

# **OFFENBACH AN DER QUEICH**

## **BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE / KIRCHPFAD“**

**mit 8. Teiländerung des Bebauungsplans „Südlich  
der Landauer Straße“ und Aufhebung des  
Bebauungsplans „Landauer Straße“**

## **BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGB**

**Beschlussfassung**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung**

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

In Folge der Nutzungsaufgabe von bisher gewerblich genutzten Flächen innerhalb der zentralen Ortslage von Offenbach an der Queich stellte sich seitens der Gemeinde die Frage der Nachnutzung und städtebaulichen Neuentwicklung der brachliegenden Flächen.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2002 zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwicklung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Landauer Straße“ gefasst, der die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Baugebiets zur Befriedigung der Nachfrage nach Bauland zum Ziel hatte. Im Jahr 2004 erlangte dieser Bebauungsplan Rechtskraft. Eine Umsetzung der Planung ist bis heute nicht erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße / Kirchpfad“ wurde die Fläche des Bebauungsplans „Landauer Straße“ sowie auch der östliche Teilbereich des Bebauungsplans „Südlich der Landauer Straße“ mit einbezogen, um den mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittelmarkts in dem in Rede stehenden Bereich signalisiert. Hierdurch bietet sich für die Gemeinde Offenbach an der Queich die Möglichkeit, in zentraler Ortslage die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. Aus diesem Grund soll das Plangebiet nun in diese Richtung entwickelt werden; der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung dieser Planung einschließlich der Entwicklung der angrenzenden Randbereiche, die in die Planung einbezogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 11.09.2007. Beauftragt mit der Aufstellung wurde das Büro Bachtler, Böhme + Partner, Kaiserslautern.

### **2. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 3. Grundlagen

#### 3.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die bestehenden Bebauungspläne „Landauer Straße“ und „Südlich der Landauer Straße“
- Der Bebauungsvorschlag des Architekturbüros m&s architekten, Pirmasens, Mai 2010
- Der Auszug aus der Liegenschaftskarte im Vektorformat des Vermessungs- und Katasteramtes Landau / Pfalz
- Die parallel zum Bebauungsplan eingeleitete vereinfachte raumordnerische Prüfung
- Die hierzu vorgelegte Verträglichkeitsprüfung / Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben des Büros Karl Heinz Kapp – Consulter vom Januar 2010
- Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros FIRU-GfI vom Januar 2010
- Die Straßenplanung des Ingenieurbüros Dilger, Landau, April 2010

#### 3.2 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Gemeinde Offenbach an der Queich ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, im Südteil der Region Rheinpfalz.

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße / Kirchpfad“ liegt am Eingang zum historischen Ortskern von Offenbach an der Queich am Kreuzungsbereich Landauer Straße / Hauptstraße. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das in den letzten Jahren entwickelte Neubaugebiet „Südlich der Landauer Straße“, dessen nordöstlicher Teilbereich (Bebauung am Kirchpfad) von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert und abgelöst wird (s.u.).

Das Plangebiet selbst wird im Norden durch die Landauer Straße, im Osten durch die Hauptstraße (L542), im Süden durch die Parzellen 7/1 und im Westen durch die Bebauung Brüssler Straße begrenzt.

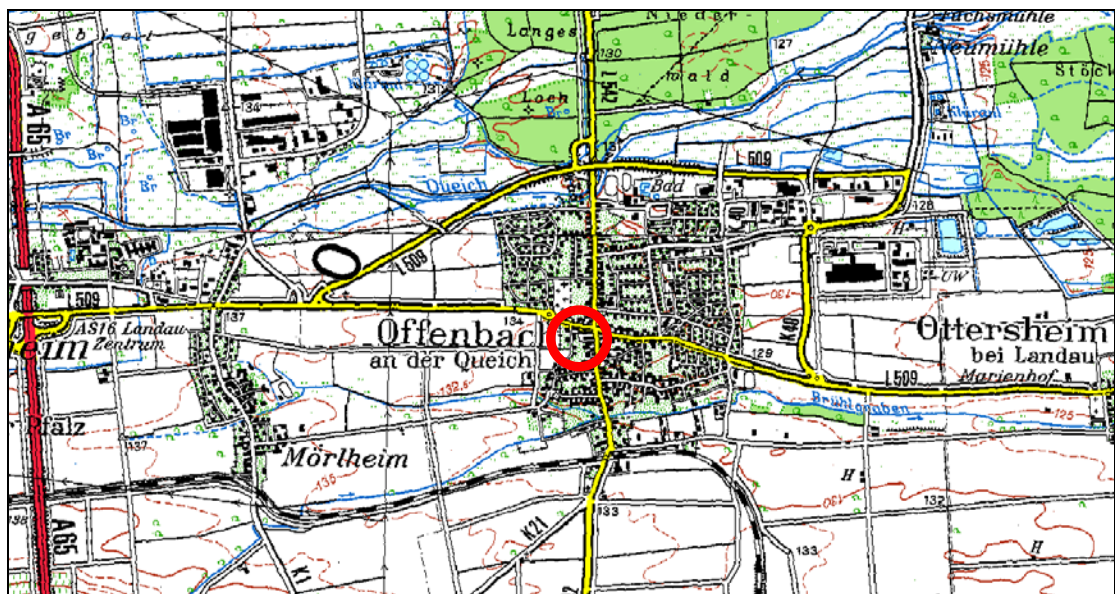


Abb. 1: Lage des Plangebiets | Quelle: TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches einschließlich aller Parzellennummern des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

