

## BEGRÜNDUNG

### 1. Städtebauliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Oftersheim hat bis auf eine kleine Fläche im Anschluß an die Wohnbebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße nach Südwesten keine Reserven für neu auszuweisende Gewerbeflächen auf ihrer Gemarkung.

Die oben zitierte Fläche wird von der Gemeinde aufgrund aufwendiger schwieriger Erschließung und der angrenzenden Wohnbebauung nicht weiterverfolgt.

Die Bundesrepublik Deutschland besitzt in Oftersheim ein Grundstück von ca. 8 ha Fläche. Seit den 30igern Jahren dieses Jahrhunderts wird diese Fläche militärisch genutzt. 1937 wurde im Oftersheimer Wald ein Panzerschießstand für die Garnison in Schwetzingen errichtet. Der Panzerschießstand bestand aus drei Schießbahnen mit Geschosfängen im südlichen Bereich des Schießstandgeländes. Der Schießstand wurde nach Kriegsende nicht weiter betrieben. 1953 wurde auf dem Gelände eine Hohlblocksteinherstellung begonnen, die bis 1961 betrieben wurde. Seit 1968 wurde das Gelände als Mobilmachungsstützpunkt der Bundeswehr genutzt und zu diesem Zweck eine Anzahl von Geräte- und Lagerhallen sowie eine Kfz-Halle errichtet. Der Bund hat die militärische Nutzung 1997 aufgegeben. Für die Gemeinde eröffnet diese Freigabe die Chance, dringend benötigte Gewerbeflächen auszuweisen. Mit dieser Umwandlung des Gebietes kann wertvolle Außenbereichsfläche zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen geschont werden.

### 2. Städtebauliche und architektonische Zielsetzungen

#### 2.1. Allgemein

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes soll vor allen Dingen dem Eigenbedarf der Gemeinde Rechnung getragen werden. Es liegen zur Zeit 12 Anfragen von Gewerbebetreibenden auf Verlagerung ihres Betriebes bei der Gemeinde vor. Die Wiedereingliederung dieser Brachfläche in den städtebaulichen Kontext der Gemeinde wurde als Entwicklungsmaßnahme zur Förderung nach dem Landessanierungsprogramm angemeldet. Der Einleitungsbeschuß dieser Entwicklungsmaßnahme wurde im Gemeinderat am 16.09.1997 gefaßt.

## 2.2. Lage und Größe

Das Gelände des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers liegt im Süden der Gemarkung südlich angrenzend an die Hardtwaldsiedlung. Zwischen Wohngebiet und zukünftigem Gewerbegebiet wird eine ca. 40 m breite Waldschürze angeordnet, die Lärmschutz und optischen Schutz bietet. Die Gesamtfläche ohne die äußere Erschließung beträgt 8,1206 ha.

Ein Sandrasenbiotop von 1,3238 ha sowie eine Waldschürze von 0,6249 ha reduzieren die Gesamtfläche auf 6,1719 ha. Von dieser Fläche gehen noch einmal Flächen ab, die im Waldabstand liegen und nur eingeschränkt genutzt werden können. Der Geltungsbereich umfaßt zusätzlich die verkehrliche Anbindung an die Umgehungsstraße B 291 und schließt weitere Waldflächen als Abstand zur Wohnbebauung der Hardtwaldsiedlung mit ein (vergl. 2.5).

## 2.3. Entwicklung aus dem Regional- und Flächennutzungsplan

Nach dem verbindlichen Regionalplan "Unterer Neckar" liegt Oftersheim auf der Entwicklungsachse Mannheim-Hockenheim und ist als Achsenstandort Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde hat einen Gewerbeflächenanteil von nur 5% der Siedlungsfläche und liegt damit weit unterhalb vergleichbarer Gemeinden im Landesdurchschnitt. Die Fläche ist als "Sonderfläche Bund" ausgewiesen und ist damit baulich vorbelastet und dem Naturhaushalt durch einen hohen Versiegelungsgrad von 70 % entzogen.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche ebenfalls als Sonderbaufläche des Bundes ausgewiesen. Die Fläche wurde als gewerbliche Fläche zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1998/1999 vorgemerkt. Mit der Einstellung dieses zukünftigen Gewerbegebietes in die Fortschreibungsplanung hat die Nutzung bereits an einer ökologischen Abwägung im Landschaftsplan teilgenommen, der als Entwurf dem Nachbarschaftsverband vorliegt. Danach bestehen auch nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten gegen eine gewerbliche Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken. Schwerpunkte bei der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes werden aus dieser Planung abgeleitet:

## 2.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte baulich nutzbare Bereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die hohen Bodenpreise für Wohnland besteht die Gefahr, daß ein Gewerbegebiet durch einen hohen Anteil von Wohngebäuden zunehmend in seiner Nutzung eingeschränkt wird. Zur Gegensteuerung dieser unerwünschten Entwicklung wird nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. das Betriebspersonal je Grundstück zugelassen. Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm.

