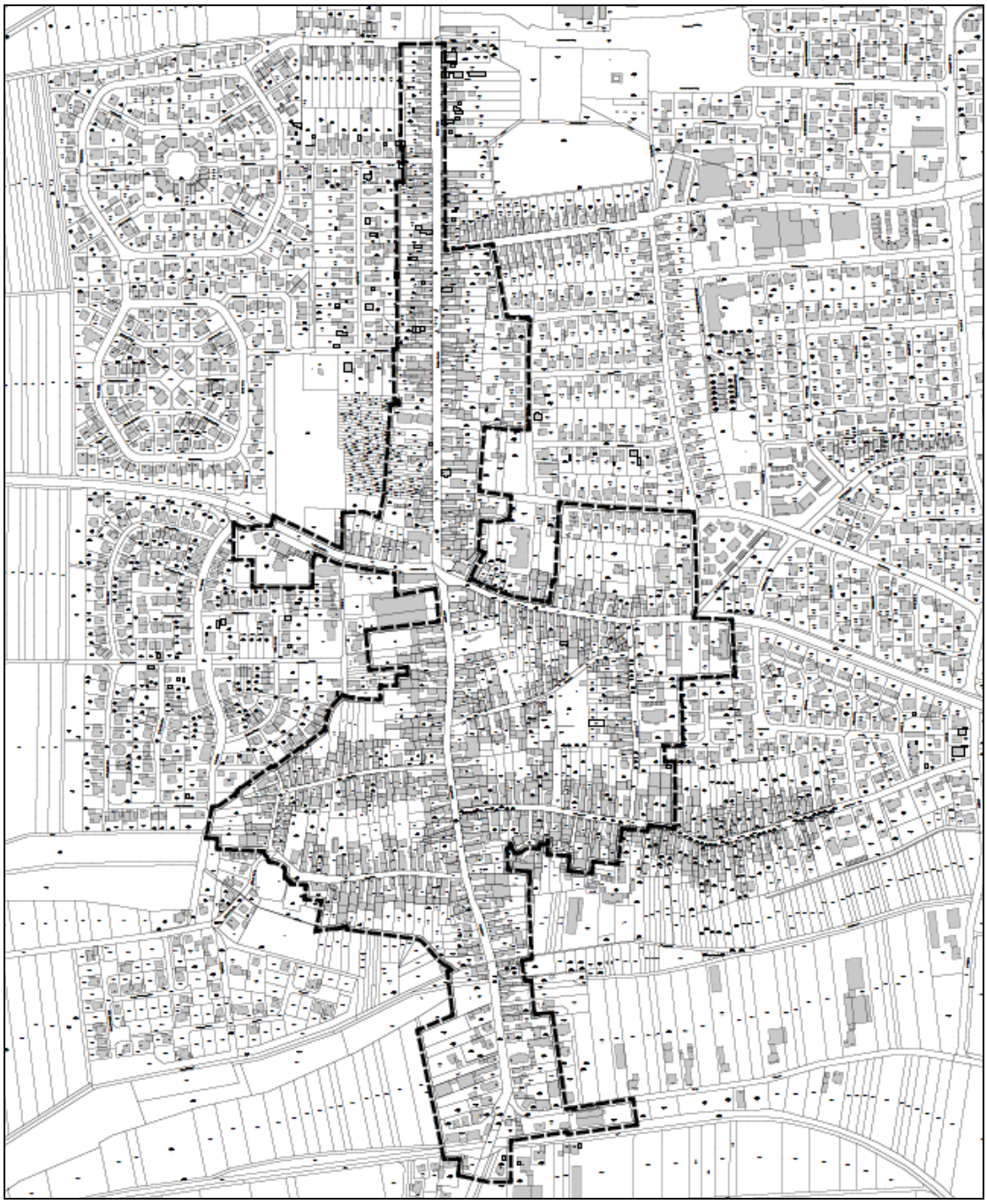
Im Westen tangiert die Bundesautobahn A 65 die Ortsgemeinde. Verkehrlich ist Offenbach über die Landesstraßen 509 und 542 an das überörtliche Straßennetz angebunden und besitzt damit einen Anschluss an die Großräume Karlsruhe und Ludwigshafen-Mannheim. Ein Bahnanschluss ist in der Ortsgemeinde nicht vorhanden.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst wesentliche Teile des Ortskerns von Offenbach und erstreckt sich hauptsächlich entlang der Hauptstraße und der Essinger Straße sowie der Landauer Straße und der Germersheimer Straße und den umliegenden Seitenstraßen. Es umfasst eine Fläche von ca. 34 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen folgende Anwesen entlang der in alphabetischer Reihenfolge aufgeführten Straßen:

