

Gemeinde Oftersheim

- Rhein-Neckar-Kreis -



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Röhlich 2. Teil - 1. Änderung"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Oftersheim (Rhein-Neckar-Kreis)
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



Stand 15.01.2026

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz durch Artikel 3 vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I S. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 am 18.03.2025 (GBl. S. 25)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 G 14.06.2021; BGBl. I Nr. 1802)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581) zuletzt geändert am 22.07.2025

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1 Erfordernis der Planaufstellung

Rechtskräftiger B-Plan
(unmaßstäblich)



Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich 2.Teil" ist mit der Veröffentlichung des am 17.07.1979 gefassten Satzungsbeschlusses am 14.09.1979 in Kraft getreten. Die baurechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der BauNVO § 8 für Gewerbegebiete aus dem Jahr 1968 anzuwenden. Da in den schriftlichen Festsetzungen keine weiteren Einschränkungen aufgenommen wurden, sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ generell zuzulassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Röhlich“ wurde 1972 an der Zielsetzung ausgerichtet bestehenden innerörtlichen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben, was innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung nahezu ausgeschlossen ist. Weiterhin wurde der Bebauungsplan als Anreiz für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, die der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde dienen sollten, angesehen. 1979 wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes beschlossen, da eine erfolgreiche Aufsiedlung des Gebietes zu verzeichnen war und auch eine Verbindung zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Scheffelstraße“ auf angrenzender Schwetzinger Gemarkung angestrebt wurde.

Städtebaulich zeichnet sich das gesamte Gewerbegebiet „Röhlich“ dadurch aus, dass sich dort Handwerksbetriebe und Anbieter herkömmlicher Dienstleistungen und Waren angesiedelt haben. Allerdings ist, aufgrund einzelner genehmigten Bauvorhaben, ein Wandel von den ursprünglich gewünschten Planungszielen für das Gewerbegebiet zu beobachten. Durch ein Zulassen von weiteren Vergnügungsstätten, aber auch von gewerblichen Nutzungen wie z.B. Bordellen oder Swinger-Clubs würde das Gewerbegebiet an Attraktivität für herkömmliche Gewerbebetriebe verlieren und einer schleichenden Entwicklung zu einem städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsviertel Vorschub leisten.

Um einem weiteren Trading-Down-Effekt Einhalt zu bieten, welcher zwangsläufig mit der Zeit zu einem Imageverfall des Standortes führen würde, ist eine Bebauungsplanänderung zur Wahrung der materiellen und rechtlichen Handhabe der Gemeinde Oftersheim unumgänglich. Mit der Änderung des B-Planes soll die weitere städtebauliche Nutzung des Plangebietes gemäß den ursprünglichen Zielvorstellungen der Gemeinde sichergestellt werden.

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung. Nach den BauNVO 1962 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden.

Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO im Verhältnis stärker ein. In Bebauungsplänen, die auf den BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden. In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidung gegeben. Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Um einem weiteren Trading-Down-Effekt innerhalb des Gewerbegebietes Einhalt zu bieten, welcher zwangsläufig mit der Zeit zu einem Imageverfall des Standortes führen würde, ist

eine Bebauungsplanänderung zur Wahrung der materiellen und rechtlichen Handhabe der Gemeinde Oftersheim unumgänglich. Mit der Änderung des B-Planes soll die weitere städtebauliche Nutzung des Plangebietes gemäß den ursprünglichen Zielvorstellungen der Gemeinde sichergestellt werden.

2 Verfahren

2.1 Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 1. Änd. des B-Planes "Gewerbegebiet Röhlich 2. Teil" erfolgte am 18.11.2025.

2.2 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Durch die Änderung ergeben sich keine zusätzlichen überbaubaren Grundflächen, da das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ) gleichbleiben wird.

Für das Änderungsverfahren des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich (1. Teil)“ wurde gemäß § 13a Abs. 1, Nr. 2 nach Anlage 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen. Diese kam zu der Einschätzung dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Entsprechendes ist analog für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich (2. Teil)“ anzunehmen. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet insofern keine Anwendung.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

2.3 Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Anpassung des FNP an den B-Plan ist somit nicht erforderlich.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.



Gemäß § 13a bedarf ein B-Plan im beschleunigten Verfahren nicht der Genehmigung durch das Landratsamt.

3.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Besonders geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

3.3 Gewerbliche Entwicklung

Da die Gemeinde Oftersheim über keine weiteren gewerblichen Flächen zur Entwicklung des dringenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken mehr verfügt, liegt der Fokus der Gemeinde auf einer Sicherung der Ausnutzung vorhandener Bauflächen mit klassischen Gewerbebetrieben und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von gewerblichen Nutzungen anderer Art wie z.B. Bordellen oder Swinger-Clubs. Dies soll mit der 1. Änd. des B-Planes „Gewerbegebiet Röhlich“ durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO erfolgen.

Bereits bestehende gewerbliche Betriebe, welchen durch die beabsichtigte Änderung der BauNVO die baurechtliche Genehmigungsgrundlage entzogen würde, erhalten durch die planungsrechtlichen Festsetzungen einen erweiterten Bestandsschutz, um die in den Standort getätigten Investitionen der Betriebe zu schützen. Erst nach Aufgabe der genehmigten Nutzungen greifen die GE-Festsetzungen. Die „Fremdkörperfestsetzung“ ermöglicht Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Betriebe und Einrichtungen, sowie eine geringfügige Erweiterung innerhalb der bestehenden Bauflächen. Nutzungsänderungen sind lediglich nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch entsprechend der geänderten Festsetzung nach § 8 BauNVO zulässig sind.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Oftersheim unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Schwetzingen. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch das Gewerbegebiet „Scheffelstraße“ der Stadt Schwetzingen, im Süden durch das Gewerbegebiet „Röhlich (1. Teil)“ und im Westen durch die Bahnlinie Mannheim-Karlsruhe. Das Plangebiet ist rd. 1,4 ha groß und vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich kann dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich B-Planes "Gewerbegebiet Röhlich 2. Teil" wird die Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 8 dahingehend eingeschränkt, dass Tankstellen (§ 8, Abs. 2, Nr.3), sowie Vergnügungsstätten (§ 8, Abs. 3, Nr.3) ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird ein Bordellbetrieb als allgemeiner gewerblicher Nutzungsbetrieb ausgeschlossen.

Durch die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten (wie z.B. u.a. Swinger-Clubs) und Bordellbetrieben soll zudem ein Trading-Down-Effekt zum Nachteil der vorhandenen Gewerbebetriebe verhindert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ sowie die Geschossflächenzahl GFZ bleiben unverändert. Ebenso wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der bestehenden nicht geändert.

5.3 Äußere / Innere Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Änderung des B-Planes nicht betroffen.

5.4 Die Änderungen im Einzelnen

5.4.1 Planfassung

Keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

5.3 Äußere / Innere Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Änderung des B-Planes nicht betroffen.

5.4 Die Änderungen im Einzelnen

5.4.1 Planfassung

Keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

5.4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden voll umfänglich beibehalten.

6. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen (Kanal, Energie, Telekommunikation) sind vorhanden und liegen ausreichend dimensioniert in den entsprechenden Straßen. Mit der 1. Änderung des B-Planes ist keine Veränderung des bestehenden Ver- und Versorgungsnetzes verbunden.