Zum Schutz der Wohnbebauung und zur Wahrung einer attraktiven Standortadresse zukünftiger Betriebe wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet in einer Übergangszone im Eingangsbereich vorgeschaltet mit dem Schwerpunkt "Handwerk und

Einzelhandel". Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung von max. 700 qm Geschäftsfläche soll dazu beitragen, die Versorgung der Hardtwaldsiedlung zu sichern, andererseits aber nicht-integrierte Einzelhandelsgroßbetriebe auszuschließen.

## 2.5 Flächenbilanz

Einschließlich der Verkehrsanbindung an die B.291 und Waldflächen zwischen der Anschlußstraße und der Bebauung der Hardtwaldsiedlung umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 89.490 qm bzw. von ca. 8,95 ha. Im Einzelnen teilen sich die Nutzungsarten des Bebauungsplangebietes folgendermaßen auf:

			%
1) Verkehrsfläche und Lärmschutz	=	14.181 qm	= 15,85
2) Baufläche	=	53.451 qm	= 59,73
3) Biotopfläche (24 a)	=	13.238 qm	= 14,79
4) Waldfläche	=	7.569 qm	= 8,46
6) Rekultivierungsflächen	=	1.051 qm	= 1,17
insgesamt	=	89.490 qm	= 100 %

Innerhalb der Bauflächen unter Ziffer 2 liegen Bauflächen im Waldabstand und sind nur eingeschränkt nutzbar.

## 2.6. Grünordnungsplan

Der befestigte Anteil der heute bestehenden Erschließungsflächen und Gebäudeflächen ergibt einen Versiegelungsgrad von 70%.

Aus einem Grünordnungsplan wurden zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes unter Ziffer 1.4. der schriftlichen Festsetzungen Vorgaben für die Grundstücksnutzungen formuliert. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die dauerhafte Pflege eines Biotopes von 13.238 qm mit Sandrasenqualität durch die Gemeinde teilweise ausgeglichen sowie die Einrichtung von 2 kleineren Biotopen an anderer Stelle. Es verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit, da weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werden sollen.

## 2.7. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch eine in der Mitte des bebauten Geländes geführte Stichstraße erschlossen. Diese Mitteler-schließung sichert genügend tiefe gewerbliche Baugrundstücke auch für größere Hallenbauten. Eine Ringerschließung auf der Basis des heutigen Erschließungssystems ist aufgrund der Waldabstandsflächen, die für eine Bebauung grundsätzlich nicht herangezogen werden können und aufgrund des Sandra-senbiotops unwirtschaftlich, ökologisch bedenklich und ließe nur Grundstücke geringer Tiefe zu. Die Stichstraße endet in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer. Für Katastro-phenfälle ist ein Verbindungsweg zu einem Waldweg ausgewie-sen, der zudem als Fahrradverbindung dienen kann. An der Stichstraße werden Stellplätze ausgewiesen, kombiniert mit Baumpflanzungen.

Das Baugebiet erhält einen eigenen Verkehrsanschluß an die Umgehungsstraße B 291. Dadurch werden Störungen des angrenzen- den Wohngebietes vermieden und ein reibungsloser Zu- und Abfluß des Verkehrs gewährleistet. Die Ausbildung des An- schlusses erfolgt nach den Vorgaben des Straßenbauamtes.

## 2.8. Lärmschutz

Aus einem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplanentwurf vom 14.10.1998 ergibt sich als Ergebnis, daß sowohl vor den nächstgelegenen Wohngebäuden der Wohnsiedlung als auch vor dem Forsthaus die für "Allgemeine Wohngebiete (WA)" die nach 10005 vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerte mit dem zu erwartenden Gewerbelärm und dem zu erwartenden Verkehrslärm der Anbindungs- und Erschließungsstraßen unter-schritten und damit eingehalten werden können. Dieser Schutz wird erreicht durch einen 2 m hohen Lärmschutzwall unmittel-bar an der vorgesehenen Verbindungsstraße des Gewerbegebietes mit der Umgehungsstraße B 291 sowie der Immissionsein-schränkung in den gewerblichen Bauflächen im unmittelbaren Anschluß zur Wohnsiedlung durch die Ausweisung eines einge-schränkten Gewerbegebietes (GEx).

