

## 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Hammelsäcker – Südzucker



**Stand Dezember 2017**

Bearbeitet durch Gemeindeverwaltung  
Oberhausen-Rheinhausen  
Adlerstraße 3  
68794 Oberhausen-Rheinhausen



## Inhalt

<b>Teil A - 1 Textliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>Teil A- 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text</b>	<b>8</b>
<b>Teil B -1 Begründung</b>	<b>9</b>
<b>Teil B- 2 Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>Teil B- 3 Anlagen Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und –vermerke, Satzungstext</b>	<b>14</b>
Teil B- 3 Rechtsgrundlagen	15
Teil B - 3 Verfahrensablauf und –vermerke	16
Teil B - 3 Satzung	18

## Teil A - 1 Textliche Festsetzungen





## **1. Art der baulichen Nutzung für die Flächen GE 2a** (§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Gewerbegebiet“ festgesetzt (§8 BauNVO)

### **Allgemein zulässig sind** (§8 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

### **Ausnahmsweise zulässig sind** (§8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieben an dem selben Standort steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Dabei ist Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 20 % Nutzfläche Einzelhandel zu 80 % Nutzfläche sonstige gewerbliche Nutzung zulässig. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.
- Lagerhallen in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben aller Art auf dem gleichen Grundstück, wenn die Größe der Lagerhallen weniger als 60% der sonstigen für die Ausübung des Gewerbes benötigten Gebäudegrundflächen aller Gebäude in Anspruch nehmen.

### **Nicht zulässig sind** (§8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO)

- Selbstständige Lagerplätze
- Lagerhallen, die 60% oder mehr der sonstigen für die Ausübung des Gewerbes benötigten Gebäudegrundflächen aller Gebäude in Anspruch nehmen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht unter die oben formulierten Ausnahmen fallen:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

Kunst/Antiquitäten/Baby-/Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektro Haushaltswaren, Foto/Optik  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus-und Heimtextilien, Bastelartikel,  
Kunstgewerbe

Musikalienhandel, Uhren/Schmuck, Spielwaren, Sportartikel

- Spielhallen, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen sowie Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach §284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden mit Ausnahme kleiner Kioske.
- Vergnügungsstätten, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind, wie Swingerclubs, Sex-Kinos, Peep-Shows, Lokale mit Videokabinen u.ä.
- Aus den Gewerbetrieben aller Art, Bordelle und bordellartige sowie ähnliche Einrichtungen (wie z.B. Saunacclubs, Massagesalons), Erotikfachmärkte und Einrichtungen ähnlicher Art.
- Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO sowie §19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,8

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, befestigte Hof-und Lagerflächen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit zu rechnen.

## 3. **Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16,18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird im GE2a durch die in der Planzeichnung gekennzeichnete maximale Gebäudehöhe GH festgesetzt.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten technischen Schutzstreifens entlang der 380 kV-Leitungen ist die festgesetzte maximale Höhe bauliche Anlagen nur mit schriftlicher Zustimmung der Energieversorgung Baden-Württemberg AG (EnBW) zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GE2a durch die in der Planzeichnung gekennzeichnete maximale Traufhöhe TH festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die jeweils mittig vor dem Gebäude liegende Gehweg Hinterkante bzw. Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

Die Gebäudehöhe ist zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Dachhaut bzw. der höchsten Stelle des Gebäudes definiert und wird in der Mitte der Gebäudeseite gemessen, die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

Die Traufhöhe ist zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert und wird in der Mitte der Gebäudeseite gemessen, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

#### **4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Innerhalb der 20 m bzw. 15 m Abstandszone von der Bundes-/Landstraße bzw. der Kreisstraße gilt ein absolutes Anbauverbot. Dieser Bereich ist von Hochbauten und untergeordneten Bauteilen freizuhalten.

Innerhalb des dinglich gesicherten Schutzstreifen der 380 kv- Leitung dürfen bauliche Anlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht in den Ausgleichflächen, die in den privaten Grünflächen oder in den Rand ein Gründungen errichtet werden, sofern die schriftliche Zustimmung der EnBW Energie Baden-Württemberg AG vorliegt.