### **3.3 Nutzungssituation im Plangebiet**

Unmittelbar an die Landauer Straße angrenzend befinden sich die Wohngebäude Nr. 5 und 7. An der Kreuzung Landauer Straße – Hauptstraße befindet sich das Gebäude Hauptstraße 2, das unter Denkmalschutz steht, jedoch derzeit nicht genutzt wird.

Die südlich daran angrenzenden Grundstücke waren ein aufgegebenes Hotel- und Gastronomieanwesen sowie eine Eisen- und Baustoffhandlung. Die Flächen liegen heute brach.

Das am Kirchpfad befindliche Wohngebäude Nr. 1 ist zwischenzeitlich im Eigentum des Investors und soll der Gesamtfläche für den geplanten Markt zugeführt werden.

Die Flächen westlich des Kirchpfads sind im Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Übernahme des Teilbereichs in den Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ ändert sich an dieser Ausweisung nichts. Das Areal ist derzeit überwiegend noch unbebaut.

### **3.4 Infrastruktur | Ver- und Entsorgung**

Die großräumige Hauptanbindung des zukünftigen Baugebietes ist über die Landauer Straße, die den Planbereich nördlich begrenzt, sichergestellt. Die Landauer Straße stellt die Verbindung von der Autobahn A65 (Ludwigshafen-Karlsruhe), Anschluss Landau-Zentrum, zum Ortszentrum und den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Offenbach an der Queich her.

Die interne Erschließung des Gebiets wird im Westen durch den Ausbau des Kirchpfads gewährleistet. Hier wird die Einmündung in die Landauer Straße dreispurig umgestaltet, d.h. in Form einer Rechts- und einer Linksabbiegespur sowie einer Zufahrtsspur mit einer Breite von jeweils 3,25m, zuzüglich eines einseitigen Gehwegs von 1,80m. Somit ergibt sich eine Gesamtbreite von 11,55m, die der Bebauungsplan festsetzt. Im Bereich südlich der Einmündung des Markts wird der Kirchpfad deutlich verschmälert und als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die östliche Zufahrt befindet sich an der Hauptstraße. Hier sind sämtliche Verkehrsbeziehungen möglich außer der Ausfahrt aus dem Markt als Linksabbieger in die Hauptstraße.

Die geplante Anlage einer Linksabbiegespur an der Landauer Straße in Richtung Norden wird informativ in den Bebauungsplan aufgenommen; es erfolgt eine Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen Landauer Straße / Hauptstraße in den Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits an alle erforderlichen Leitungen angeschlossen. In den vorhandenen Regenwasserkanal darf in dem beplanten Gebiet das Niederschlagswasser von max. 70% der Grundstücksfläche ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Darüber hinaus gehende Versiegelungen sind durch entsprechende technische Vorkehrungen zu kompensieren (vgl. entsprechende textliche Festsetzungen).

### 3.5 Belange von Natur und Landschaft | Umweltprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch anthropogene Nutzungen deutlich geprägtes Umfeld innerhalb geschlossener Siedlungsflächen. Durch die bisherige intensive bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets ist nur eine geringe Durchgrünung des Gebietes vorhanden. Auch die ehemals als Lager- und Abstellflächen genutzten Freiflächen sind beinahe vollständig versiegelt und bieten daher selbst für störungsunempfindliche Tierarten wenn überhaupt, nur Teillebensräume untergeordneter Bedeutung.

Im westlichen Teilbereich westlich der Straße Kirchpfad haben sich im Zuge der Verbrachung und der damit verbundenen natürlichen Sukzession flächenhaft Gehölzstrukturen entwickelt. Für den genannten Bereich besteht bereits die rechtliche Möglichkeit der Bebauung als Mischgebiet.



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung des Bestandes (Ausschnitt aus der LANIS Abfrage)

Die aktuelle Wertigkeit der Freiflächen ist durch den hohen Versiegelungsgrad und nahezu fehlender Vegetation als sehr niedrig bzw. in den überwiegenden Bereichen sogar als Belastung einzustufen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Überplanung einer bestehenden und bebauten Ortslage Offenbachs. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Von der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen. Auch muss eine Ermittlung der entstehenden landespflegerischen Eingriffe nicht erfolgen.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung sind jedoch die Belange von Natur und Landschaft entsprechend zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen

werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Kompensation der entstehenden Eingriffe festgesetzt.

#### 4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

##### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der im Geltungsbereich geplante großflächige Einzelhandel unterliegt insbesondere den Kriterien der raumordnerischen Anforderungen.

##### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV**

Das LEP IV regelt das Thema des großflächigen Einzelhandels insbesondere durch die folgenden raumordnerischen Ziele:

- Zentralitätsgebot: Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen demnach nur in Mittel- oder Oberzentren in Frage.
- Städtebauliches Integrationsgebot: Eine städtebauliche Integration der Standorte muss gegeben sein.
- Nichtbeeinträchtigungsgebot: Durch die Ansiedlung entsprechender Betriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Zusammenstellung der Unterlagen wurde zur Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens durch einen Gutachter eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.<sup>1</sup>

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis dass die Projektmaßnahme dazu beitragen wird, die Daseinsvorsorge der Gemeinde Offenbach an der Queich zu sichern und zur Schließung der vorhandenen Versorgungslücke beizutragen. Insbesondere wird die Verträglichkeit mit den folgenden raumordnerischen Zielen aus dem LEP IV sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz festgestellt:

- Zentralitätsgebot: Die Gemeinde Offenbach an der Queich ist gem. dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz als Grundzentrum ausgewiesen. Ein Konflikt mit den Zielen des LEP besteht nicht, da die in Rede stehende Größe von 2.000 qm Verkaufsfläche mit der Festlegung auf max. 1.999 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Durch diese Beschränkung ist das raumordnerische Zentralitätsgebot aus LEP IV und Regionalem Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz erfüllt.
- Städtebauliches Integrationsgebot: Angesichts seiner Lage im Zentrum der Gemeinde Offenbach ist eine städtebauliche Integration des Standorts gegeben. Durch die Abgrenzung und Beschränkung der Sortimente wird auch dieser Regelung entsprochen. Das Städtebauliche Integrationsgebot aus LEP IV und Regionalem Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz ist damit erfüllt.
- Nichtbeeinträchtigungsgebot: Durch die Ansiedlung entsprechender Betriebe werden weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standort-

---

<sup>1</sup> Karl Heinz Kapp – Consulter: Verträglichkeitsprüfung / Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben Wasgau-Center in Offenbach an der Queich, Holler / Montabaur, Januar 2010

gemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Hierdurch ist auch das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot aus LEP IV und Regionalem Raumordnungsplan Rheinlandpfalz erfüllt

Insgesamt bezeichnet das bereits zitierte Gutachten das geplante Projekt abschließend als „... ein sehr positives Exempel hinsichtlich der öffentlichen Bemühungen, vergleichbare Einkaufsstätten innerörtlich und nicht auf der grünen Wiese an Ortsrändern zur Ansiedlung kommen zu lassen. Die Aussage kommt durchgehend zu einer verträglichen Zuordnung aller maßgebenden Beurteilungskriterien.“<sup>2</sup>

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, kommt in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2010 zu dem Bebauungsplan zu dem Ergebnis, **dass die Planung den Zielvorgaben des LEP IV entspricht**. Insbesondere seien das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot sowie auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht verletzt; vielmehr werde durch die geplante Ansiedlung die Versorgungsfunktion des Ortszentrums von Offenbach gestärkt, eine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte sei nicht zu befürchten. Die hier getroffene Standortentscheidung sei „ein Beispiel dafür, dass die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in integrierten Lagen durchaus möglich ist, wenn die zuständigen Entscheidungsträger dieses Ziel mit der erforderlichen Konsequenz verfolgen.“

### **Regionaler Raumordnungsplan Rheinlandpfalz**

Übergeordnete Ziele der Regional- und Landesplanung sind u.a. die Sicherung der wirtschaftlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung sowie die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region. Dabei sind die Erfordernisse der wirtschaftlichen Entwicklung mit der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Hieraus wird der Grundsatz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ableiten.

Zum Themenfeld Einzelhandel stellt der RROP ebenfalls auf die oben aufgeführten und behandelten Ziele aus dem LEP IV ab.

Weitere Ziele der Regionalplanung sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, der am 08.08.1995 genehmigt wurde, ist die Fläche des Geltungsbereiches als Mischbaufläche dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet festgesetzt werden sollen.

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. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Offenbach nicht der Fall, da ja gerade durch den vorliegenden

---

<sup>2</sup> Karl Heinz Kapp – Consulter: Verträglichkeitsprüfung / Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben Wasgau-Center in Offenbach an der Queich, Holler / Montabaur, Januar 2010, S.26

### 4.3 Fachplanerische Restriktionen

## 5. Überlagerung mit bestehenden Satzungen

Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans "Südlich der Landauer Straße"

## 5.2 Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“

7

Der Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ (Rechtsstatus: 6. Änderung rechtsverbindlich, derzeit im 7. Änderungsverfahren) wird in dem Bereich, wo er von dem Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ (gekennzeichnet: Überlappungsbereich mit Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“)

## 6. Städtebauliche Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans "Hauptstraße / Kirchpfad" sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Aufwertung des zur Zeit im wesentlichen brachliegenden Areals und damit Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände,
- Umnutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,

