

Gemeinde Oftersheim

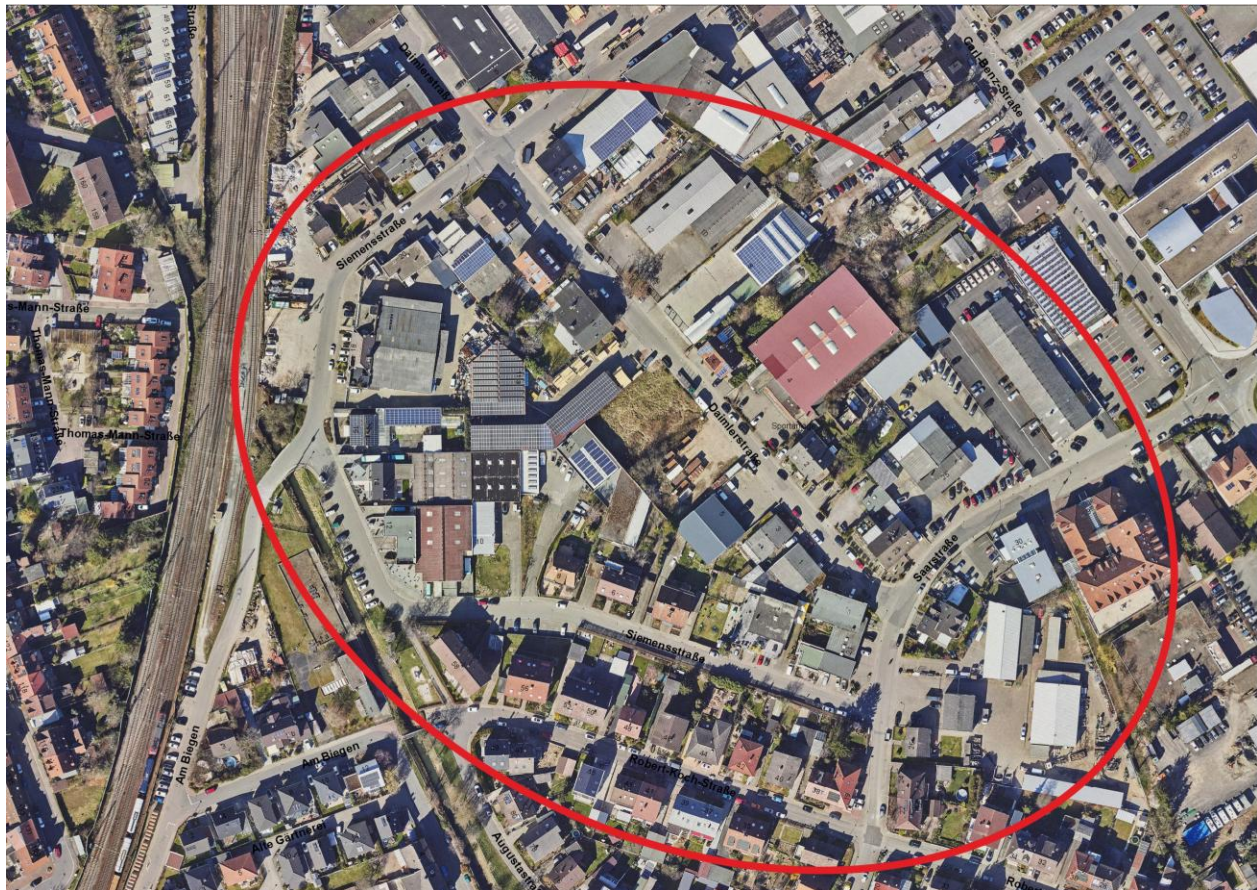
- Rhein-Neckar-Kreis -



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung"

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



Stand 30.10.2025

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 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr.98)

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung" soll die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röhlich" konkretisieren und im Sinne der Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben stärken. Aus diesem Grund sollen die baurechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO § 8 für Gewerbegebiete weiter eingeschränkt werden.

Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach in Zukunft die Genehmigung von weiteren Vergnügungsstätten oder auch von gewerblichen Nutzungen wie z.B. Bordellen oder Swinger-Clubs auszuschließen. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und um einem weiteren bereits jetzt zu beobachtenden Trading-Down-Effekt Einhalt zu bieten ist eine Einschränkung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 unumgänglich. Darüber hinaus sollen redaktionelle Änderungen und Bereinigungen von missverständlichen Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vorgenommen werden.

Inhaltlich geht es insofern in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Änderung der Nutzungsart von bereits vorhandenen gewerblichen Flächen gemäß § 8 BauNVO. Daraus sind keine begleitenden Auswirkungen über die bereits bestehenden vertraglichen Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes zu erwarten.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 58.000 m². Die innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesenen – und bereits bestehenden – Verkehrsflächen haben eine Gesamtfläche von ca. 10.800 m². Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich“ mit 0,8 festgelegt. Da auch unter Abzug der Verkehrsflächen die maximale Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird muss eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei ist die Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen (siehe Anlage 1 der Begründung)

⇒ Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Durch die geplante Änderung ergeben sich keine zusätzlichen überbaubaren Grundflächen, da das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ) gleichbleiben wird. Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich konkretisiert, ohne dass dadurch Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan...

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- ⇒ Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- ⇒ Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung“ in Oftersheim werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz Richtlinie) beeinträchtigt.

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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Frei-

zeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Bereich des B-Planes „Gewerbegebiet Röhlich“ der Gemeinde Oftersheim 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.



5. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit sowohl im Bauamt als auch ebenso auf der Internetseite der Gemeinde Oftersheim für jedermann zu jeder Zeit einsehbar.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensvermerke und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtungen zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von ca. 6,9 ha ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gemäß Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich beschreibt die innerörtliche Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röhlich". 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 die Wohnbebauung entlang der Robert-Koch-Straße und im Westen durch die Bahnlinie Mannheim-Karlsruhe.

Im Plangebiet befinden sich noch die von Ost nach West verlaufenden Daimlerstraße bzw. Siemensstraße, sowie die von Nord nach Süd verlaufende Saarstraße.

Das Plangebiet ist rd. 6 ha groß und nahezu vollständig bebaut.

2. Gegenwärtige Nutzung

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich". Die derzeitige Nutzung umfasst Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Lagerflächen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Gebietes zwei Spielstätten mit einer Café-Bar, sowie eine Lasertag-Sportstätte.

3. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Zulässigkeiten des Baugebietes bestimmt. Die Gebietsfestsetzung als Gewerbegebiet erfolgt mit dem Ziel der weiteren baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung und Freiflächen.

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.

Darüber hinaus sollen missverständliche, weil widersprüchliche Festsetzungen bzgl. der Ausnahmeregelung für Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bereinigt und konkretisiert werden. So sind in der jetzigen Fassung des Bebauungsplans zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, o.ä. gemäß textlichen Festsetzungen lediglich im Bereich des vorderen Baufensters bis zu einer maximalen Tiefe von 18 m zulässig. Laut der zeichnerischen Darstellung der Nutzungsschablone wären diese jedoch auch im übrigen Baufenster möglich. Dies soll im Rahmen der Änderung des zeichnerischen Teils bereinigt werden.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich B-Planes „Gewerbegebiet Röhlich“ 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes „Gewerbegebiet Röhlich“ wurden in der Vergangenheit Bauvorhaben genehmigt die den zukünftigen Festsetzungen zuwider stehen würden. Im Einzelnen sind dies zwei Spielstätten mit einer Café-Bar auf dem Flurstück Nr. 4246/2 (Saarstraße 30), sowie einer Lasertag-Sportstätte auf den Flurstücken Nr. 4238 u. 4239 (Daimlerstraße 12).

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Einschränkung der Art der baulichen Nutzung würde zwar der baurechtliche Bestandsschutz für die bestehenden Einrichtungen auf den oben genannten Grundstücken nicht beseitigt, dieser indes auf den so genannten passiven Bestandsschutz reduziert. Es dürften also weder größere Umbauten noch Erweiterungen durchgeführt werden und im Falle des Untergangs der Gebäude infolge eines Naturereignisses (Brand, Erdbeben etc.) wäre noch nicht einmal mehr der Wiederaufbau möglich.

Daher soll mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO der Bestand dieser Gebäude dauerhaft und der bauliche Bestandsschutz in vollem Umfang gewährleistet werden. Gleichwohl bleibt die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet, sodass diese Gebäude auch nur den Schutzstatus eines Gewerbegebiets erhalten, wodurch die berechtigten Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe in vollem Umfang Berücksichtigung finden.

Um eine Stärkung der gewerblichen Nutzung des Gebietes besser zu sichern soll die Gesamtfläche der Wohnnutzung für Betriebswohnungen auf den Grundstücken auf insgesamt

maximal 150 m² Wohnfläche begrenzt werden. Die Anzahl von höchstens zwei Betriebswohnungen wird beibehalten.

Die widersprüchlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil bzgl. der Ausnahmeregelung für Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird entfernt und an die textlichen Festsetzungen angepasst, möglich. Dies soll im Rahmen der Änderung des zeichnerischen Teils bereinigt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.3 Äußere / Innere Erschließung

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

3. Die Änderungen im Einzelnen

3.1 Planfassung

Keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden voll umfänglich beibehalten. Es erfolgt eine redaktionelle Berichtigung zeichnerischer Darstellungen (Knödellinie).

3.3 Fremdkörperfestsetzungen i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO

In der Baugebietsteilfläche Flurstück Nr. 4246/2 (Saarstraße 30) sind:

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Spielstätten mit einer Café-Bar allgemein zulässig.
2. Erweiterungen der bestehenden Spielhallen sind um maximal 5 % der bestehenden Grundfläche der genehmigten Spielstätten zulässig (siehe Anlage).
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

In den Baugebietsteilflächen Flurstücke Nr. 4238 u. 4239 (Daimlerstraße 12) sind:

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Lasertag-Spielstätte allgemein zulässig.
2. Der Betrieb des im Bestand vorhandenen, jedoch bislang nicht baurechtlich genehmigten Escape Rooms zulässig, jegliche Erweiterung jedoch ausgeschlossen.
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

4. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (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 Entsorgungsnetzes verbunden.

Anlage zu Pkt. 3.1 Fremdkörperfestsetzung Flurstück Nr. 4246/2 (Saarstraße 30)

Genehmigter Bestand Baugrundstück Saarstraße 20; Flst.-Nr. 4246/2

- Baugenehmigung 08.06.2011

Nutzungsänderung Dental-Labor in Café-Bar mit 2 Spielstätten

Untergeschoss

Spielstätte 2 und Theke	– 107,1 m ²
Nebenräume und Lager	– 93,7 m ²

Erdgeschoss

Büroräume	– 67,8 m ²
Spielstätte 1 und Theke	– 114,8 m ²
Nebenräume und Lager	– 75,0 m ²

- Baugenehmigung 19.08.2014

Erweiterung der Spielhalle im Erdgeschoss:

Erdgeschoss

Büroräume	– 64,5 m ²
Spielstätte 1	– 146,3 m ²
Nebenräume und Lager	– 31,8 m ²

- Baugenehmigung 06.04.2022

Erweiterung der Spielhalle im Erdgeschoss:

Erdgeschoss

Büroräume	– 64,5 m ²
Spielstätte 1	– 163,4 m ²
Nebenräume und Lager	– 15,8 m ²

Gemeinde Oftersheim

- Rhein-Neckar-Kreis -



**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
nach Anlage 2 BauGB zum**

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung"

- Anlage zur Begründung -

Planungshoheit: Gemeinde Oftersheim
Mannheimer Straße 49
68723 Oftersheim

Entwurfsverfasser: Bauverwaltung Oftersheim
Eichendorffstraße 2
68723 Oftersheim

Planungsstand: August 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass	3
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Nutzung	5
4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB	5
5. Zusammenfassende Beurteilung	8

1. Anlass

In der Gemeinde Oftersheim soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Gewerbegebiet Röhlich“ im Planverfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den geplanten Änderungen der bestehenden Festsetzungen soll die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 8 BauNVO eingeschränkt und die weitere städtebauliche Nutzung des Plangebietes gemäß den ursprünglichen Zielvorstellungen als Gewerbefläche sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor. Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von ca. 4,7 ha ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

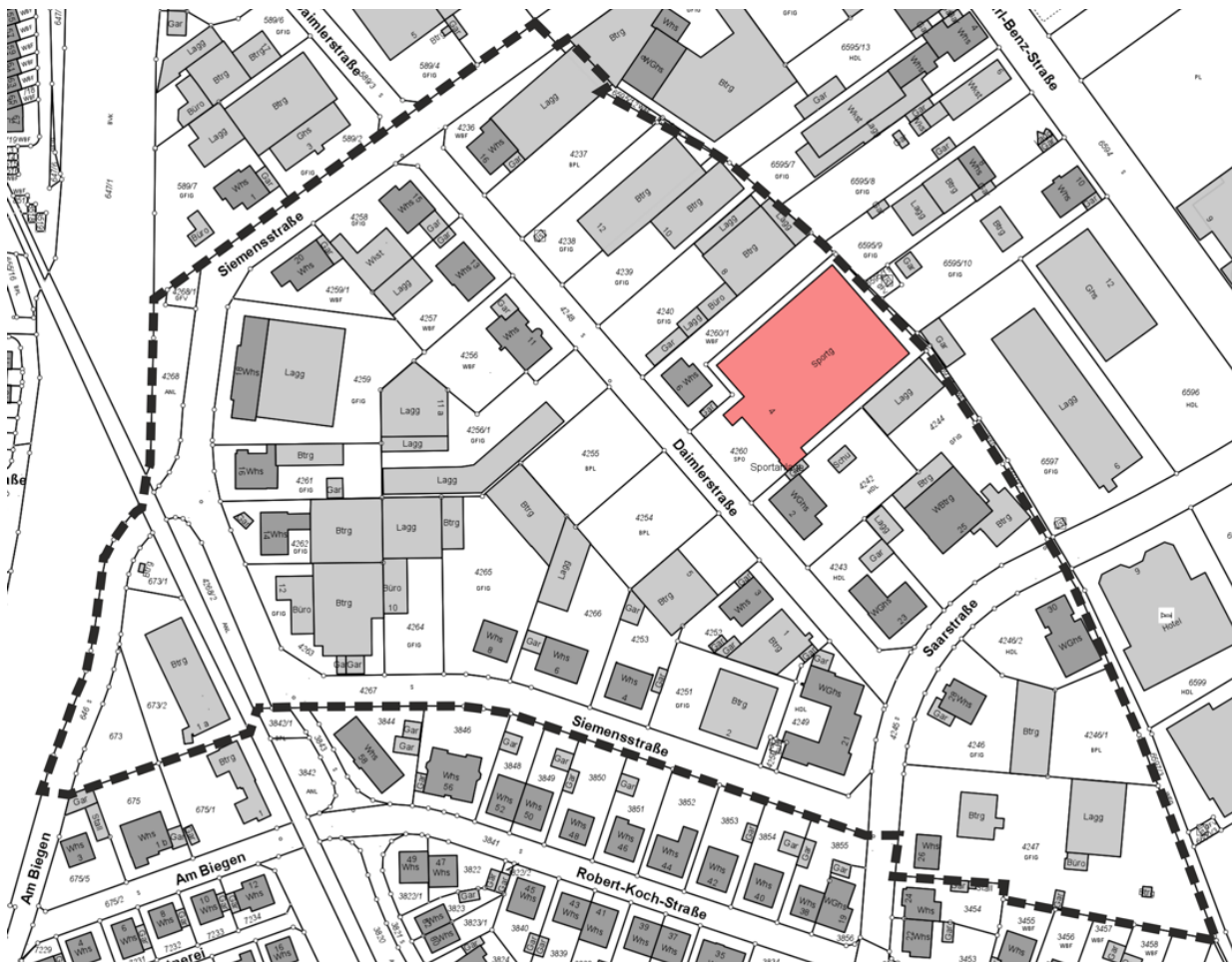
In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gemäß Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

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 die Wohnbebauung entlang der Robert-Koch-Straße und im Westen durch die Bahnlinie Mannheim-Karlsruhe. Im Plangebiet befinden sich noch die von Ost nach West verlaufenden Daimlerstraße bzw. Siemensstraße, sowie die von Nord nach Süd verlaufende Saarstraße.