Zum Schutz der Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume soweit sie im Gewerbegebiet zulässig sind werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt, die in den schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4. kumuliert sind.

## 2.9. Beleuchtung

Die nächtliche Beleuchtung von Straßen und Gebäuden zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklam-pen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt da-durch als tödliche Falle. Dies kann durch den Verzicht auf die Beleuchtung von Fassaden und durch die Verwendung von Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natrium-dampf-Niederdrucklampen) vermieden werden. Da das Gewerbe- gebiet von Wald umschlossen ist, hat dieser Schutzaspekt besondere Bedeutung und soll deshalb nicht nur für den öffentlichen Straßenraum sondern auch für den privaten Außenraum gelten. Aus gleichen Gründen wird die Werbung durch Leuchtreklame eingeschränkt.

## 2.10. Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerung

Das vorhandene Kanalnetz in der Hardtwaldsiedlung reicht für den Anschluß des Gewerbegebietes nicht aus und soll auch nicht erweitert werden. Der Abfluß aus dem Gebiet wird auf 50 l/s begrenzt. Von daher wird eine Rückhaltemaßnahme in Form eines Regenrückhaltebeckens kombiniert mit Versickerungsanlagen erforderlich. Diese wird außerhalb des Gebietes in der Hardtwaldsiedlung angeordnet.

Aufgrund der fehlenden Freifläche und hohen Erschließungskosten ist die Anordnung einer zentralen Versickerungsanlage nicht möglich. Aus diesem Grund ist für die Versickerung des Dachflächenwassers auf jedem Grundstück eine Versickerungsmulde auszuweisen und zu unterhalten. Grundlage hierfür ist ein Bodengutachten, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist und bestätigt, daß Bodenbelastungen in den Waldabstandsflächen nicht vorhanden sind. Hier sollen Mulden angeordnet werden.

## 3. Altlasten

Für das Gelände wurde in den Jahren 1995/1996 durch das Ingenieurbüro Trischler und Partner GmbH eine historische Erhebung durchgeführt. Daraus folgt, daß in den Jahren 1937 bis 1945 das Gelände als Panzerschießstand mit drei Schießbahnen von der Schwetzinger Garnison genutzt wurde, wobei sich der Geschoßfang im Süden des Schießstandes befand.

1992 wurden im Auftrag des staatlichen Hochbauamtes zur Ermittlung von Bodenbelastungen durch Mineralöle punktuell Bodenuntersuchungen im Bereich des Stützpunktes durchgeführt, die jedoch keine Anhaltspunkte für Untergrundverunreinigungen mit Minerölkohlenwasserstoffen (MKW) ergaben. Hierzu führt das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in seiner Stellungnahme vom 10.12.1996 aus: "Da das Gelände zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen und keiner sensibleren Nutzung zugeführt werden soll, sehen wir von weiteren technischen Untersuchungen ab. Wir empfehlen jedoch den Hinweis in den Bbauungsplan aufzunehmen, daß das Areal als B-Fall (belasten in der Altlastendatei) bewertet wurde. Das bedeutet, daß das Gefährdungspotential aufgrund der vorliegenden Information als gering eingeschätzt wurde und erst bei sensiblerer Folgenutzung neu überprüft werden muß." Für die Oberflächenwasserversickerung liegt das unter Ziffer 2.8. zitierte Bodengutachten vor, das eine schadlose Versickerung in den Waldabstandsflächen bestätigt.

## 4. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, das Gelände im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde vom Bund zu erwerben. Aus diesem Grunde werden außer Vermessungsarbeiten keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich:

5. Kosten für die Gemeinde

Aus Einnahmen durch Verkauf der Grundstücke im Verhältnis zu nicht gedeckten Gesamtkosten wurde im Rahmen der Antragstellung zur Förderung des Projekts im Rahmen des Landessanierungsprogramms ein Förderrahmen durch die Landesentwicklungsgesellschaft von 3.239.000,--DM ermittelt. Bei 40% an Eigenmitteln verbleiben 1.295.600,--DM Ausgaben bei der Gemeinde.

6. Beginn der Baumaßnahmen

Nach Grundstückserwerb und Genehmigung des Bebauungsplanes soll sofort mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Die zügige Durchführung der Maßnahme liegt im Interesse der Gemeinde und ist Voraussetzung für eine Förderung nach dem Landessanierungsprogramm.

Oftersheim, den 14. April 1999  
Bauamt



(Siegel)

  
(Baust)  
Bürgermeister