#### **6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§12,14 BauNVO)**

Innerhalb der 20 m Abstandszone zur Bundes- und Landesstraße sind keine Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports, Schuppen, Gartenhütten) zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen, Beleuchtungsanlagen, Rampen, Klimaanlage, Krananlagen, Lagerflächen etc. Ausgenommen hiervon sind Fahr- und Parkierungsflächen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nicht innerhalb der Ausgleichsflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen zulässig. Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des dinglich gesicherten Schutzstreifen der 380 kV-Leitung siehe oben



## 7. Sonstige Festsetzungen

Ergänzend gelten die Regelungen der Ziffer 7,8 und 9 aus der Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammelsäcker-Südzucker“ vom 24. Dezember 2010.

Teil A- 2 Planfestsetzungen durch  
Zeichnung. Farbe. Schrift und Text





## Teil B -1 Begründung



## Flächen die von der Bebauungsplanänderung betroffen sind

Von der 2. Bebauungsplanänderung sind die Grundstücke mit den Flurstücks Nummern 4978 und 4979/2 mit einer Gesamtfläche von 18.976 m<sup>2</sup> betroffen Sie liegen an der Gemarkungsgrenze zur Großen Kreisstadt Waghäusel.



Abbildung 1 Darstellung der betroffenen Flächen in orange

## Textliche Festsetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen hat am 28. Juni 2010 die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammelsäcker - Südzucker“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammelsäcker - Südzucker“ beschlossen. Die Satzung ist mit der Veröffentlichung am 24. Dezember 2010 im Mitteilungsblatt der Gemeinde in Kraft getreten

Bei der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen ist nunmehr ein Bauantrag auf Errichtung einer Kaltlagerhalle und Personalcontainer eingegangen. Diese soll auf einem der letzten beiden verbleibenden Grundstücke errichtet werden, das eine Größe von 16.084 m<sup>2</sup> aufweist. Entlang der Hoeber- und Mandelbaum Straße befinden sich im Gewerbegebiet mittlerweile bereits mehrere selbstständige Lagerhallen, die nur wenige bis keine Arbeitsplätze anbieten aber einen nicht unerheblichen Teil der Gewerbeflächen beanspruchen. Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen hat die Ausweisung von Gewerbeflächen auch deshalb vorangetrieben, um Betriebe mit Beschäftigten anzusiedeln und der heimischen Wirtschaft die Möglichkeit zur Umsiedlung und Expansion zu geben. Der vorliegende Bauantrag würde nunmehr eine weitere Fläche von mehr als 16.000 m<sup>2</sup> als reine Lagerhalle und Freifläche umfassen. Die Nutzung des überwiegenden Teils der Außenflächen wird dabei im Bauantrag nicht dargestellt.

Derzeit sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lagerhallen allgemein zulässig. Dies entspricht auch der Regelung des §8 BauNVO.

Durch die dargestellte Entwicklung mit dem Bau mehrerer Lagerhallen ohne dazugehörigen Gewerbebetrieb, wird ein wesentlicher Teil der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens nicht erreicht. Insbesondere die nach §1 Abs.6 Ziffer 8a und c BauGB beabsichtigte Stärkung der Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind durch die nun vorliegende Planung sowie die bereits stattgefundene Bebauung gefährdet. Bei Umsetzung des eingereichten Bauantrags würden rund 30.000 m<sup>2</sup> der insgesamt 69.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche als Flächen für Lagerhallen genutzt. Dies stellt ein deutliches Missverhältnis dar, was mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hammelsäcker-Südzucker“ korrigiert werden soll.

Mit der 2. Änderung ist beabsichtigt Lagerhallen nur noch ausnahmsweise zuzulassen und nur dann, wenn sie Bestandteil eines Gewerbebetriebes sind und eine gewisse Größenordnung im Verhältnis zu dem neu entstehenden Gewerbebetrieb aufweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung der verbleibenden Grundstücksflächen nur mit Lagerhallen oder weit überwiegend mit Lagerhallen ausgeschlossen wird.

Zwischenzeitlich ist nun bei der Gemeinde eine weitere Bauanfrage eines, schon seit langen Jahren, ortsansässigen Gewerbebetriebes, welcher nun expandieren möchte, eingegangen. Das Unternehmen möchte auf dem Grundstück FlSt.Nr. 4978 eine Reparaturwerkstätte mit Büroflächen für Baumaschinen errichten. Der Gebäudetrakt weist eine Länge von über 50 m auf. Zur Realisierung dieses Vorhabens soll durch die 2. Änderung auch die offene Bauweise durch eine „abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung“ ersetzt werden. Durch das geplante Vorhaben entstehen auch neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe angepasst. Nachdem bordellartige Betriebe nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind, ist eine entsprechende Unterscheidung vorzunehmen. Bordellartige Betriebe sind nach der Rechtsprechung als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen. Diese können nach §1 Absatz 9 BauNVO ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dies gilt ebenso für Sex-Shops bzw. Erotik-Fachmärkte.

Durch die Ansiedlung dieser Betriebe wird der Charakter des Gewerbegebiets wesentlich verändert. Bisher befinden sich dort kleinere Handwerksbetriebe bzw. Lagerhallen und ein großer System-Gastronomie-Betrieb, der überwiegend von Familien und Jugendlichen aufgesucht wird. Bordelle oder Sex-Shops würden unweigerlich zu einem Trading-Down-Effekt führen. Diese Art von Gewerbebetrieben führt häufig dazu, dass andere Nutzer mit Dienstleistungen und Angeboten außerhalb dieses Bereiches sich dort nicht mehr niederlassen oder bestehende Betriebe Umsatzeinbußen haben. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn diese Gewerbebetriebe ihren Umsatz überwiegend aus Familien und Jugendlichen erwirtschaften.

## Teil B- 2 Umweltauswirkungen



Weitere Umweltauswirkungen als die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellten treten durch die Änderung nicht ein. Es wird daher Bezug genommen, auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Hammelsäcker-Südzucker“ stattgefundenen Untersuchungen und Ergebnisse. Weitere Umwelteinwirkungen als die dort dargestellten sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Der Umweltbericht kann bei Bedarf erneut übermittelt werden.

## Teil B- 3 Anlagen Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und – vermerke, Satzungstext





## Teil B- 3 Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung

neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S.99, 103)

### Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist (BNatSchG)

### Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft(Naturschutzgesetz – NatSchG)

vom 23. Juni 2015

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100)

## Teil B - 3 Verfahrensablauf und –vermerke

<b>1</b>	<b>Die Änderung des Bebauungsplans wurde eingeleitet durch Beschluss des Gemeinderates vom, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b>	24.07.2017
<b>2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger-innen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24.07.2017
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	28.07.2017
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 28.07.2017 bis 04.09.2017
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB	vom 07.08.2017 bis 08.09.2017
2.5	Die Behandlung, der während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangener Stellungnahmen	25.09.2017
<b>3</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	25.09.2017
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25.09.2017
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2017
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.09.2017
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 28.09.2017 bis 31.10.2017
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.10.2017 bis 10.11.2017
<b>4</b>	<b>2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
4.1	Die Behandlung, der während der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangener Stellungnahmen im Gemeinderat	18.12.2017
4.2	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	18.12.2017
4.3	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.12.2017
4.4	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.12.2017
4.5	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.12.2017
4.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom



4.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2018 bis 05.02.2018
<b>5</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
	Die Behandlung, der während der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangener Stellungnahmen im Gemeinderat	
	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB, § 4 GemO erfolgte durch den Gemeinderat nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am	
	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs. 3 BauGB erfolgte in ortsübliche Weise am	
	Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	

## Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen



über

**a) den Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Hammelsäcker-Südzucker**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2017

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

den Bebauungsplan „2. Änderung, Gewerbegebiet Hammelsäcker-Südzucker“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er liegt auf den Flurstücken 4978 und 4979/2 und ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt der Satzung**

#### Bestandteile

- Teil A - 1      Textliche Festsetzungen  
Teil A - 2      Planfestsetzung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text



Teil B - 1 Begründung  
Teil B - 2 Umweltauswirkungen

Teil B - 3 Anlagen  
Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Mit allen Bestandteilen beschlossen in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am \_\_\_\_\_.

Oberhausen-Rheinhausen, den

Büchner, Bürgermeister (Dienstsiegel)