- Am Brünnel 1
- Am Watt 2-8
- Böhlweg 1,2,4
- Enggasse 1-33 sowie 2-28
- Essinger Straße 1-133 sowie 2-70
- Gaulgasse 1A-33 sowie 2B-20
- Germersheimer Straße 12-64, 23 sowie 53-81
- Hauptstraße 1-95 sowie 12-102
- Hermann-Platz-Straße 1-17A sowie 25
- Landauer Straße 1, 2-18 sowie 11
- Mozartstraße 1-21
- Neugasse 1-41 sowie 2A-42
- Niedergasse 1-43 sowie 2-50
- Obergasse 1-31 sowie 2-34



Abgrenzung des Plangebietes

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Offenbach stellt als Hauptort der gleichnamigen Verbandsgemeinde die Grundversorgung der umliegenden und ihr als Versorgungsbereich zugeordneten Ortsgemeinden Essingen, Hochstadt und Bornheim in Bezug auf Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen und öffentliche Dienste und Einrichtungen sicher.

Bereits seit Jahren ist die Ortsgemeinde Offenbach bestrebt, durch städtebauliche Maßnahmen, durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie durch Erhalt und Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur die Attraktivität des Ortskerns als Wohngegend, als attraktiver Einkaufsstandort und als soziales, gesellschaftliches und kulturelles Zentrum für die gesamte Verbandsgemeinde zu entwickeln und zu stärken. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei der Schutz des faktischen zentralen Versorgungsbereichs, der sich hauptsächlich im Bereich der Kreuzung Landauer Straße/ Essinger Straße/ Germersheimer Straße/ Hauptstraße erstreckt.

Bei frei werden einzelner Ladenlokale innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches gehen bei der Gemeinde seit einiger Zeit vermehrt Bauvoranfragen für Vergnügungsstätten und Spielhallen ein. Die eingehenden Bauvoranfragen konnten bisher aufgrund der jeweils im Umfeld dominierenden Wohnnutzung negativ beschieden werden. In Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereichs bestehen seitens der Gemeinde jedoch aufgrund des Umfeldes Zweifel, ob eine solche Ablehnung möglich sein wird.

Ausgehend von dem bereits zu beobachtenden und zukünftig zu erwartenden Druck dieser Nutzung auf den zentralen Versorgungsbereich besteht bei der Gemeinde die Befürchtung eines Trading – Down – Effektes, der mittel- bis langfristig zur Verdrängung der angestammten und erwünschten Mischnutzung mit erheblicher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung führen kann.

Um einen möglichen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern und die weitere Ortsentwicklung gegen negative Einflüsse zu sichern, sollen für das Plangebiet potenziell störende Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettbüros und Sexshops ausgeschlossen werden.

3. Verfahren

Bei dem vorliegen Bebauungsplan „Ortsmitte“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB (zur Zulässigkeit, Nichtzulässigkeit und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzung zur Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs) trifft.

Nachdem durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen, kann für die Aufstellung

des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Ebenso ist kein Umweltbericht zu erstellen.