- Sicherung des Wohn- und Einkaufsstandorts Offenbach an der Queich durch die Bindung der Kaufkraft am Ort sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Sicherung des baulichen Bestands sowie Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung weiterer Bauflächen (MI) in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage,
- Einbindung des bestehenden Baudenkmals in die städtebauliche und funktionale Gesamtkonzeption,
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Anordnung der geplanten Nutzungen unter Zugrundelegung der vorhandenen Verkehrsimmissionen sowie der von der Planung ausgehenden Emissionen,
- Vermeidung verkehrlicher Konflikte an der Kreuzung Landauer Straße – Hauptstraße, im Bereich Kirchpfad sowie bei den Einmündungen in das klassifizierte Verkehrsnetz.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Um den Bedarf an zentralen Versorgungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage von Offenbach an der Queich zu decken, schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Einkaufs- und Geschäftszentrums an der Kreuzung Landauer Straße / Hauptstraße. Aufbauend auf dem Entwurf eines Investors ist hier insbesondere der Neubau eines Lebensmittelmarkts vorgesehen, der sich im Süden des Geltungsbereichs ansiedelt. Die Stellplätze des Markts befinden sich östlich davon in Richtung Hauptstraße, im Norden in Richtung Landauer Straße sowie im Westen in Richtung Kirchpfad.

Die Zufahrt des Markts für Pkw und den Anlieferverkehr ist über die Hauptstraße und über den Kirchpfad vorgesehen. Die Ausfahrt vom Gelände erfolgt über den Kirchpfad sowie über die Hauptstraße (hier jedoch als Ausfahrt nur für Rechtsabbieger). Hierfür werden durch die Vorhaltung und Ausweisung ausreichender Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die betreffenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Geltungsbereich übernommen.

Zur Landauer Straße hin bildet die hier noch vorhandene Bebauung mit den Gebäuden Landauer Straße 5 und 7 sowie Hauptstraße 2 die städtebauliche Raumkante. Das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 2 wird in die Sondergebiets-Konzeption eingebunden, indem hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung ergänzender Handelsnutzungen, Büros und Dienstleistungen geschaffen werden sollen. Hierzu wird das Gebäude unter Berücksichtigung der denkmalschützerischen Anforderungen in Richtung Westen erweitert.

Die Gebäude Landauer Straße 5 und 7 sind wie bisher, ebenso wie auch die Bauflächen westlich des Kirchpfads, als Mischgebiet vorgesehen.

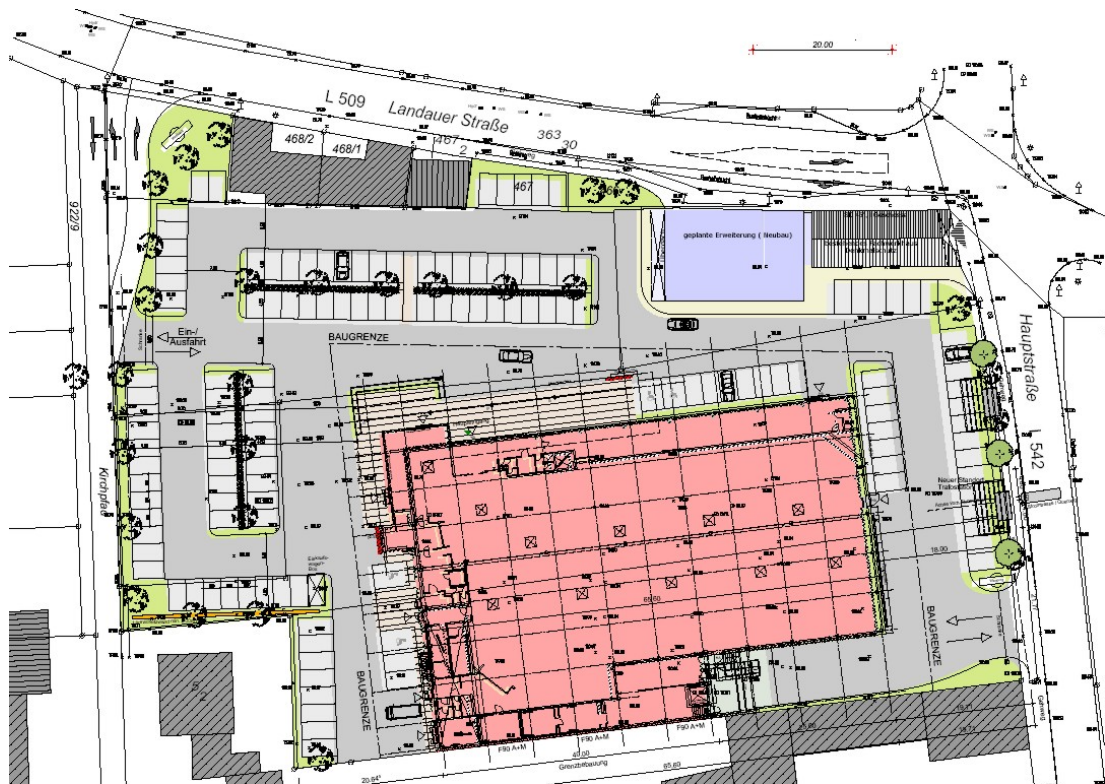


Abb. 5: Lageplan (unmaßstäblich) | Quelle: m&s architekten, Pirmasens (Stand 05/2010)

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Anbindung an die Kanalisation (Schmutzwasser) erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Hierzu muss die bestehende Trafoanlage zugunsten einer neu zu errichtenden Anlage an der Hauptstraße zurückgebaut werden.

