

## Bebauungsplan “Auf den Ketscher Weg“



### Verfahrensstand Satzungsbeschluss

#### Begründung

---

##### VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) \_\_\_\_\_ 14.09.2010

Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 17.09.2010

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
(gem. § 3 BauGB) \_\_\_\_\_ vom 13.12.2010 bis 10.01.2011

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 16.11.2010

Billigungs- /Auslegungsbeschluss \_\_\_\_\_ 12.07.2011

Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 15.07.2011

Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) \_\_\_\_\_ vom 25.07.2011 bis 26.08.2011

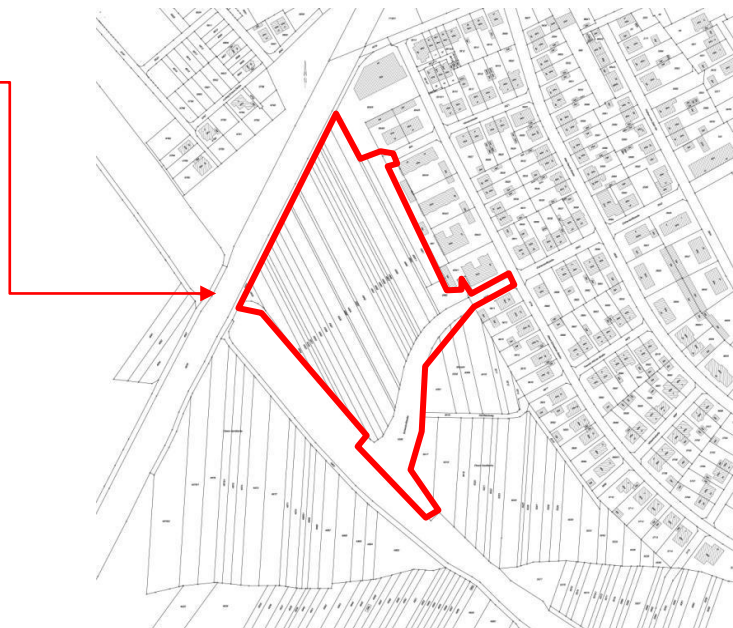
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 19.07.2011

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) \_\_\_\_\_ 13.09.2011

Inkrafttreten \_\_\_\_\_

---

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## Bebauungsplan “Auf den Ketscher Weg“



### INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

|           |                                                                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>GRUNDLAGEN .....</b>                                                                                                       | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Anlass und Erfordernis der Planung.....                                                                                       | 1         |
| 1.2.      | Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB) .....                                                                         | 1         |
| 1.3.      | Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                                                                                    | 2         |
| 1.4.      | Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse.....                                                                                      | 2         |
| 1.5.      | Übergeordnete und vorlaufende Planungen.....                                                                                  | 2         |
| <b>2.</b> | <b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG .....</b>                                                                                            | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Verkehrliche Erschließung .....                                                                                               | 3         |
| 2.2.      | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                     | 4         |
| <b>3.</b> | <b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>                                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>4.</b> | <b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| 4.1.      | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                               | 5         |
| 4.2.      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                               | 7         |
| 4.3.      | Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen .....                                                                             | 8         |
| 4.4.      | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                                          | 8         |
| 4.5.      | Mindestgröße der Baugrundstücke .....                                                                                         | 9         |
| 4.6.      | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....                                                                                   | 9         |
| 4.7.      | Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 9         |
| 4.8.      | Artenschutzrechtliche Belange .....                                                                                           | 10        |
| 4.9.      | Immissionsschutz .....                                                                                                        | 11        |
| <b>5.</b> | <b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>                                                                          | <b>14</b> |
| 5.1.      | Dächer .....                                                                                                                  | 14        |
| 5.2.      | Ableitung der Oberflächenwässer .....                                                                                         | 14        |
| 5.3.      | Werbeanlagen .....                                                                                                            | 15        |
| 5.4.      | Einfriedungen .....                                                                                                           | 15        |
| <b>6.</b> | <b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                                                                    | <b>15</b> |
| 6.1.      | Bodenordnung .....                                                                                                            | 15        |
| 6.2.      | Erschließung .....                                                                                                            | 15        |
| 6.3.      | Planungsstatistik .....                                                                                                       | 16        |
| 6.4.      | Kosten .....                                                                                                                  | 16        |

**Gemeinde Oftersheim**

**Bebauungsplan  
“Auf den Ketscher Weg“**



**Bearbeitung durch:**

**BauLand!**  
**Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Oftersheim strebt die Entwicklung eines Baugebietes am südwestlichen Rand des gewachsenen Ortsetters im Gewann „Auf den Ketscherweg“ an. Hier sollen Flächen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes, für Fachmärkte sowie Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Zudem ist ein Teil des Baugebietes dem Gemeinbedarf vorbehalten.

Folgender Anlass bzw. Erfordernis der Planung bestehen:

- Langjährige Standortsondierungen für das neue Feuerwehrgerätehaus zielen auf eine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur B 291.
- Bestehenden Defiziten in der Oftersheimer Nahversorgung und dem festzustellenden Kaufkraftabfluss kann nur mit einer entsprechenden Bedarfs- und Angebotsplanung begegnet werden. Konkret ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes durch die Hockenheimer GEB – Grundstücks-Eigentum-Beteiligungs GmbH & Co. Fonds „Drei“ KG geplant.
- Das Gebiet „Auf den Ketscher Weg“ ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche mit Realisierungshorizont bis 2015 dargestellt und damit gegenüber anderen potentiellen Entwicklungsflächen als vorrangig anzusehen,
- Das Gebiet „Auf den Ketscher Weg“ befindet sich im Außenbereich, d.h. bauliche Nutzungen sind nur nach Aufstellung eines Bebauungsplans möglich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Ketscher Weg“ finden nunmehr langjährige Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes ihren Abschluss.

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgung der Oftersheimer Wohnbevölkerung deutlich verbessern.

Weitere Flächen für Fachmärkte und Gewerbe runden das künftige Angebotsprofil ab. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen sollen verschiedenen Zweckbestimmungen dienen. Ein Teil der Gemeinbedarfsflächen steht dem Rettungswesen mit der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie einem DRK-Standort zur Verfügung.

In weiteren Bereichen der Gemeinbedarfsflächen sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden, sodass der Oftersheimer Bevölkerung ein vielfältiges und gut ausgebautes Netz an Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Ketscher Weg“ und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften sollen der städtebauliche Rahmen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Planung geschaffen werden.

### **1.2. Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)**

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Auf den Ketscher Weg“ am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Oftersheim werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Verbesserung der Nahversorgung mit Lebensmitteln sowie Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bei gleichzeitiger Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Ortszentrums.
- Die Stärkung des derzeit schwachen Einzelhandelsstandortes Oftersheim und die Erhöhung der ortseigenen Kaufkraftbindung.