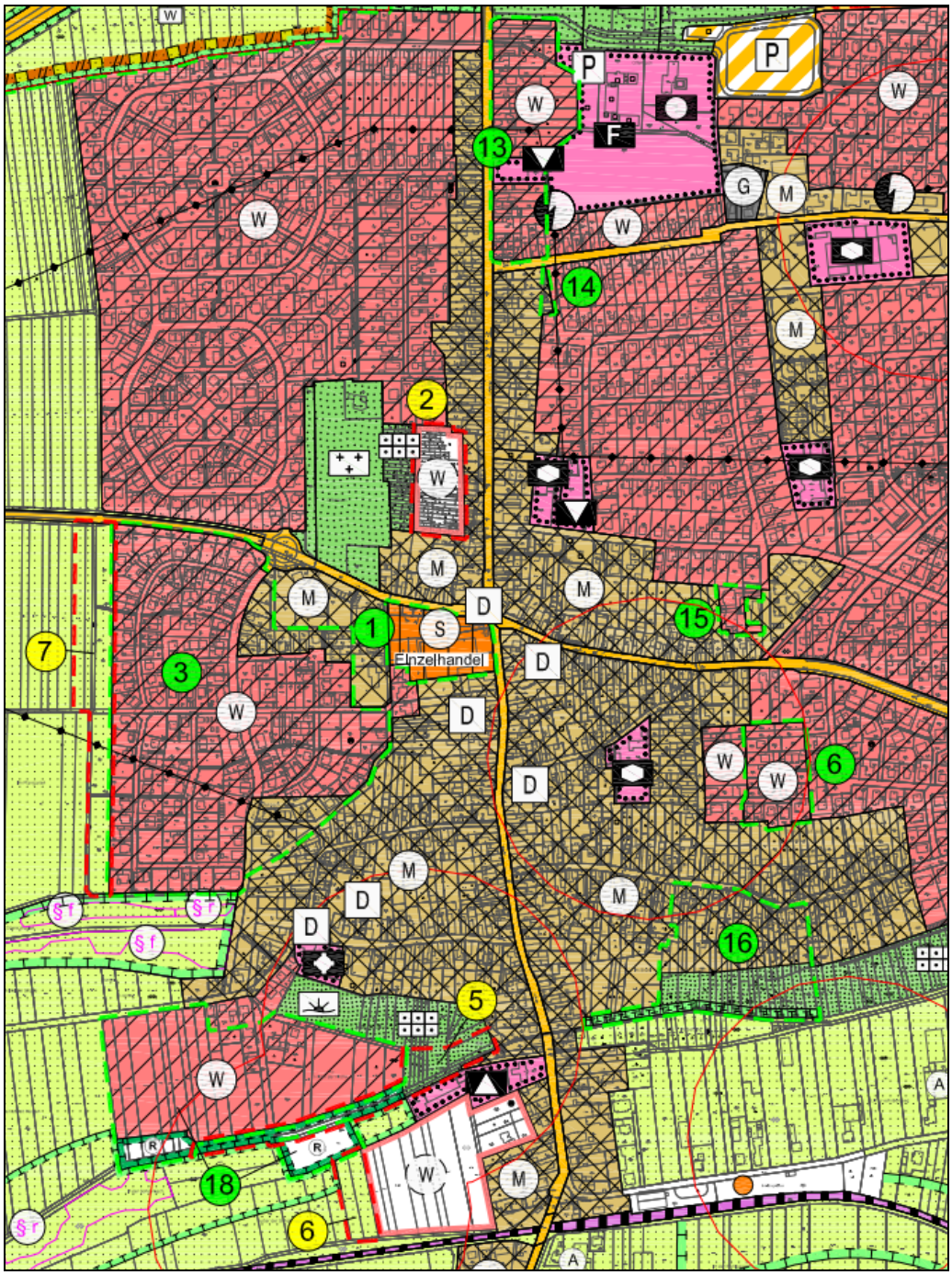
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist die Flächen des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus.

- Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach aus dem Jahr 2014 ist für den betroffenen Bereich zum weit überwiegenden Teil eine gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich lediglich um Einschränkungen der zulässigen Art der Nutzung. Der als Mischgebiet einzustufende Charakter des Baugebietes wird dadurch nicht verändert. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Ursprüngliches Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Eigenart als Mischgebiet einzustufen. Damit sind in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, Wettbüros und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. In den nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Plangebietes sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Sexshops sind planungsrechtlich als Einzelhandelsbetriebe zu bewerten und damit im gesamten Plangebiet zulässig.

6. Definition „Vergnügungsstätten“

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich gemäß der Baunutzungsverordnung um eine eigenständige Nutzungsart. Es handelt sich dabei um einen „Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und bei denen in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel-, und / oder Geselligkeitstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder ausgenutzt wird.“[1]

Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten werden folgende Nutzungsarten zusammengefasst.

- Spielautomaten und Automatenhallen
- Spielkasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- Diskotheken und größere Tanzlokale
- Nachtlokale jeglicher Art (u.a. Tanzlokale, Striptease- und Peepshows)
- Sex- und Pornokinos und sonstige Betriebe mit Sexdarstellungen
- Swingerclubs

[1] Dr. Heinz Janning,: Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“, Aufgerufen unter: http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/staedtenetzwerk/Veranstaltungen/EA_Spielhallen_Hamm/92756_Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten.pdf, Stand 26.10.2011

Schank- und Speisewirtschaften sind keine Vergnügungsstätten. Auch bei gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen – z.B. einmal im Monat – sind Schank- und Speisewirtschaften städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen.