Das Niederschlagswasser kann, wie unten ausführlich beschrieben, bis zu einer Versiegelungsquote von max. 70% ungedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass für die Umsetzung der Planung Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen erforderlich sind (vgl. ausführliche Darstellung unten).

## 8. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Änderungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet (Baufelder A1, A2 und B)

Die Baufelder A1, A2 und B werden als Mischgebiet ausgewiesen. Zur Unterscheidung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen ist in der Planzeichnung eine Differenzierung vorgenommen worden.

Die Flächen westlich des Kirchpfads (Baufelder A1 und A2) waren bereits im Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Übernahme des

Teilbereichs in den Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ ändert sich an dieser Ausweisung als MI nichts.

Die Flächen an der Landauer Straße (Baufeld B) entstammen ebenfalls aus der Übernahme der Festsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung (ehemaliger Bebauungsplan „Landauer Straße“, die hier ebenfalls ein Mischgebiet vorsah.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen bzw. es wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Als Gründe hierfür sind in erster Linie zu nennen: Die in der Regel hohen Flächenansprüche solcher Nutzungen, die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen für die Anwohner sowie der Umstand, dass durch Einrichtungen der genannten Art häufig das optische Bild und das Image der Gegend negativ beeinflusst wird. Des weiteren ist die vorhandene Erschließung und die kleinteilige Baustruktur nicht geeignet solche Einrichtungen aufzunehmen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher anzuordnen und dort auch entsprechend zulässig.

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft wurden die auf die angrenzenden schutzwürdigen Bereiche einwirkenden Immissionen des geplanten Markts einschließlich seiner verkehrlichen Auswirkungen in einem Gutachten der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH untersucht.<sup>3</sup> In dieser Untersuchung wurde deutlich, dass die durch die Neuplanung auftretenden Geräuschimmissionen im Baufeld B nur durch schalltechnische Maßnahmen vor den Gebäuden (siehe Abschnitt zum Thema Immissionsschutz) bewältigt werden können. Jedoch ist in der Gesamtbetrachtung festzustellen, dass mit der Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, des raumordnerischen Vorrangs der Innenentwicklung vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme an den Ortsrändern sowie auch der Wiedernutzbarmachung, Entwicklung und Neugestaltung einer der zentralen innerörtlichen Flächen Offenbachs gewichtige öffentliche Belange zugunsten der Planung vorhanden sind.

### **Sondergebiet „Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte“ (Baufelder C1, C2 und C3)**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der derzeit brachliegenden innerörtlichen Flächen zu schaffen.

Dabei war jedoch offensichtlich, dass insbesondere auf Grund der Lage unmittelbar an der Landauer Straße / Hauptstraße und der davon ausgehenden Emissionen aus planerischer Sicht davon auszugehen ist, dass die Fläche oder Teile davon für eine Umnutzung in eine schutzwürdigere Nutzung wie etwa Wohnen nicht uneingeschränkt geeignet wäre. Vor diesem Hintergrund erscheint die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistung konsequent, zumal der Bedarf und die Nachfrage nach Flächen für den großflächigen Einzelhandel vorhanden ist. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Offenbach an der Queich ist es zudem, zusätzliche Flächen dort zu entwickeln, wo solche Einrichtungen aufgrund des Umfeldes und der Erschließungsqualität verträglich integriert werden können.

---

<sup>3</sup> FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ – Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in Offenbach an der Queich, Kaiserslautern, Januar 2010

Der im Geltungsbereich geplante großflächige Einzelhandel unterliegt insbesondere den Kriterien der raumordnerischen Anforderungen und somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz.

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den raumordnerischen Anforderungen wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse eingearbeitet wurden (siehe nachfolgend).

Im Zuge der Zusammenstellung der Unterlagen wurde zur Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Projektmaßnahme dazu beitragen wird, die Daseinsvorsorge der Gemeinde Offenbach an der Queich zu sichern und zur Schließung der vorhandenen Versorgungslücke beizutragen. Insbesondere wird im Rahmen des Gutachtens eine Verträglichkeit der Planung mit den folgenden raumordnerischen Zielen aus dem LEP IV sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz festgestellt (vgl. Abschnitt 4.1 - Raumordnung und Landesplanung).

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, kommt in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2010 zu dem Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass die Planung den Zielvorgaben des LEP IV entspricht. Insbesondere seien das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot sowie auch das Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht verletzt; vielmehr werde durch die geplante Ansiedlung die Versorgungsfunktion des Ortszentrums von Offenbach gestärkt, eine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte sei nicht zu befürchten.

Das festgesetzte SO "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit ergänzenden Handelsnutzungen, Büros und Dienstleistungen innerhalb der zentralen Ortslage der Gemeinde Offenbach an der Queich. Durch seine Festsetzung wird somit die Zielvorstellung zur Verbesserung der Einzelhandelsversorgung rechtlich fixiert. Damit wird insbesondere auch dem Belang einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) Rechnung getragen.