- Die zeitnahe Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Etablierung eines großflächigen Einkaufsmarktes.
- Die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Ansiedlung von Fachmärkten sowie weiterer Gewerbebetriebe auf neuen Gewerbeflächen.
- Die Verbesserung der Absicherung und Versorgung der Bevölkerung im Bereich Rettungswesen und Brandschutz.
- Die Verbesserung des Angebots kultureller und sportlicher Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde Oftersheim.
- Die gestalterische Aufwertung und städtebaulich eindeutige Definition der südwestlichen Ortsabrundung zur B 291.
- Die Erhöhung der Sicherheit motorisierter sowie nicht motorisierter Verkehrsteilnehmern durch Entschleunigung des Verkehrsflusses im Ortseingangsbereich.

### **1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Oftersheim. Es befindet sich:

- südlich der Rheintalbahn (Bahnlinie Mannheim – Karlsruhe)
- östlich der B 291
- nördlich des Hardlachwegs und der Eichendorffstraße
- westlich der bestehenden Bebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

4981, 4981/1, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986, 4987, 4988, 4989, 4990, 4991, 4992, 4993, 4994, 4995, 4996, 4997, 4998, 4999, 5000, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 904/8, 5006 und 3670.

Die folgenden Flurstücke werden teilweise vom Geltungsbereich erfasst:

5007, 5008, 5009, 5010 und 907.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,2 ha.

### **1.4. Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend als Ackerflächen bewirtschaftet. Sie sind, mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen (Eichendorffstraße und Verlängerung der Nansenstraße) sowie Versorgungseinrichtungen (Umspannstation, Abwasserkanal) frei von baulichen Anlagen.

Die Randbereiche zu den angrenzenden Verkehrstrassen sind zum Teil mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind teilweise in Gemeindebesitz und überwiegend im Besitz von Privateigentümern.

### **1.5. Übergeordnete und vorlaufende Planungen**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim (FNP 2015/2020) vom 03.05.2006 ist das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Oftersheim als Entwicklungsfläche der Zeitstufe I (Realisierung bis 2015) mit Zweckbestimmung Gemeinbedarf Kultur dargestellt.

Im Gegenzug zur Ausweisung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ist die bestehende Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“ 3. Änderung entfallen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“, Teiländerung des Bereiches „Sondergebiet Einzelhandel“ und des angrenzenden Wohngebietes ist seit dem 13.05.2011 rechtskräftig.

Da der Bebauungsplan mit der geplanten Entwicklung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, den weiteren Gewerbeflächen, als auch den Gemeinbedarfsflächen mit den verschiedenen Zweckbestimmungen, nicht unmittelbar aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vorgenommen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wird dahingehend angepasst, dass die gegenwärtig ausgewiesene Sondergebietsfläche  $E_z$  = großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant, nördlich der Rheintalbahn und östlich der Bundesstraße 291 in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Auf den Ketscher Weg“ verlagert wird.

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts im Gebiet „Auf den Ketscher Weg“ wurden bereits im Mai 2010 durch die Fa. imakomm AKADEMIE GmbH analysiert („Auswirkungsanalyse Ansiedlung EDEKA in Oftersheim“). Die herangezogenen Prüfkriterien zur Realisierung des großflächigen Einzelhandelsmarktes werden positiv beurteilt. Die Eignung des geplanten Standorts für einen großflächigen Lebensmittelmarkt an der Eichendorffstraße wird bestätigt. Darüber hinaus wird in diesem Gutachten die Ansiedlung von Fachmärkten der Branchen Drogerie- und Tiermarkt betrachtet.

Im Zuge der o.g. parallelen Anpassung des Flächennutzungsplanes entspricht der Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

## **2. Grundzüge der Planung**

Mit der Entwicklung des Gebietes „Auf den Ketscher Weg“ werden 3,2 ha Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich wird durch die innere Erschließung in 5 Baugebiete gegliedert. Es entstehen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit ca. 0,96 ha, zwei Gewerbegebiete mit insgesamt ca. 0,55 ha und Gemeinbedarfsflächen für „Kultur, Sport & Freizeit“ sowie „Feuerwehr / Rettungswesen“ mit insgesamt ca. 0,95 ha. Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche (inklusive der Straßenböschungen entlang der Eichendorffstraße) beträgt ca. 0,74 ha. Ausgleichsflächen befinden sich auf den privaten Grundstücken. Sie haben insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,33 ha. Die gewerblich nutzbaren Flächen und die Sonderbauflächen für Gemeinbedarf bilden einen Puffer zwischen der bestehenden Wohnbaunutzung entlang der Albert-Schweitzer-Straße und der B 291 bzw. der Bahntrasse.

### **2.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über einen noch zu errichtenden drei-armigen Kreisverkehrsplatz an die Eichendorffstraße angebunden. Der Kreisverkehr wird mit einem Außendurchmesser von ca. 30 m hergestellt. Die Breite der Kreisfahrbahn beträgt 6 m zzgl. einem überfahrbaren Innenring von 2 m Breite.

An den Ausfahrten des Kreisverkehrsplatzes in das Plangebiet und in Richtung Ortszentrum von Oftersheim werden Querungshilfen für den Fußgängerverkehr errichtet.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Straße mit 6,40 m Breite, die in zwei Stichstraßen endet.

Entlang dieser Planstraße verläuft einseitig ein Geh- und Radweg. Dieser bindet an die Nansenstraße an. Von einer Verbindung der Planstraße mit der Nansenstraße wurde bewusst abgesehen, um zusätzliches Verkehrsaufkommen und Durchgangsverkehr im angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden.

Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen orientiert sich an den zur Belieferung der Gewerbe- und Handelsbetriebe eingesetzten Fahrzeuge und den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr. Zudem werden die Belange des Pkw- sowie des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung gewährleistet somit die effektive Abwicklung des zu erwartenden Kunden-, Lieferanten- und Besucherverkehrs und bietet auch für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer eine gute Anbindung an das Oftersheimer Ortszentrum.

Für die Anbindung des Gebietes „Auf den Ketscher Weg“ an das Straßennetz mittels Kreisverkehr waren verschiedene Aspekte maßgeblich.