Sexshops sind planungsrechtlich Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment. Als Einzelhandelsbetriebe können Sexshops zwar grundsätzlich nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet werden. Sie führen jedoch zu ähnlichen nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Nutzungsstruktur wie Vergnügungsstätten.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

In der BauNVO 1990 wird erstmals zwischen zwei Arten von Vergnügungsstätten, nämlich „kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ und „sonstigen bzw. nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ unterschieden.

Bei kerngebietstypischen Vergnügungsstätten handelt es sich gemäß der Rechtsprechung um diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ und eine gewisse Größe aufweisen.[2]

Im Allgemeinen fallen Nachtlokale (und auch Swingerclubs[3]) mit ihrem besonderen Amüsierangebot, aber auch Diskotheken mit einem größeren Einzugsbereich (für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar) unter die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Ebenfalls als kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist nach der Rechtsprechung ein Multiplex-Kino einzuschätzen[4].

Bei Spielhallen hängt die Einstufung im Wesentlichen von ihrer Raumgröße, der Zahl und Art der Spielgeräte und der Besucherplätze ab. Nach der Rechtsprechung gelten Spielhallen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² als kerngebietstypisch. Dieser Wert stellt allerdings keine starre Grenze dar, sondern ist als Anhaltswert zu verstehen[5].

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind gemäß BauNVO 1990 ausschließlich in Kerngebieten und Gewerbegebieten zulässig.

Sonstige, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie Vergnügungsstätten einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel die-

[2] Vgl. BVerwG, NVwz 1986, 634, 644
[3] Vgl. Landesgericht Bonn, Urteil vom 18.02.2004 – Az: 1 O 300/03
[4] Vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 19.03.2003 – 1 KO 853/01
[5] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 12.09.2002 -8 S 1571/02

nen, d.h. die „Versorgung“ mit der Vergnügungsstätte dient einem begrenzten Einzugsbereich. Es ist davon auszugehen, dass von einer nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte keine größeren Störungen (wie z. B. durch Zu- und Abgangsverkehr) für das Wohnen ausgehen, als von einer gleich großen Schank- und Speisewirtschaft.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten können ausnahmsweise in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten zugelassen werden. In Gewerbegebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß BauNVO 1990 allgemein zulässig.

7. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Innerörtliche Flächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht, sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in den §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind ausnahmsweise zulässig.

7.1. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich mit eindeutiger Gebietsprägung

Wohngebiete (WA, WR, WS)

Vergnügungsstätten sind in den Gebieten, die gemäß ihrem Gebietscharakter einem der Wohngebiete gemäß §§ 2 bis 4 BauNVO „Kleinsiedlungsgebiet“ (WS), „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechen, grundsätzlich nicht zulässig. Dies betrifft sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)

In Gebieten, die aufgrund eines Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Gebietscharakter einem Besonderen Wohngebiet (WB) oder Dorfgebiete (MD) entsprechen, sind lediglich die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und auch diese nur ausnahmsweise zulässig.

In Gebieten, die gemäß ihrem Gebietscharakter einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen, sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilflächen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind allgemein zulässig. Überwiegt die Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebiets

bzw. einer Teilfläche, so sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Kerngebieten (MK)

In Gebieten, die gemäß ihrem Gebietscharakter einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO entsprechen, sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Da in Offenbach kein Kerngebiet besteht (weder faktisch gemäß § 34 BauGB, noch durch Festsetzung in einem Bebauungsplan), ist dies nicht relevant.

Gewerbegebiete (GE)

In Gebieten, die gemäß ihrem Gebietscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entsprechen, sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Industriegebiete (GI)

In Gebieten, die gemäß ihrem Gebietscharakter einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entsprechen, sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten gemäß BauNVO 1990

	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	kerngebietstypische Vergnügungsstätten
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	-	-
Reines Wohngebiet (WR)	-	-
Allgemeines Wohngebiet (WA)	-	-
Besonderes Wohngebiet (WB)	a	-
Dorfgebiet (MD)	a	-
Mischgebiet (MI)	+ in den überwiegend gewerblich genutzten Teilflächen a in den Teilflächen mit überwiegend Wohnnutzung	-
Kerngebiet (MK)	+	+
Gewerbegebiet (GE)	a	a
Industriegebiet (GI)	-	-