Innerhalb der Gebiete SO "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" sind ausschließlich die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

a) Großflächiger Einzelhandel in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig. Neben dem Lebensmittel-Vollsortiment (incl. Fleisch- und Backwaren) sind folgende Randsortimente bis zu einer Größe von zusammen max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig:

- |                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| ▪ Drogerieartikel / Körperhygiene | ▪ Wasch-/Putzmittel                      |
| ▪ Tiernahrung                     | ▪ Glas / Porzellan / Keramik             |
| ▪ Geschenkartikel                 | ▪ Elektrokleingeräte                     |
| ▪ Farben                          | ▪ Klebstoffe                             |
| ▪ Eisenwaren (Kleinteile)         | ▪ Kleinwerkzeug                          |
| ▪ Spielwaren                      | ▪ Blumen / Samen / Dünger / Blumenpflege |
| ▪ Zeitschriften / Schreibwaren    | ▪ Heimtextilien / Bekleidung             |
| ▪ Gardinen                        | ▪ Strumpf- / Modewaren                   |
| ▪ Lederwaren                      |                                          |

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben einschließlich ergänzender Verkaufsbereiche (z.B. Backshop) darf im Baufeld C3 die Größe von 1.999 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Auswahl der Sortimente und Verkaufsflächengrößen werden die im Antrag auf raumordnerische Prüfung dargestellten Zielgrößen (Verkaufsfläche und Bruttogeschossfläche – letzteres geregelt unter Maß der baulichen Nutzung) festgeschrieben. Sie entsprechen den im Rahmen der durchgeführten Vereinfachten Raumordnerischen Prüfung aufgeführten Vorgaben.

- b) Geschäfts- und Büronutzungen, Banken und sonstige Dienstleistungen. Hierdurch wird im Sinne der Gesamtkonzeption "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" eine Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 2 ermöglicht.
- c) Den genannten Nutzungen zugeordnete Zuwegungen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen einschließlich der unabhängig vom Gebäude errichteten Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbestelen oder Fahnen sowie Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Bereich der bestehenden Gebäude entlang der Landauer Straße 5 und 7 (Baufeld B) sowie der Hauptstraße 2 (Baufeld C1) samt geplantem Anbau (Baufeld C2) können die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO nicht eingehalten werden. Die Zulässigkeit der erhöhten Werte ist erforderlich, um den historisch bedingten Charakter zu erhalten und eine sinnvolle bauliche Nutzung der sehr gering dimensionierten Grundstücke zu gewährleisten. Öffentliche Belange und Bedürfnisse des Verkehrs stehen dem nicht entgegen. Ein Entstehen ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist aufgrund der beabsichtigten und ermöglichten Mischnutzung sowie der geringen baulichen Dichte der angrenzenden Bereiche nicht zu befürchten, so dass diese Überschreitung auch städtebaulich vertretbar ist.

Für die Baufelder A1 und A2 müssen aufgrund der hier sehr großzügigen Grundstückszuschnitte die werden die Höchstgrenzen der BauNVO nicht ausgeschöpft werden.

Die bauliche Ausnutzbarkeit im SO "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" wird neben der unter Art der baulichen Nutzung begrenzten Verkaufsfläche im wesentlichen durch die max. zulässige Bruttogeschossfläche sowie die max. zulässige Grundfläche, die mit dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gleichgesetzt wird, begrenzt.

Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze ist im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten kann damit in den Sondergebieten die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegte Kappungsgrenze von 0,8 überschreiten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz BauNVO kann von dieser Kappungsgrenze abgewichen werden. Die Überschreitung begründet sich wie folgt:

Mit der Freigabe der ehemaligen Gewerbeflächen ergibt sich für die Gemeinde Offenbach an der Queich die Chance, attraktive und wohnstandortnahe innerörtliche Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Gegensatz zur oft beklagten städtebaulichen Realität, in der Einzelhandel nur an den Ortsrändern auf bisher unbebauten Flächen - mit den bekannten

negativen Auswirkungen – entwickelt wird, können diese Nutzungen im Plangebiet in zentraler Ortslage realisiert werden.

Aufgrund der hohen Flächenattraktivität lässt sich im Geltungsbereich eine verdichtete, flächensparende Bauweise verwirklichen. Ziel ist es, hier eine qualitativ hochwertige, der zentralen Ortslage entsprechenden Bebauung zu ermöglichen. Die Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption setzt dabei in Teilbereichen höhere als die in der Baunutzungsverordnung enthaltene Grenzen der Verdichtung voraus.

Negative Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder den Verkehr sind dabei nicht zu erwarten. Die Neuversiegelung des Gebietes durch die geplante Nutzung bewegt sich in etwa in der Größenordnung des Bestandes. Mit einer Verschlechterung des Zustands des Naturhaushalts ist daher nicht zu rechnen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen resultieren aus dem baulichen Bestand bzw. aus den Vorgaben der übernommenen Bebauungspläne. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für den geplanten Einzelhandelsmarkt (Baufeld C3) entspricht den Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten.