So stellt die Eichendorffstraße neben der Heidelberger Straße die einzige Zufahrtsmöglichkeit aus südlicher und westlicher Richtung in den Ortssetter der Gemeinde Oftersheim dar. Das heißt, der gesamte, von der Bundesstraße B 291 ausgehende, Zielverkehr in das Gemeindegebiet sowie jeglicher Durchfahrtsverkehr Richtung Heidelberg, Plankstadt und Schwetzingen wird über diese beiden Straßen abgewickelt. Der Knotenpunkt B 291 / Eichendorffstraße weist mit 4.700 Kfz/4 h das zweithöchste Verkehrsaufkommen innerhalb der Gemeinde auf (Verkehrserhebung 2009, BS Ingenieure Ludwigsburg). Die Eichendorffstraße ist somit sowohl für den regionalen Durchgangsverkehr, als auch für den innerörtlichen Verkehr zwischen den beiden Ortsteilen „Ortsmitte“ und „Nördlich bzw. Westlich der Bahn“ die wichtigste Verbindungsstrecke.

Die Erschließung des Gebietes „Auf den Ketscher Weg“ mit kunden- bzw. besucherintensiven Nutzungen (Einzelhandel, sportliche oder kulturelle Einrichtungen) wird die bereits bestehende Grundaustlastung um zusätzliches Verkehrsaufkommen deutlich aufstocken. Um den bestehenden und den zu erwartenden Verkehrsfluss optimal abwickeln zu können – hier insbesondere auch ein reibungsloses Linksabbiegen in das Gebiet – bietet ein Kreisverkehrsplatz die beste verkehrstechnische Möglichkeit. Darüber hinaus führt die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes zur Drosselung der Geschwindigkeit des ortseinwärts durch ein Wohngebiet führenden Verkehrs. Unabhängig von der Baugebietsentwicklung wird somit eine deutliche Verbesserung der bestehenden Verkehrsverhältnisse und der Ortseingangssituation geschaffen.

## **2.2. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit allen erforderlichen Medien (Trinkwasser, Gas, Strom, Fernmeldeleitung, Beleuchtung, ggf. KabelBW) wird durch die Verlegung entsprechender Leitungsnetze erfolgen. Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist über einen Mischwasserkanal vorgesehen.

## **3. Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ wird im Regelverfahren entsprechend den Verfahrensvorschriften der § 3, § 4 und § 4a BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne eines Scopings durchgeführt, bei der die voraussichtlich von den Planauswirkungen betroffenen Umweltbelange benannt werden sollten. Dieses Scoping diente ebenfalls der Abstimmung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung für die betroffenen Umweltaspekte.

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange der betroffenen Umweltaspekte werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung des genannten

Untersuchungsrahmens erläutert. Im Ergebnis des Umweltberichtes werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der Begründung bei.

## **4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden in dem Gebiet „Auf den Ketscher Weg“ ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, eingeschränkte Gewerbegebiete und Gemeinbedarfsflächen für „Feuerwehr / Rettungsdienst“ und „Kultur, Sport & Freizeit“ festgesetzt.

#### **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel**

Das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandel soll die Nahversorgungssituation der heute unterdurchschnittlich versorgten Gemeinde Oftersheim verbessern. Planerische Grundlage sind die im:

→ „Einzelhandelskonzept 2015“, Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen (imakomm Akademie GmbH 2008), sowie in der

→ Gutachterlichen Stellungnahme zum Ansiedlungsvorhaben am Planstandort Eichendorffstraße / „Auf den Ketscher Weg“ – „Auswirkungsanalyse Ansiedlung EDEKA in Oftersheim“ (imakomm Akademie GmbH 2010)

festgestellte defizitäre Versorgungssituation in Oftersheim und die geprüften konkreten Handlungsmöglichkeiten zur Beseitigung.

Die Ausgangssituation der Gemeinde Oftersheim wird in den o.g. Gutachten wie folgt beschrieben: Die Gemeinde Oftersheim ist im Bereich des Einzelhandels sehr schwach ausgestattet. Die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner liegt lediglich bei ca. 383 m<sup>2</sup>. Durch das Fehlen von einzelnen Betriebstypen ist ein qualitativ hochwertiges Angebot nicht in jedem Sortimentsbereich gegeben. Ein breites aber auch tiefes Angebot wird somit nicht abgedeckt. Es ist daher kaum verwunderlich, dass die Kaufkraftbindungsquote im gesamten Einzelhandel sehr gering ist (bei lediglich 17%) und die Gemeinde Oftersheim erhebliche Kaufkraftabflüsse hinnehmen muss. Vor allem die Ausstattung im Lebensmittelbereich ist als defizitär zu beurteilen. Hier beträgt die Kaufkraftbindungsquote sogar nur 14%! Rein quantitativ wurde ein Ansiedlungspotential im Bereich Lebensmittel von 2.200 - 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt! (Informationen aus o.g. Gutachten)

Durch die Ausweisung dieses Sondergebietes wird sich die gegenwärtige Angebotssituation deutlich verbessern. Vorgesehen ist es, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. In der o.g. gutachterlichen Stellungnahme wurde die Raumverträglichkeit eines solchen Vorhabens der EDEKA-Handelsgesellschaft bereits untersucht. Die EDEKA-Filiale umfasste hierbei in einer ersten Phase eine Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> und in einer zweiten Phase von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Großflächigkeit wurden u.a. das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot untersucht. Der Planstandort befindet sich am Ortssetter von Oftersheim in verkehrlich gut erreichbarer Lage. Im direkten Anschluss befindet sich ein Wohngebiet, sodass sich ein Teil der Bevölkerung fußläufig versorgen kann. Über einen Geh- und Radweg zur Nansenstraße sowie entlang der Eichendorffstraße werden fußläufige Anbindungen in Richtung Ortszentrum, welches sich in ca. 500 m Entfernung befindet, geschaffen. Der Standort wird daher als teilintegriert bewertet. Das Kongruenzgebot wird ebenso eingehalten, da sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens ausschließlich auf das Gemeindegebiet bezieht und der Markt also der Nahversorgung der eigenen Bevölkerung dient. Die Umsatzherkunft wird sich vorwiegend auf Oftersheim beschränken. Das Beeinträchtigungsgebot wird für die erste Phase des Planvorhabens mit 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowohl gegenüber dem Gesamtstandort Oftersheim und dem Ortszentrum von Oftersheim, als auch gegenüber allen weiteren

Nahversorgungslagen in den Umlandgemeinden eingehalten. In der Phase 2 mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden die Vorgaben gegenüber den Umlandgemeinden ebenso eingehalten. Auswirkungen werden sich gegen bestehende Oftersheimer Anbieter mit einer Umverteilungsquote von annähernd 20% ergeben. Die langfristige Sicherung des im Zentrum ansässigen Discounters ist daher nicht gewährleistet. Deshalb hat die Gemeinde Oftersheim mit dem Betreiber des künftigen großflächigen Einzelhandelbetriebes durch vertragliche Regelung den Erhalt des Discounter-Standorts im Zentrum bis 2020 abgesichert. Weitere Prüfkriterien gemäß §11 Abs. 3 BauNVO, wie bspw. Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt sowie den Verkehr, werden eingehalten.

Um gezielt die Nahversorgung in der Gemeinde Oftersheim zu verbessern, wurde das zulässige Sortiment in ein Kern- und ein Randsortiment im Verhältnis von 75% zu 25% an der Gesamtverkaufsfläche untergliedert. Das Kernsortiment wird auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Getränke beschränkt. Das Randsortiment wird von den übrigen nahversorgungsrelevanten, den sonstigen zentrenrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gebildet. Zur Klarstellung enthalten die planungsrechtlichen Festsetzungen Sortimentslisten. Durch diese Beschränkung wird sichergestellt, dass sich im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausschließlich Einzelhandelsbetriebe – und keine reinen Fachmärkte – ansiedeln, die der Nahversorgung der Oftersheimer Bevölkerung dienen und eine Beeinträchtigung umliegender Gemeinden und Städte ausgeschlossen ist.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.800m<sup>2</sup> beschränkt. Um dem Verbot baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen nachzukommen, wird die Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 18,75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

### **Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1 und GE 2**

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist aufgrund der Nähe zu den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Albert-Schweitzer-Straße die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben oder Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zulässig.

Lagerhäuser und -plätze sowie Vergnügungsstätten werden wegen der Verfügbarkeit geeigneter Flächen in anderen Oftersheimer Gewerbegebieten bzw. der konfliktträchtigen Nähe zu Wohngebieten und dem Ortszentrum mit Schule und Kindergarten ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzone III ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den Umlandgemeinden zu vermeiden, ist die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben sehr stark eingeschränkt: Im Gewerbegebiet 1 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet „großflächigen Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe, Fachgeschäfte und Fachmärkte nur ausnahmsweise zulässig. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente „Lebensmittel“ und „Getränke“ sind dabei ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die raumordnerische Verträglichkeit, sowie die Übereinstimmung mit der „Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim“ (genehmigt am 13.07. 2006) und dem interkommunalen Leitbild zur zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung „Gemeinsames Leitbild für die künftige Einzelhandelssteuerung in Plankstadt, Schwetzingen und Oftersheim“ per gutachterlichem Nachweis zu erbringen. Die Beurteilung über die Zulässigkeit der Ansiedlung von diesen Einzelhandelsbetrieben, Fachgeschäften und Fachmärkten ist durch den Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim sowie die Verband Region Rhein-Neckar zu prüfen.

Im Gewerbegebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese müssen die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllen:

- Der Verkauf an Endverbraucher muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Herstellung von Gütern, der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter stehen und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgen
- Die Verkaufsfläche muss untergeordnet zum eigentlichen Produktions- bzw. Ver- und Bearbeitungs- bzw. Reparaturbetrieb stehen. Grundsätzlich ist der Umfang der Verkaufsfläche pro Betrieb auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Das Hauptsortiment darf nicht die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen.

Damit soll eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben insbesondere im nachversorgungsrelevanten Bereich mit negativen Folgen für das Oftersheimer Ortszentrum vermieden werden. Denkbar sind jedoch Ergänzungsangebote im Sinne von Fachmärkten und Fachgeschäften mit spezifischer Produktpalette und einer an die Oftersheimer Verhältnisse angepassten Größe der Verkaufsfläche. Im „Einzelhandelskonzept Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen 2015“ sind bereits Warengruppen ermittelt, für die ein potentieller Bedarf in der Gemeinde nachgewiesen ist.

### **Flächen für Gemeinbedarf**

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / Rettungsdienst“ sollen ein Feuerwehrgerätehaus und ein Standort für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) entstehen. Um den Anforderungen des Oftersheimer Feuerwehrwesens gerecht zu werden, sollen eine Fahrzeughalle sowie erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche realisierbar sein. Die verkehrstechnisch günstige Lage mit direktem Anschluss an die B 291 bietet eine ideale Voraussetzung zur Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses. Zudem ist von diesem Standort aus der Ortskern wie auch der Ortsteil jenseits der den Ort querenden Bahnlinie schnell erreichbar, was einen schnellen Ablauf im Einsatzfall gewährleistet.

Die Fläche des Gemeinbedarfes mit der Zweckbestimmung „Kultur, Sport & Freizeit“ befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Hier soll beispielsweise die Möglichkeit zur Errichtung einer Mehrzweckhalle geschaffen werden. Diese Infrastruktureinrichtung steht zugleich in direktem räumlichen Zusammenhang mit der gegenwärtig im Bau befindlichen Kindertagesstätte Albert-Schweitzer-Straße. Darüber hinaus befinden sich die dafür vorgesehenen Flächen von den stark frequentierten Straßen B 291 und Eichendorffstraße abgerückt. Anbindungen an das örtliche Geh- und Radwegnetz werden im Bereich der Nansenstraße und am geplanten Kreisverkehr vorgesehen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

Um die Bauflächen optimal ausnutzen zu können, orientieren sich die festgesetzten Grundflächenzahlen an den in der Baunutzungsverordnung definierten Höchstgrenzen. Die Grundflächenzahl in den eingeschränkten Gewerbegebieten wird daher mit 0,8 festgesetzt.

Standorte von Feuerwehren und Rettungswesen weisen nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Neben der überbauten Fläche durch Gebäude ist es erforderlich, auch große Anteile der Außenbereiche zu versiegeln, die bspw. für das Aufstellen der Fahrzeuge zur Verfügung stehen oder zu Übungszwecken genutzt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungsdienst“ wird daher eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kultur, Sport & Freizeit“ und das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird die Grundflächenzahl auf 0,5 beschränkt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 durch Nebenanlagen und Stellplätze (gem. §19 Abs.4 BauNVO) ist möglich. Die Grundflächenzahl nimmt Bezug auf den nutzungsbedingt verhältnismäßig geringen Gebäudeanteil gegenüber dem hohen Stellplatz und Nebenanlagenanteil. Das zu realisierende Bauvolumen (Veranstaltungshalle, Marktgebäude) wird auf das tatsächlich erforderliche Maß

begrenzt. Die Grundflächenzahl ist auf den geplanten Markt im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und auf Nutzungskonzepte von Kultur-, Sport- und Freizeitanlagen hin abgestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Mit maximalen Gebäudehöhen von 9 m bzw. 12 m passen sich die Bauten im Geltungsbereich gut in das bestehende Umfeld ein. Gegenüber dem nordöstlichen und südwestlichen Randbereich zeichnet sich das Plangebiet im Höhenprofil durch eine leicht abgesenkte Lage aus. Die Bebauung des benachbarten Wohngebietes Albert-Schweitzer-Straße im Nordosten ist 5-geschossig, die Bundesstraße 291 im Südwesten liegt auf einer 6 bis 8 m hohen Böschung.

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Trotz der gegenüber der übrigen Bebauung größeren zulässigen Gebäudehöhe ist die Fernwirkung durch die angrenzenden hohen Böschungen der B 291 bzw. der Eichendorffstraße vergleichsweise gering.

Auf der Gemeinbedarfsfläche für Kultur, Sport & Freizeit wird ebenfalls die Gebäudehöhe von 12 m, festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung berücksichtigt standardisierte betriebliche Anforderungen, die nutzungsbedingt von Sport- und Freizeitbauten benötigt werden.

In den Gewerbegebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungswesen“ wird die Höhe baulicher Anlagen auf 9 m begrenzt. Damit wird folgenden Aspekten Rechnung getragen:

1. Der längliche Grundstückszuschnitt und die durch die nicht überbaubare Abwasserleitung beschränkte mögliche Gebäudetiefe lassen auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungswesen“ nur einen längsorientierten Baukörper zu. Ein konkreter Entwurf eines Bauvorhabens existiert für diese Fläche zwar noch nicht, die vorgesehene Bebauung mit einem Feuerwehrgerätehaus und einem DRK-Standort ist mit einer Gebäudehöhe von max. 9 m jedoch gut umsetzbar..
2. Gegenüber der vorhandenen hohen Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße soll mit geringeren Gebäudehöhen eine Abstufung der Baukörper am neu gebildeten Ortsrand vorgenommen werden.

#### **4.3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

Im Plangebiet wird eine offene Bebauung in den eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzt, um eine optisch durchlässige Bebauung zu gewährleisten.

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und in den Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise definiert, die sich an den baulichen Erfordernissen der gebietstypischen Nutzungen – Baukörper mit mehr als 50 m Länge, z.B. Mehrzweckhalle – orientiert. Festgesetzt wird daher die abweichende Bauweise analog der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 90 m.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden möglichst großzügig gefasst. Sie berücksichtigen die 20 m Abstandszone zur Bundesstraße 291.

Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ wird die überbaubare Fläche auf den westlichen bzw. südwestlichen Bereich in Richtung Bundesstraße 291 begrenzt. Dies erfolgt, um Lärmemissionsquellen (z.B. Ladezone, Anlieferbereich, Sammelstellen für Einkaufswagen) möglichst weit vom Wohngebiet an der Albert-Schweitzer-Straße abzurücken.

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungswesen“ wird die überbaubare Fläche an die Wohnbebauung Albert-Schweitzer-Straße gesetzt. Die Freibereiche von Feuerwehr und Rettungsdienst werden sich somit vor dem Gebäude / den Gebäuden befinden. Damit wird durch den Baukörper eine Abschirmung der benachbarten Wohnbebauung gegenüber Lärmemissionen erzielt.

Die vordere Grenze der überbaubaren Fläche resultiert aus der Lage des Abwasserkanals, der nicht überbaut werden darf.

#### **4.5. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> für Gewerbegrundstücke sollen sinnvoll nutzbare Gewerbeeinheiten entstehen. Eine Ansiedlung von Kleinstbetrieben, die dem Gebietscharakter eines Mischgebietes ähneln, ist nicht beabsichtigt.

#### **4.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Für die Anlage notwendiger Stellplätze benötigen die einzelnen Gebiete einen großen Flächenanteil des Grundstücks. Die Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden daher auf ein Minimum begrenzt, um die innere Organisation auf den Grundstücken so flexibel wie möglich zu halten. Nebenanlagen sind deshalb auch außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig. Ausnahmen bilden die

→ 20 m Abstandszone zur Bundesstraße 291 (Gem. §9 Bundesfernstraßengesetz gilt längs der Bundesstraßen ein Bauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m zu Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten.) und

→ die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### **4.7. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet (BauLand! Entwicklung GmbH 2011). Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Kompensation der Eingriffsfolgen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft werden – ausgehend von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Ergebnis des Umweltberichtes – innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

1. Sicherung des besonders geschützten Biotops Feldhecken an den Straßenböschungen der Eichendorffstraße
2. Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken: Wiese, einzelne Gehölzgruppen
3. Magerwiese mit Obstbäumen auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Rettungswesen“ an der Eichendorffstraße
4. Laubbaumreihe im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel entlang der Eichendorffstraße, am Kreisverkehr und an der neuen Erschließungsstraße
5. Obstbaumreihe im Gewerbegebiet 1 und auf der Gemeinbedarfsfläche „Kultur, Sport & Freizeit“ entlang des Wirtschaftsweges an der Bahn
6. Baumpflanzungen auf den privaten Stellplatzflächen (1 Baum je 5 Stellplätze)

Die Maßnahmen Nr. 2 bis 6 werden auf den privaten Baugrundstücken durchgeführt und dienen sowohl dem Ausgleich für bauliche Eingriffe auf dem Grundstück selbst, als auch den Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die anteilig dem Grundstück zuzurechnen sind. Auf eine weitergehende Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB zu den Baugrundstücken kann daher verzichtet werden. Die Erhebung von Kostenerstattungen nach § 135 a BauGB i.R. der öffentlich-rechtlichen Erschließung entfällt.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist als externe Ausgleichsfläche die Anrechnung der Entsiegelung auf dem Flst.Nr. 904/6 sowie die ökologische Aufwertung der Freiflächen auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> dieses

Grundstückes vorgesehen. Hierbei handelt es sich um sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB. Die Gemeinde Oftersheim ist Eigentümerin der Fläche. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wird durch die Gemeinde i.R. der Freiflächengestaltung zum Bauvorhaben Flst.Nr. 904/6 im zeitlichen Vorgriff zu den Baumaßnahmen im benachbarten Baugebiet „Auf den Ketscher Weg“ realisiert.

Im Umweltbericht werden das Ausgleichskonzept mit Maßnahmen zum Vermeiden/Vermindern von negativen Eingriffsfolgen sowie die Ausgleichswirkungen der planungsrechtlich festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter ausführlich erläutert.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sollen als Grünflächen neben dem Arten- und Biotopschutz vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung/Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände dienen. Sie sind daher zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Sicherung der angestrebten Lebensraumqualität sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig. Dies gilt für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen, für die Ausgleichsflächen sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet und in den Gemeinbedarfsflächen auch für die Einfriedung von Grundstücksgrenzen durch Hecken. Koniferen sollen nicht angepflanzt werden. Weitere Arten, die die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen, sind zulässig.

Mit der Festsetzung einer Mindestpflanzqualität wird eine rasche Funktionserfüllung in Bezug auf die gestalterische Wirkung gesichert.

#### **4.8. Artenschutzrechtliche Belange**

Artenschutzrechtliche Belange sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen (siehe hierzu auch den Umweltbericht Kap. 2.3). Die Gemeinde hat die Vorkommen folgender Arten im Plangebiet untersuchen lassen:

- Zauneidechsen und Schlingnattern im Geltungsbereich (Spang.Fischer.Natzschka GmbH Herbst 2010)
- Körnerbock und Fledermäuse am Birnbaum Flst.Nr. 4996 (Dipl.-Biologe Hr. Rennwald Herbst 2010)

Bei der Ortsbegehung wurden keine Zauneidechsen oder Schlingnattern im Plangebiet beobachtet. Eine Besiedlung des Baumes durch den Körnerbock oder Fledermäuse wurde nicht festgestellt. Die potentielle Lebensraumeignung für die vorgenannten Arten wird im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen defizitären Biotopstruktur und Vernetzungssituation als relativ gering eingeschätzt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im Plangebiet bekannt.

Vorbehaltlich einer Überprüfung vor Beginn der Erschließungsmaßnahme, ob Individuen geschützter Arten im Plangebiet vorkommen, können zur Vermeidung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Baufeld vorhandene Individuen in geeignete Lebensräume umgesiedelt werden. Eine erhebliche Störung der hier betrachteten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist dann ebenfalls auszuschließen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft nehmen Bezug auf die Lebensraumansprüche der vorgenannten geschützten Arten.

Die Randeingrünung soll als wiesenartige Fläche sowohl ausreichend besonnte Flächen als auch Schattenplätze aufweisen. Strauchpflanzungen werden daher nicht flächendeckend sondern nur in den baumfreien Bereichen und dort abschnittsweise angelegt und die Abstände der Obstbäume betragen mehr als 10 m.

#### 4.9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu vielbefahrenen Verkehrswegen: westlich grenzt die Bundesstraße 291 und nördlich die Rheintalbahn (Bahnlinie Mannheim – Karlsruhe) an. Der dadurch hervorgerufene Verkehrslärm ist bereits heute die maßgebliche Lärmquelle für die Wohngebiete am südlichen Ortsrand von Oftersheim.

So weist die in ca. 150 m Entfernung parallel zur bestehenden Wohnbebauung verlaufende Bundesstraße 291 gegenwärtig ein Verkehrsaufkommen von ca. 14.800 DTV<sub>w</sub> (Kfz/24h) auf (Angaben entspr. Verkehrserhebung aus dem Jahr 2009 für die Gemeinde Oftersheim, durch BS Ingenieure). Die Bahntrasse wird sowohl für den Personen- als auch Güterverkehr genutzt. Die Rheintalbahn verbindet die Städte Mannheim – Karlsruhe und weist dementsprechend eine hohe Nutzungsintensität auf.

Durch die Entwicklung des Plangebietes wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

##### Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und eingeschränkte Gewerbegebiete

Innerhalb des Plangebietes sind für gewerbliche Nutzungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um insbesondere die nächstgelegene Nachbarschaft, das Wohngebiet Albert-Schweitzer-Straße, vor übermäßigem Lärmeintrag zu schützen.

Alle Emissionsquellen (z.B. klima- und raumluftechnische Anlagen, Kühlaggregate und Ähnliches) sind darüber hinaus mit geeigneten Schalldämmmaßnahmen auszustatten, sodass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nach der TA-Lärm sowie den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Die maßgebliche Lärmquelle wird der Einzelhandelbetrieb im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sein. Daher werden insbesondere für das „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz erlassen: Hier ist eine Belieferung (Ladezone) nicht von der der Wohnbebauung zugewandten Seite – Richtung Albert-Schweitzer-Straße – aus zulässig. Zudem ist die überbaubare Fläche (Baufenster) von dieser Wohnbebauung in Richtung B 291 abgerückt. Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind zudem die lärmemittierenden Arbeitsabläufe auf den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) begrenzt, ein Nachbetrieb sowie der hauptsächliche Fahrzeugverkehr (Kundenverkehr, Belieferung) sind für die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr ausgeschlossen.

Durch die Ingenieurgesellschaft Genest und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsschutz, Raumakustik, Bauphysik aus Ludwigshafen wurde eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten EDEKA-Markt vorgenommen. Dabei wurden verschiedene lärmemittierende Einflussgrößen, aber auch die örtliche und bauliche Situation berücksichtigt (nachfolgende Angaben aus der schalltechnischen Untersuchung):

- Der Markstandort befindet sich im südwestlichen Bereich des Gebietes (Richtung B 291).
- Die Warenanlieferung erfolgt von der Nordwestseite des Gebäudes.
- Östlich und südlich des Marktgebäudes ist ein Pkw-Parkplatz mit 146 Stellplätzen geplant.
- Das Parkplatzgelände und die Zu- und Abfahrten werden mit einem Asphalt-Belag hergestellt.
- Das Pkw-Aufkommen wird mit 1.420 Pkw-Bewegungen täglich prognostiziert.
- Die Warenanlieferung erfolgt durch max. 5 Lkw/Tag (10 Bewegungen täglich).
- Die Betriebszeit wird auf den Zeitraum von 07:00 bis 22:00 Uhr begrenzt.
- Die Warenanlieferung erfolgt zwischen 06:00 und 07:00 Uhr.
- Zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist der Markt nicht in Betrieb.

- Betriebslärm bei Ladevorgängen (bspw. durch Nutzung von Palettenhubwagen) und durch die Kühlanlage (Schallleistungspegel nach Herstellerangaben) wurden berücksichtigt.
- Spitzenschallpegel beim Schließen des Pkw-Kofferraumes und das Druckluftgeräusch bei beschleunigter Lkw-Abfahrt wurden berücksichtigt.
- Prognoserechnung ohne weitere geplante und lärmverschattend wirkende bauliche Anlagen, wie bspw. das Feuerwehrgerätehaus

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionspegel wurde die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) herangezogen. Maßgeblich sind hier die Richtwerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts, die für Gewerbelärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung – hier die Wohnhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße als de facto allgemeines Wohngebiet gelten. Diese Richtwerte dürfen durch die von dem Betrieb des Lebensmittelmarkts bewirkten Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Darüber hinaus ist ein Impulszuschlag von 3 und 6 dB (A) sowie ein maximaler Geräuschpegel von 20 dB (A) in der Nacht und 30 dB (A) am Tag in der Berechnung berücksichtigt. Tags sind somit in Allgemeinen Wohngebieten kurzzeitig Spitzenpegel bis 85 dB (A) und nachts Spitzenpegel bis 60 dB (A) zulässig.

Beurteilung der Ergebnisse:

Die berechneten, zu erwartenden Schallimmissionspegel ( $L_r$ ) in die nächstgelegene Nachbarschaft liegen unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte. Mit den ermittelten Beurteilungspegeln werden sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Die zu erwartenden maximalen Schallpegelspitzen beim Schließen eines Kofferraumes liegen unterhalb der zulässigen Maximalpegel (Tag und Nacht). Bei Lkw-An- und Abfahrten wird der tagsüber zulässige Maximalpegel eingehalten. Während der Nachtzeit finden keine Lkw-Bewegungen statt.

FAZIT:

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass durch den Betrieb des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes keine Überschreitung der in der nächstgelegenen Nachbarschaft gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts zu erwarten ist. Die Qualität der Ergebnisse ist durch ihren „konservativen“ Ansatz zu Gunsten der betroffenen Nachbarschaft zu werten. Hierzu zählt bspw. dass davon ausgegangen wurde, dass die Nutzung des Pkw-Parkplatzes tagsüber gleichmäßig verteilt erfolgt. Somit liegt die Bewegungshäufigkeit je Stellplatz und Stunde auch noch in der Ruhezeit des Tages (hier 20:00 bis 22:00 Uhr) vor wodurch ein Zuschlag von 6 dB bei den Berechnungen einzubeziehen ist. Erfahrungsgemäß liegen jedoch in den späten Abendstunden geringere Stellplatzfrequentierungen wie in der restlichen Tageszeit vor. Ferner wurde davon ausgegangen, dass die Warenanlieferung ausschließlich in der Zeit von 06:00 bis 07:00 Uhr erfolgt, d.h. während der bei den Berechnungen mit einem Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigenden Ruhezeit des Tages. Erfahrungsgemäß finden nicht alle Warenanlieferungen in dieser Stunde statt, sondern auch außerhalb der Ruhezeiten des Tages. Des Weiteren wurde bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass die Nutzung des Pkw-Parkplatzes bezüglich der Stellplätze gleichmäßig erfolgt. Üblicherweise werden jedoch die dem Marktgebäude nächstgelegenen Stellplätze höher frequentiert als die weiter entfernt gelegenen (und damit zur Nachbarschaft näher gelegenen) Stellplätze. Darüber hinaus wurde bei den Berechnungen die meteorologische Korrektur  $C_{met}$  nicht berücksichtigt, die erfahrungsgemäß eine Minderung von ca. 1 dB bewirkt. Die Beurteilungspegel sind daher als Obergrenze der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen des EDEKA-Lebensmittelmarktes zu betrachten. (Angaben aus: Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes und der Eichendorffstraße in Oftersheim, Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft, Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH).

Um bereits im Vorfeld mögliche Konflikte durch Lärmemissionen zu vermeiden, werden im Plangebiet sensible Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen. So sind Wohnungen bspw. ausschließlich auf der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr / Rettungsdienst“ und hier auch nur als untergeordnete Nutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber allgemein zulässig. Diese müssen dem Hauptbetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Zulässigkeit derartiger Wohnungen soll den reibungslosen Nutzungsablauf der Rettungsdienste unterstützen. Der Wunsch nach einer Betriebswohnung ist nachvollziehbar, will man doch schnell vor Ort agieren können. Die für den gesetzlichen Lärmschutz erforderlichen konkreten baulichen bzw. konstruktiven Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen.

In allen anderen Gebieten ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

#### Gemeinbedarf „Feuerwehr / Rettungsdienst“

Mit der Ansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses und eines DRK Standortes auf den Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr / Rettungsdienst“ werden unterschiedliche Lärmereignisse einhergehen. Grundsätzlich ist zwischen dem Einsatzfall und Übungen, Veranstaltungen, Wartungsarbeiten, Unterhaltungsbetrieb, o.ä. zu unterscheiden.

Die Lärmbelästigung durch Einsatzfahrzeuge und vor allem die Nutzung des Martinshorns der Feuerwehr und des Rettungsdienstes kann weder in ihrer Häufigkeit noch in ihrem Zeitpunkt beeinflusst werden, was in der Natur der Gefahrenabwehr und des Rettungsdienstes liegt. Ziel und Auftrag ist es innerhalb kürzester Zeit Menschenleben zu retten und gesundheitliche Schäden abzuwenden.

In der Straßenverkehrsordnung wird der Einsatz der Warnsignale wie folgt geregelt. „Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“ (StVO §38 Abs. 1).

Die Feuerwehr in der Gemeinde Oftersheim ist eine freiwillige Wehr, mit durchschnittlich 50 bis 100 Einsätzen im Jahr (2006: 104 Einsätze, 2008:50 Einsätze, 2010: 88 Einsätze; Daten aus: <http://www.feuerwehr.oftersheim.de/einsaetze/-einsaetze-2010/>; Zugriff: 11.03.2011) Bei einem Großteil dieser Einsätze ist bzw. war die Nutzung der Signale der Einsatzfahrzeuge jedoch nicht notwendig (Feuersicherheitswachdienst, Türöffnung, Tierrettung, Wassereintritt im Keller, etc.).

Das Aufgabenfeld des DRK Ortsverein Oftersheim umfasst Sanitäts- und Betreuungsdienste sowie die Absicherung der Grundversorgung im Notfall für die Menschen der Gemeinde. Daneben hat der Ortsverein im Schnitt jeden Monat einen ungeplanten Einsatz. Die Häufigkeit von Lärmemissionen durch die Einsatzfahrzeuge mit Signal ist somit äußerst gering.

Bei städtebaulichen Planungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Eine detaillierte Betrachtung des Lärmschutzes für eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungsdienst“ beruht jedoch im Wesentlichen auf objektbezogenen Informationen (z.B. Anlagen- und Betriebsbeschreibung), die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen. Daher kann eine konkrete Prüfung des Vorhabens und der damit einhergehenden Schallemissionen erst auf der Ebene der Baugenehmigung vorgenommen werden. Auf der Basis der dann konkreten Objekt- und Nutzungsdaten ist vom Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen um auszuschließen, dass durch die Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungsdienst“ unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße die Folge sind. Es gilt dabei die TA-Lärm mit den gebietsbezogenen Richtwerten für Anlagen und Betriebsstätten. In Bezug auf allgemeine Wohngebiete beträgt gem. TA-Lärm der Richtwert 55/40 dB(A) Tag/Nacht, für Gewerbegebiete gilt der Wert 65/50 dB(A) Tag/Nacht.

Ebenso sind im Zuge der Baugenehmigung bauliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen darzulegen. Zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm können darüber hinaus Auflagen erteilt werden, welche bspw. Übungszeiten und die Nutzung von Übungsorten (Übungsräume und Hofflächen) genau definieren, die Einsatzdauer technischer Geräte bei den Übungen vorgeben oder die Dauer von Veranstaltungen regeln.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Anordnung der baulichen Anlagen dergestalt geregelt, dass die Eigenabschirmung durch Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungsdienst“ dem Schallschutz für die benachbarte Wohnbebauung dient.

## **5. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **5.1. Dächer**

Eine Beschränkung der Dachform oder der Dachneigung wird nicht vorgenommen. In den Sondergebieten als auch auf den Gemeinbedarfsflächen werden stark auf ihre Funktionalität ausgerichtete Bauvorhaben realisiert. Aufgrund dieser Vielfalt, welche letztlich den Gebietscharakter ausmacht, wird von Festsetzungen zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft abgesehen. Im Gegensatz zu bspw. stärker verdichteten Wohngebieten besteht auf den gewerblichen Bauflächen kein Regelungsbedarf für Dachformen. Die städtebaulich wirksame Baumasse ist durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausreichend geregelt.

Die Festsetzungen zu zulässigen Materialien der Dacheindeckung sollen eine Verunreinigung des zu versickernden Dachablaufwassers durch schädliche Metallionen vermeiden.

### **5.2. Ableitung der Oberflächenwässer**

In § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III A des Wasserzweckverbandes Kurpfalz. Die Ver- und Gebotsbestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 26.07.1977, Nr. 51/77-40, zuletzt geänd. durch Verordnung des Regierungspräsidiums vom 17.12.1996, über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Schwetzingen Hardt) kommen daher zum Tragen. Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte/befahrene Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen. Die Versickerung des von befestigten Flächen abfließenden Regenwassers ist hier nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Versickerung des Regenwasserabflusses von Dachflächen werden diese Ausnahmevoraussetzungen erfüllt. Der rechnerische Nachweis gem. Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser wird im Entwässerungskonzept für die öffentlichen Abwasseranlagen erbracht.

Auch anfallendes Oberflächenwasser von weiteren befestigten Flächen wie Pkw-Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen, kann auf dem privaten Grundstück in einer Versickerungsfläche / Mulde mit mind. 30 cm starker belebter Bodenschicht (Filterwirkung) versickert werden. Dies muss der spätere Bauherr unter Vorlage der konkreten Flächen und Berechnungsnachweise beim Wasserrechtsamt beantragen.

Der Regenwasserablauf der befestigten Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungsdienst“ ist von einer Versickerung ausgenommen, da hier die Gefahr von Verunreinigungen durch Löschmittel und andere gefährdende Stoffe nicht ausgeschlossen werden kann. Die Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge ist über das öffentliche Abwassernetz zu entwässern.

Im Sinne eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit den Naturgütern sind Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und –nutzung zulässig.

### **5.3. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen tragen den Anforderungen an die Verkehrssicherheit Rechnung. Sie dienen zudem aus gestalterischen Gründen der Sicherung eines städtebaulich verträglichen Ortsbildes. Daneben werden Artenschutzbelange berücksichtigt.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Auch eine Verwechslungsgefahr mit Signalen der DB AG darf nicht bestehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist daher auszuschließen. Um Irritationen für die Straßenverkehrsteilnehmer auszuschließen sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten und „Sky-Beamer“ nicht zulässig.

In einem Abstand von 20 m zur B 291 gelten aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzliche einschränkende Festsetzungen, die den gesetzlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes entsprechen. Werbeanlagen sind daher auch innerhalb eines 20m Abstandes zur Bundesstraße 291 nicht zulässig.

Bedingt durch die hohen Böschungen der angrenzenden Bundesstraße 291 und der Eichendorffstraße ist die optisch wahrnehmbare Aufstellfläche für Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Baufenster teilweise stark eingeschränkt. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und in den eingeschränkten Gewerbegebieten auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

### **5.4. Einfriedungen**

Einfriedungen tragen dem Sicherheitsbedürfnis und dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegenüber den Nachbargrundstücken Rechnung. Zugleich erzeugen sie aber auch allein durch ihr Vorhandensein das Gefühl ihrer Notwendigkeit („Eine Einfriedung ist notwendig, da es hier nicht sicher ist.“). Einfriedungen sind in Gebieten mit Einzelhandelsnutzung daher unüblich und werden im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Lagerbereiche und bauliche Absicherungen von Höhenversprüngen im Gelände und Böschungssicherungen, z.B. in Form von Stützmauern.

Für das gesamte Plangebiet gilt eine Höhenbegrenzung für massive, geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern und blickdichten Lattenzäunen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von max. 0,80 m, um die Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke nicht zu gefährden. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

## **6. Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **6.1. Bodenordnung**

Es wird eine amtliche Umlegung durchgeführt. Der Umlegungsausschuss hat die Umlegung „Auf den Ketscher Weg“ am 22.03.2011 mit dem Umlegungsbeschluss eingeleitet.

### **6.2. Erschließung**

Der äußere Gebietsanschluss über den Kreisverkehr sowie die innere Erschließung wird als öffentlich-rechtliche Baumaßnahme durchgeführt.

### 6.3. Planungsstatistik

| Gesamtfläche Geltungsbereich:                                                                                                       | ca. 3.2 ha               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SO 1 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ <ul style="list-style-type: none"><li>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,5)</li></ul>   | ca. 9.600 m <sup>2</sup> | ca. 4.800 m <sup>2</sup> |
| GE 1 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ <ul style="list-style-type: none"><li>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</li></ul>             | ca. 3.400 m <sup>2</sup> | ca. 2.720 m <sup>2</sup> |
| GE 2 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ <ul style="list-style-type: none"><li>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</li></ul>             | ca. 2.100 m <sup>2</sup> | ca. 1.680 m <sup>2</sup> |
| Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungsdienst“ <ul style="list-style-type: none"><li>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,9)</li></ul> | ca. 4.100 m <sup>2</sup> | ca. 3.690 m <sup>2</sup> |
| Gemeinbedarfsfläche „Kultur, Sport & Freizeit“ <ul style="list-style-type: none"><li>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,5)</li></ul>   | ca. 5.400 m <sup>2</sup> | ca. 2.700 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsflächen                                                                                                         | ca. 7.400 m <sup>2</sup> |                          |
| Fläche für Versorgungsanlagen                                                                                                       | ca. 100 m <sup>2</sup>   |                          |

### 6.4. Kosten

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oftersheim und dem Entwicklungsträger des großflächigen Einzelhandelsmarktes, der Hockenheimmer GEB – Grundstücks-Eigentum-Beteiligungs GmbH & Co. Fonds „drei“ KG –, abgeschlossen. Die Bestimmungen dieses Vertrages sehen eine Kostenbeteiligung am Kreisverkehrsplatz vor.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Entwicklungsträger zudem zur Beteiligung an den anfallenden Kosten für Planungen, Untersuchungen, Gutachten und Verfahren im Laufe des Bauleitplanverfahrens.

Der städtebauliche Vertrag wurde bereits am 10.12.2010 von den Vertragspartnern unterzeichnet.