+ = allgemein zulässig; - = nicht zulässig; a = ausnahmsweise zulässig

7.2. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich ohne eindeutige Gebietsprägung

Entspricht die Eigenart der Umgebung um ein Vorhaben keinem der Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung, so ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der reale Bestand in der näheren Umgebung als Beurteilungsmaßstab zugrunde zu legen. Eine Vergnügungsstätte ist damit dann zulässig, wenn die nähere Umgebung bereits entsprechend vorgeprägt ist, d.h. wenn bereits im Typ gleiche oder zumindest ähnliche Anlagen bestehen.

7.3. Zulässigkeit im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bestimmt sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei ist die jeweils zum Zeitpunkt der Rechtskraft gültige Baunutzungsverordnung zur Anwendung zu bringen. Die bauordnungsrechtliche Einstufung der „Vergnügungsstätten“ wurde dabei erst in der BauNVO von 1990 erstmals abschließend geregelt. Vor 1990 war dies nicht der Fall, so dass es bei der Anwendung der älteren Fassungen der BauNVO in Bezug auf Vergnügungsstätten Interpretationsspielräume gibt.

<u>Industriegebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete mit maßgebender BauNVO vor 1990</u>

In den Baunutzungsverordnungen vor 1990 sind Vergnügungsstätten ausschließlich in dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebiets und ab 1977 im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Besonderen Wohngebiets genannt. Der Gebietstyp des Besonderen Wohngebiets wird in der BauNVO 1977 erstmals verwendet und war zuvor nicht existent.

Literatur und Rechtsprechung gehen aber regelmäßig davon aus, dass Vergnügungsstätten nicht nur in Kerngebieten und Besonderen Wohngebieten zulässig sind, sondern dass Vergnügungsstätten als Unterart der „sonstigen Gewerbebetriebe“ auch in Industriegebieten, Gewerbegebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten zugelassen werden können. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten waren somit formal als „Unterart“ der sonstigen Gewerbebetriebe in den Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten zulässig und sind es damit auch heute noch, sofern im Bebauungsplan keine ausschließenden Regelungen getroffen wurden und für den Bebauungsplan unverändert eine Fassung der BauNVO vor 1990 anzuwenden ist.

Für eine Zulässigkeit im Mischgebiet muss darüber hinaus sichergestellt sein, dass von der Vergnügungsstätte keine wesentlichen Störungen der Wohnräume ausgehen.[6]

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten waren in Industriegebieten, Gewerbegebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten bereits vor Inkrafttreten der BauNVO 1990 nicht zulässig.