Eine Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse erfolgt nicht, da sie städtebaulich nicht relevant ist. Die Kubaturen der Gebäude werden vielmehr durch Geschossflächenzahl sowie Gebäudehöhen hinreichend geregelt.

### **8.3 Bauweise | überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Bauweise in Baufeld C3 erfolgt als abweichende Bauweise, die sich wie folgt definiert: Es sind analog zur geschlossenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig; an die südliche Grundstücksgrenze muss angebaut werden. Dies resultiert aus der ortsüblichen Bauweise in dieser Ortslage, in der ein- oder beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wird. Die südlich angrenzende Bebauung ist unmittelbar auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut, insofern scheint ein direktes Anbauen hier geboten und entspricht zukünftigen Planungsabsichten der südlich angrenzenden Nachbarn.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass die Nutzungsansprüche, die an das Mischgebiet gestellt werden, innerhalb des Geltungsbereiches auch umgesetzt werden können und die angestrebte städtebauliche Struktur erreicht wird.

Im Bereich westlich des Kirchpfads bleibt die nördliche Teilfläche (A2) gegenüber der alten Planfassung so bestehen; Änderungen finden nicht statt. Im südlichen Teilbereich (A1) wird eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Osten vorgenommen.

### **8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen, überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stark begrenzt. Sie werden wie folgt zugelassen:

Es wird unterschieden zwischen drei verschiedenen Flächen für Nebenanlagen

In **Nebenanlagen „St“** sind lediglich nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich der unabhängig vom Gebäude errichteten Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbestelen oder Fahnen zulässig. Sie finden Anwendung in den SO-Flächen.

Darüber hinaus sind im Bereich A1 (westlich Kirchpfad) nicht überdachte Stellplätze auch auf der Fläche zwischen der Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur max. 1 Stellplatz pro Grundstück und dies nur unmittelbar neben der Zufahrt zu Gebäude / Garage. Dies hat den Hintergrund, dass die hier angestrebte Bebauung in platzsparender Bauweise durch Doppelhäuser durch die Festsetzung nicht benachteiligt wird.

Im dem an die Hauptstraße angrenzenden Bereich ist innerhalb der Fläche „St“ auch eine Überbauung der Stellplätze durch Pergolen / pergola-artige Konstruktionen mit einer Höhe von maximal 5,0m zulässig. Dies ergibt sich durch die Konzeption für die Gestaltung des Marktgeländes, die vorsieht, die entlang der Hauptstraße erforderlichen Trafostationen in eine pergola-artige Gesamtkonstruktion einzubinden, die auch die angrenzenden Stellplätze teilweise überspannt. Diese Konstruktion wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

In Flächen für **Nebenanlagen „Ga“** sind darüber hinaus auch Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Dies betrifft die Mischgebiete. Im Bereich „A2“ ist sowohl die Anlage von Stellplätzen als auch Garagen zulässig („Ga/St“).

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen, sind ohnehin allgemein zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

## 8.5 Versorgungsanlagen

Die Konzeption für die Gestaltung des Marktgeländes sieht – unter anderem zum Zweck der optischen Schließung der entfallenden Raumkante entlang der Hauptstraße – vor, die hier erforderlichen Trafostationen in eine pergola-artige Gesamtkonstruktion einzubinden, die auch die angrenzenden Stellplätze teilweise überspannt. Diese Konstruktion wird durch die Festsetzungen ermöglicht. Die in Rede stehende Fläche hat eine Breite zwischen ca. 2,25m und 2,90m.

## 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Anbindung und Unterhaltung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Trafoanlage wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## 8.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der durch das Einzelhandelsvorhaben entstehenden Geräuschemissionen sowie der auf des Plangebiet von außen einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.<sup>4</sup> Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch den Betrieb des WASGAU-Marktes ohne Lärmschutzmaßnahmen ist im Tagzeitraum mit Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen, welche den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) an den Südfassaden der Gebäude Landauer Straße 5 und 7 um

---

<sup>4</sup> FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ - Ansiedlung eines WASGAU-Marktes – in Offenbach an der Queich, Kaiserslautern, Januar 2010

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

bis zu 3,6 dB(A) und an der Nordfassaden des Gebäudes Kirchpfad 5 geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschreiten. Zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen an diesen Immissionsorten werden folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Errichtung einer 2m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Kirchpfad 5,
- Verglasung der Balkone an den Südfassaden der Gebäude Landauer Straße 5 und 7.

Mit diesen Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass beim Betrieb des geplanten Marktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Zur Festsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden Vorschläge unterbreitet.

An allen übrigen Immissionsorten in der Umgebung werden die Immissionsrichtwerte ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen in Mischgebieten am Tag von 90 dB(A) wird an den nächstgelegenen Immissionsorten deutlich um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum verursacht der geplante Markt keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung.

Der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Kfz-Verkehr führt an den bestehenden Gebäuden entlang der Landauer Straße, der Hauptstraße und des Kirchpfades nicht zu im Sinne von Punkt 7.4 der TA Lärm relevanten Erhöhungen von Verkehrslärmbeurteilungspegeln an bestehenden Gebäuden.

Der Kfz-Verkehr auf der Landauer Straße und auf der Hauptstraße verursacht Verkehrslärmeinwirkungen, welche in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 überschreiten.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen in diesen Teilbereichen wird die Festsetzung von passivem Schallschutz vorgeschlagen.“<sup>5</sup>

Dieser passive Schallschutz äußert sich in Festsetzungen von Lärmpegelbereichen, in denen zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen. Die Lage der Fassaden mit Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## **8.8 Landespflegerische Belange**

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des

---

<sup>5</sup> FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchpfad“ - Ansiedlung eines WASGAU-Marktes – in Offenbach an der Queich, Kaiserslautern, Januar 2010, S.27f.

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt einen auf Grund der innerörtlichen Lage und des hohen Versiegelungsgrades im Bestand ein gegenüber Eingriffen unempfindlichen Bereich dar. In Teilbereichen sind Gehölzstrukturen und unversiegelte Flächen vorhanden. Dies stellt jedoch lediglich einen Übergangszustand dar. Die genannten Bereiche wären auf Grund der bislang vorhandenen bauleitplanerischen Ausweisung überbaubar.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 1 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Gleichwohl werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zu einer Abmilderung / Kompensation der oben geschilderten zusätzlichen Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich des Themas Orts- und Landschaftsbild führen sollen:

So werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die der grüngestalterischen Einbindung des Gebietes dienen:

In den Mischgebieten A1 und A2 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.

In dem Sondergebiet „Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte“ (Baufelder C1, C2 und C3) sind die zugehörigen Stellplatzflächen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **8.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) werden auch auf den Baugrundstücken für zulässig erklärt, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen.

Die getroffenen Festsetzungen berechtigen den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Regelfall verbleiben die betreffenden Flächen jedoch weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer. Die Festsetzung erfolgt, um den Flächenabzug für die Erschließungsanlage möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

#### **8.10 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)**

Auf der Grundlage des Generalentwässerungsplans und der hierauf erteilten Einleiterlaubnis für das Niederschlagswasser in der Gemeinde Offenbach haben die Verbandsgemeindewerke zugestimmt, dass in dem beplanten Gebiet von max. 60% der Grundstücksfläche (Versiegelungsgrad) Niederschlagswasser ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Nach erfolgter Abwägung hat der Rat der Gemeinde Offenbach beschlossen, dass dies bis zu einer maximalen Versiegelung von 70% erfolgen darf. Werden mehr als diese 70% der Grundstücksfläche bebaut und befestigt (versiegelt), sind entsprechende geeignete technische Vorkehrungen zur Kompensation zu treffen (Verwertung und / oder Versickerung auf dem Grundstück, andere technische Maßnahmen wie z.B. Rückhaltekanal, Zisterne).

#### **8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In den Bebauungsplan ist. gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Ziel der darüber hinaus 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 all zu 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 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, zur Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung sowie zur Art der Flächenbefestigung.

Bezüglich der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke wurden insbesondere Festsetzungen zur Bepflanzung des geplanten Parkplatzbereichs in den Sondergebieten getroffen. Um Spielräume für die Ausgestaltung des Parkplatzes zu ermöglichen, wurden die Standorte der zu pflanzenden Bäume mit einem räumlichen Spielraum festgesetzt.

Von besonderer Bedeutung für das zukünftige Erscheinungsbild der Sondergebiete wird auch die Gestaltung der Werbeanlagen sein. Die getroffenen Festsetzung sollen eine angemessene Gestaltung der Werbeanlagen sicherstellen. Der legitime Anspruch, potentielle Kunden auf die angebotenen Leistungen aufmerksam zu machen, wird dabei nicht unzumutbar eingeschränkt.

Durch die getroffenen Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig einer Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen.

In den Mischgebieten wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können, selbst wenn die öffentliche Verkehrsinfrastruktur vorhanden ist.

Für die sonstigen Gebiete und sonstige Nutzungen wird bezüglich der erforderlichen Stellplätze auf die Satzung der Ortsgemeinde Offenbach vom 03.07.2000 über die Festlegung der notwendigen Stellplätze nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RLP verwiesen.

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Abweichend von der Satzung der Ortsgemeinde Offenbach vom 03.07.2000 wird jedoch festgesetzt, dass für großflächigen Einzelhandel im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans der Mittelwert der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zu Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 nachzuweisen und herzustellen sind. Vor dem Hintergrund der sehr zentralen Ortslage sowie der guten ÖPNV-Anbindung des in Rede stehenden Bereichs erscheint dies gerechtfertigt.

**9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Gelände westlich des Kirchpfads (Baufelder A1 und A2) sowie die Parzellen in Baufeld B an der Landauer Straße befinden sich in Privatbesitz. Die übrigen, für die Entwicklung des Sondergebiets geplanten Flächen befinden sich im Eigentum des Investors. Für die Umsetzung der Planung ist somit kein Umlegungsverfahren erforderlich.

Offenbach, den 07.07.2010

Axel Wassyl  
Bürgermeister

Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Offenbach an der Queich**

durch  
**Bachtler Böhme + Partner**  
Kaiserslautern / rie