Das Plangebiet ist 5,8 ha groß. Die überschlägig ermittelte Grundfläche der Baugrundstücke beträgt 3,8 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röhlich“ ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Nutzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich“ ist mit der Veröffentlichung des am 06.06.1972 gefassten Satzungsbeschlusses am 01.12.1972 in Kraft getreten. Städtebaulich zeichnet sich das Gewerbegebiet „Röhlich“ wie auch das angrenzende Gebiet „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“ dadurch aus, dass sich dort Handwerksbetriebe und Anbieter herkömmlicher Dienstleistungen und Waren angesiedelt haben. Allerdings ist bereits jetzt, aufgrund einzelner genehmigten Bauvorhaben, ein Wandel von den ursprünglich gewünschten Planungszielen für das Gewerbegebiet zu beobachten.

4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	• Die Plangebietsgröße entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich“ (Rechtskraft 01.12.1972), Gesamtgebietsfläche 5,8 ha, zulässig Grundfläche 3,8 ha		X
		• Die Festsetzung als Gewerbegebiet wird nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Einschränkung der Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO		X
		• Es erfolgt keine Inanspruchnahme weiterer Bodenversiegelung, sowie keine Erhöhung der GRZ		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	• Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nord-westlich ist ebenfalls als Gewerbefläche das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Röhlich 2.Teil“ ausgewiesen. Im Osten grenzen Gewerbeflächen der Stadt Schwetzingen unmittelbar an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan ist somit aus der übergeordneten Planung entwickelt, die Änderungen haben keinen Einfluss auf angrenzende Bebauungspläne.		X

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der innerörtlichen Lage, der vorhandenen Bebauung und nicht veränderten Flächenversiegelung als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Klima, Luft, Wasser, Biotoptypen Flora/Fauna, Kulturgüter) sind bereits durch Bebauung und Versiegelung überformt und sind im Änderungsverfahren ohne Bedeutung. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Eine Zunahme der Lärmbelästigung ist durch die geplante Änderung, bzw. Einschränkung der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Eine Zunahme, bzw. Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht geplant. Entsprechend sind nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. 		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme zu erwarten. 		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<ul style="list-style-type: none"> Es liegen keine Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet etc.) im Wirkungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich“. Insofern ergibt sich aus einem Änderungsverfahren keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. 		X
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		Ja	Nein
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen die über das bereits bestehende Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten. Es soll keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, bzw. der zu versiegelnden Fläche erfolgen. 		X
		<ul style="list-style-type: none"> Das Änderungsverfahren soll die grundsätzliche Ausrichtung einer gewerblichen Nutzung des Gebietes sichern und einem schleichenden Trading-Down-Effekt durch die derzeit mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten Einhalt gebieten. 		X

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> Die geplante Änderung hat keine Auswirkung auf das Landschaftsbild. Für das angrenzende Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich 2. Teil“ wird ebenfalls ein Änderungsverfahren mit gleicher Zielsetzung angestrebt. Eine kumulative Auswirkung umweltrelevanter Belang ist daraus jedoch nicht abzuleiten. 		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> Mit den geplanten Änderungen sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit zu erwarten. Durch die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein verändertes oder erhöhtes Gefährdungspotential. 		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan bezieht sich auf den unter Pkt. 2 beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. 		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die unter Pkt. 2.5 genannten Merkmale. Eine über die bereits jetzt möglich hinausgehende Versiegelung ist nicht geplant. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. 		X
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen 		X

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	• Nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	• Nicht betroffen		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	• Nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	• Nicht betroffen		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	• Nicht betroffen		X

3. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.