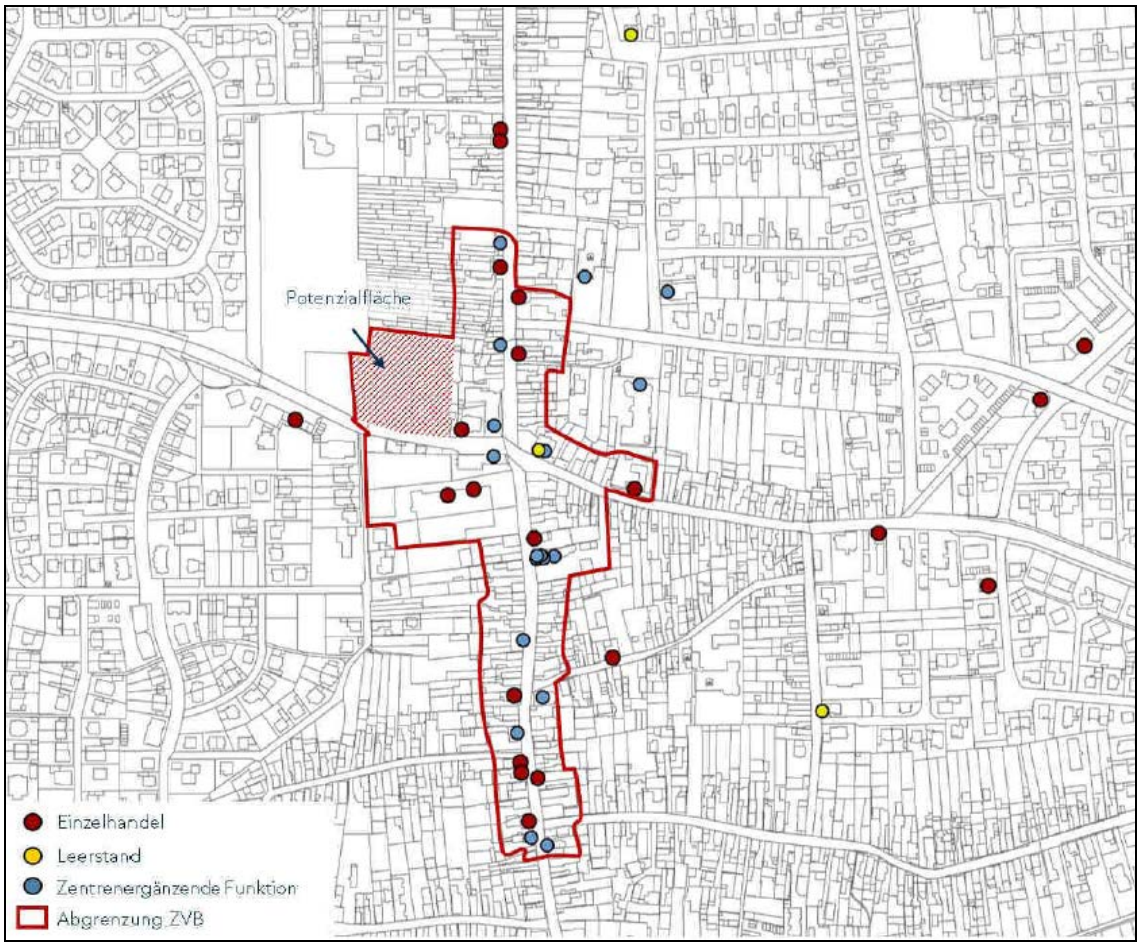
Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Bebauungsplangebieten, für die die BauNVO 1990 anzuwenden ist, wird auf die Darstellung in Kapitel 6.1 verwiesen. Die entsprechenden Kataloge der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der BauNVO gelten mit der Ausweisung eines Gebietstyps, soweit der Bebauungsplan keine andere Festsetzung trifft.

8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und Einordnung im Ortsgefüge

Im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde wurde im Jahr 2015 eine flächendeckende Erhebung des in Offenbach vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes durchgeführt.

Wie in der Bestandsaufnahme deutlich erkennbar, konzentrieren sich Einzelhandel und ergänzende Nutzungen vornehmlich in der der Kreuzung Landauer Straße/ Essinger Straße/ Germersheimer Straße/ Hauptstraße.

[6] BverwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 64.79, BVerwGE 68, 207.



Bestandsaufnahme Einzelhandel, aus Stadt+Handel „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich“, Stand: 12/2015

Anhand dieser vorliegenden Bestandsanalyse und den im Entwurf zum Einzelhandelskonzeptes formulierten Entwicklungszielen der Gemeinde zur Weiterentwicklung und Belebung des Ortskerns wurde der bereits faktisch vorhandene und in der Folge weiter zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich im Ortskern erstmals abgegrenzt und zeichnerisch dargestellt.

Die Plangebietsabgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans orientiert sich grundsätzlich an der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch deutlich über den gemäß der aktuellen Nutzung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ausgedehnt. Damit soll die Bebauung entlang der Hauptstraße/ Essinger Straße/ Landauer Straße und Germersheimer Straße als Haupteinkaufsstraße in Offenbach auch über den bestehenden Versorgungsbereich gegen unerwünschte Nutzungen geschützt werden, um so einerseits das „einsickern“ unerwünschter Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereich von dessen Rändern her zu verhindern und darüber hinaus sicherzustellen, dass ein dynami-

sches Wachstum der Versorgungsfunktion möglich bleibt und nicht bereits im Vorfeld durch unerwünschte städtebauliche Entwicklungen erschwert oder verhindert wird.

Von der Fläche des Zentralen Versorgungsbereich wird lediglich die Fläche des bestehenden Wasgau-Marktes an der Hauptstraße ausgespart, da diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der diese Fläche als Sondergebiet festsetzt. Vergnügungsstätten sind somit bereits ausgeschlossen.

9. Ziele der Bebauungsplanung

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans wird die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Offenbach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB betrieben.

