

## B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 BbauG.

Der Gemeinderat hat am 4. Mai 1971 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gewanne "Röhlich, Reigärten, Schneckenäcker und Röhlich am Eck" beschlossen, Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bezeichnet. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan heißt es dazu u.a.:

Im Nordosten der Gemarkung weist der Flächennutzungsplan zwischen Bahn und Gemarkungsgrenze ein größeres Gewerbegebiet aus ( Gebiet E ). Es umfaßt rund 7 ha und dient neben der Erweiterung und Verlagerung bereits im Ort ansässigen Betriebe, auch dem Ansatz neuer Betriebe. Es liegt günstig zu den vorhandenen und geplanten neuen Wohngebieten. Eine Belästigung der Wohnbevölkerung ist nicht zu erwarten. Das Gebiet schließt unmittelbar an die gewerblichen Zonen der Stadt Schwetzingen an. Es entsteht dadurch ein großes geschlossenes Gewerbegebiet, das sich auch für die Errichtung größerer Betriebe eignet.

In den letzten Jahren kamen immer mehr zur Versorgung der Oftersheimer Bevölkerung notwendigen Handwerks- und Gewerbegebiete in Raumnöte. Nicht alle konnten sich innerhalb ihrer seitherigen Geschäftsgrundstücke ausreichend erweitern. In Neubaugebieten ist eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben kaum möglich, da diese in reinen und allgemeinen Wohngebieten sehr problematisch sind. Um aber gerade Schreinereien, Installationsbetriebe etc. nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das genannte Gebiet entschlossen.

Das Gebiet ist etwa 7 ha groß. Der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke gehört privaten Eigentümern. Die Gemeinde ist bestrebt, Ackergrundstücke schon vor Einleitung der Umlegung zu erwerben. Es wird davon ausgegangen, daß eine Nutzung der neuen Baugrundstücke allein zu Wohnzwecken nicht möglich sein wird.

### Art der baulichen Nutzung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach Bedürfnissen für ein Gewerbegebiet ausgerichtet. Einschränkungen für Gewerbegebiete wurden wegen des Immissionsschutzes in der Randzone entlang dem Mischgebiet Schneckenäcker, gemacht.

### Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der BauNVO § 8, fest-

gelegt. Unterschiede wurden lediglich für geschlossene und offene Bauweise gemacht.

Gemeinbedarfsflächen.

Für den Gemeinbedarf wurde eine Parkfläche von 140 m Länge, entlang des Leimbaches und des Bahngeländes vorgesehen.

Voraussichtlich entstehende Kosten.

Planung, Vermessung, Umlegung	ca. DM	50.000,--
Kanalisation	ca. DM	300.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	105.000,--
Straßenbau	ca. DM	430.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM	25.000,--
		-----
insgesamt	ca. DM	910.000,--
		=====

Oftersheim, den 10. März 1972

Bürgermeisteramt:



*Frei*  
( F r e i )  
Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich" 2. Teil

Bereits am 3.7.1973 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur nördlichen Erweiterung des am 20.11.1972 genehmigten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Röhlich" beschlossen.

Aufgrund der Forderung der Bundesbahndirektion, entlang der Bahnlinie einen 20 m breiten Geländestreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, konnte dieses Vorhaben nicht verwirklicht werden. Da nun die Bundesbahndirektion von der damaligen Forderung abgesehen hat, wurde vom Gemeinderat beschlossen, das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die weitere Schaffung von gewerblich nutzbaren Grundstücken für ortsansässige Handwerksbetriebe.

Das Planungsgebiet umfaßt etwa 1,2 ha und sieht 6 Baugrundstücke vor. Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie in dem am 20.11.1972 genehmigten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich" vorgesehen.

Da die Gemeinde selbst Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke ist, erfolgt die Neuordnung der Grundstücke durch Erstellung eines Veränderungsnachweises.

Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde nicht, da sämtliche Grundstücke an vorhandene Erschließungsanlagen angrenzen.

Oftersheim, den 19. Febr. 1979



(Kehder)  
Bürgermeister