Dabei werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs soll das bestehende Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen erhalten und ausgebaut werden. Die Lebensfähigkeit des Offenbacher Ortskerns als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum des Ortes soll gesichert werden.
- Im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs soll die bestehende Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen gesichert und – soweit möglich – durch die weitere Ansiedlung von hochwertigem Einzelhandel und ergänzender Dienstleistung ausgebaut werden. Die Wohnnutzung soll sich dabei zusammen mit Praxen und den Räumen für Freie Berufe auf die Obergeschosse und den rückwärtigen Grundstücksbereich konzentrieren.
- Das Auftreten eines möglichen „Trading-Down-Effektes“ soll durch den frühzeitigen Ausschluss von städtebaulich problematischen Nutzungen verhindert werden, noch bevor sich erste Ansätze einer schädlichen Entwicklung abzeichnen.

10. Erläuterung der Festsetzungen

10.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und –banken, Wettbüros, Diskotheken, Nacht-, Tanz- und Stripteaselokale, Sex - und Animierbetriebe, Swinger-Clubs), und Sexshops unzulässig.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen befürchtete Trading-Down-Effekte bereits im Vorfeld verhindert, und so der zentrale Versorgungsbereich gegen eine negative städtebauliche Entwicklung geschützt werden.

10.2. Rechtsgrundlage

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a und 2b BauGB.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (…). Auf dieser Grundlage ist neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten auch der Ausschluss von Sex-Shops zulässig, die sich durch das Auslösen sog. Trading-down-Effekte negativ auf den Fortbestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auswirken können.

Weiterhin besteht gemäß § 9 Abs. 2b BauGB die Möglichkeit in einem Bebauungsplan festzusetzten, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sind, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Zu diesen Zwecken ermöglicht die Regelung, im unbeplanten Innenbereich Bebauungspläne aufzustellen, die lediglich Festsetzungen über die Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (§ 9 Abs. 2a BauGB) oder zur Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) trifft. Die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne des §1 Abs. 2 BauNVO ist dabei nicht erforderlich.

10.3. Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs für Offenbach

Derzeit besteht im Ortskern von Offenbach eine lebensfähige Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung, sonstigem nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen. Während der Einzelhandel und Teile der Dienstleistungsbetriebe vornehmlich die zur Straße ausgerichteten Räume im Erdgeschoss belegen, konzentriert sich die Wohnnutzung auf die rückwärtigen Gebäude und oberen Stockwerke der straßenseitigen Gebäude. Weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erstrecken sich teilweise ebenfalls in den rückwärtigen Grundstücksbereich. Diese funktionierende Mischnutzung im Ortskern stellt für Offenbach eine städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Zum Erhalt sowohl der Versorgungsfunktion des Ortskerns als auch zum Schutz der Wohnnutzung ist es daher sowohl aus Sicht der Ortsentwicklung geboten, den Ortskern von Offenbach als zentralen Versorgungsbereich gegen Trading-Down-Effekte zu schützen. Dementsprechend sollen die erwünschten

Nutzungen (insbesondere hochwertiger, inhabergeführter Einzelhandel, hochwertige Dienstleistung, Arztpraxen und freie Berufe, ergänzende Gastronomie und die Wohnnutzung) vor negativen Einflüssen durch unverträgliche bzw. unerwünschte Nutzungen geschützt werden.

10.4. Verhinderung des Trading-Down-Effekts

Um die Erhaltung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern, bestimmt der vorliegende Bebauungsplan Nutzungsarten, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsunktion des Ortskerns haben können, als unzulässig. Konkret betrifft dies alle Arten von Vergnügungsstätten.

Die Errichtung und die Nutzung baulicher Anlagen, die dem Erhaltungs- und Entwicklungsziel des zentralen Versorgungsbereichs entsprechen, ist unverändert auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Weitergehende Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit erwünschter Nutzungen sind daher nicht notwendig.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexshops sollen im Geltungsbereich sog. Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden.

Im städtebaulichen Kontext ist der Trading-down-Effekt definiert als eine negative städtebauliche Entwicklung, die dann eintritt, wenn bestimmte Geschäftssparten, die in der Lage sind, höhere Mietpreise zu zahlen, den Einzelhandel oder sonstige Gewerbebetriebe verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung einer Gebietsstruktur führen, die erwünschte Käufer- und Bevölkerungsgruppen abwandern lässt, was wiederum zur Schließung traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet entweder zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“ oder aber auch durch unattraktive Nutzungen seine Attraktivität für die Mehrzahl der Kunden und Anwohner einbüßt.

Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäfts- und Wohnlagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Gebietsstrukturen in Gang und verwehrt somit langfristig nachhaltige städtebauliche Entwicklungsperspektiven.

Im Ortskern von Offenbach wurden beim Freiwerden von Ladenlokalen bereits mehrfach Bauvoranfragen für Spielhallen und Wettbüros gestellt, die bei einer Realisierung die beschriebene Abwertung der städtebaulichen Qualität im Gebiet befürchten lassen. Da es sich bei dem Plangebiet um den historischen Ortskern von Offenbach und den zentralen Versorgungsbereich eines Grundzentrums handelt, würde eine derartige Negativspirale zu einem erheblichen Schaden für die Ortsstruktur Offenbachs im Ganzen sowie für die überörtliche Versorgungsfunktion des Ortes führen.

Konkret ist zu erwarten, dass ohne eine planerische Steuerung die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Sexshops in derzeit leerstehende oder durch normale Fluktuation freiwerdende Ladenlokale nicht weiter verhindert werden kann. In der Folge ist zu befürchten, dass das Einsickern dieser unerwünschten Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereich die beschriebene Negativspirale in Gang setzt.

Da der zentrale Versorgungsbereich in Offenbach zwar derzeit gut bei der einheimischen Kundschaft angenommen ist, jedoch unter der mangelnden Aufenthaltsqualität durch den Durchgangsverkehr der Hauptverkehrsstraßen (Landauer Straße, Germersheimer Straße, Hauptstraße, Essinger Straße) leidet, wäre ein Abwandern von Kundschaft bei Verschlechterung des Angebots und Wegfall einzelner Geschäfte und Sortimente zu erwarten. Die Schwelle für einen dauerhaften und nicht reparablen Schaden am Gefüge des zentralen Versorgungsbereichs wird daher als so niedrig bewertet, dass bereits ein vorsorglicher Ausschluss problematischer Nutzungen im Plangebiet zielführend und angemessen erscheint.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und Sexshops im Plangebiet unzulässig. Dadurch werden die Nutzungen innerhalb Offenbachs nicht generell unzulässig, sondern lediglich auf Flächen außerhalb des Ortskerns gelenkt, auf denen sie keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des im Ortskern befindlichen zentralen Versorgungsbereichs entwickeln können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten im Zuge der Bestandsaufnahme keine bestehenden Vergnügungsstätten oder Sexshops festgestellt werden. Sollte sich hier dennoch bisher zulässige und genehmigte Betriebe befinden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig würden, so genießen diese Bestandsschutz. Eine Erweiterung des Betriebes wäre damit jedoch nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für private Grundstücke eingeschränkt. Da den Eigentümern trotz des Ausschlusses von Vergnügungsstätten und Sexshops noch immer eine breite Palette zulässiger Nutzungsmöglichkeiten verbleibt, ist diese Einschränkung als vergleichsweise geringfügig anzusehen und steht einer wirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht entgegen. Eine durch den Bebauungsplan begründete, wesentliche Wertminderung der Grundstücke im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten.

Eine mögliche Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung richtet sich nach § 42 BauGB. Wird demnach die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb von 7 Jahren ab der Zulässigkeit der Nutzung geändert oder aufgehoben, so ist eine nicht unwesentliche Wertminderung durch diese Änderung der Zulässigkeit zu entschädigen. Wird der Katalog der zulässigen Nutzungen nach Ablauf der 7-Jahres-Frist verändert oder eingeschränkt, so kann lediglich eine Entschädigung für Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung verlangt werden.

Da die gewachsene Mischnutzung des Ortskerns, die aufgrund des § 34 BauGB die planungsrechtliche Grundlage der durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen darstellt, bereits seit geraumer Zeit besteht, ist davon auszugehen, dass lediglich eine Entschädigung für eine ausgeübte Nutzung in Frage kommen könnte. Da jedoch – soweit erkennbar – im Plangebiet keine von der Nutzungsänderung betroffenen Vergnügungsstätten oder Sexshops vorhanden sind, ist nicht mit einem begründeten Entschädigungsanspruch zu rechnen.

13. Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die nicht bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig waren. Eine wesentliche Veränderung in der zukünftigen baulichen Entwicklung, bzw. den Versiegelungsgrad und die Nutzung der Freiflächen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Damit gehen von dem Bebauungsplan keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus.