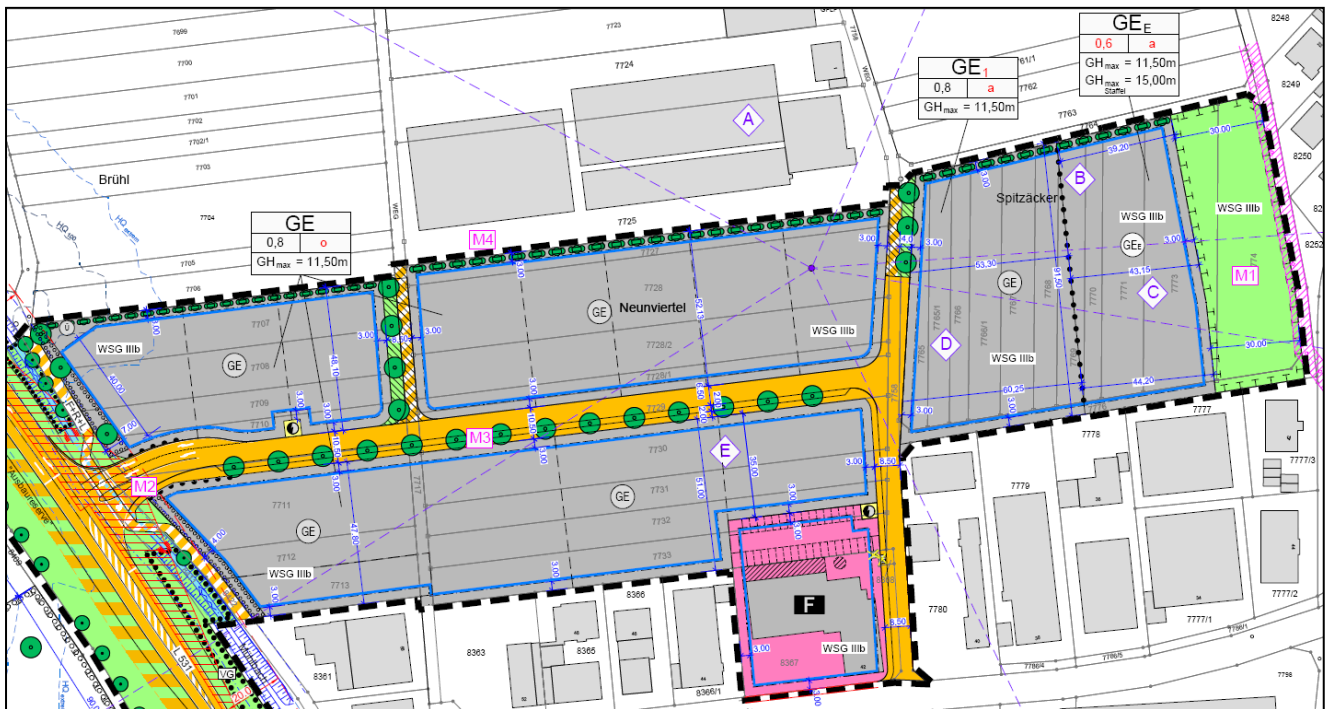




Gemeinde Dossenheim  
Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“  
1. Änderung

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung

Fassung vom 06. März 2026



**MVV Regioplan GmbH**



---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	M.SC. Michelle Jendretzke Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	16 ETS 542 / 22

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.regioplan.com](http://www.regioplan.com)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>

## **ANLAGEN**

1. Planzeichnung mit Änderungen in rot
2. Textliche Festsetzungen Auszug, soweit von der 1. Änderung betroffen

## **ABBILDUNGEN**

Abb. 1: Entwicklung des Geltungsbereichs	1
--	---



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Dossenheim hat am 27.09.2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ als Satzung beschlossen. Am 28.09.2022 wurde ausgefertigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.10.2022 ist die Satzung in Kraft getreten.

Im Zuge der Anfragen von Bauwilligen wurde erkannt, dass die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung genannte GRZ und die Bauweise nicht den textlichen Festsetzungen entspricht.

Mit Ausnahme der östlichsten Fläche, für die ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde, ist in den textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde in den textlichen Festsetzungen eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da im eingeschränkten Gewerbegebiet höhere Gebäude zulässig sind. Die GRZ darf für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). In der Nutzungsschablone der Planzeichnung zum eingeschränkten Gewerbegebiet steht aber wie für den Rest des Gewerbegebietes eine GRZ von 0,8. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsschablone in der Planzeichnung an die textliche Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet angepasst.

Im gesamten Gewerbegebiet wurde in den textlichen Festsetzungen die offene Bauweise („o“) festgesetzt und nicht eine abweichende Bauweise („a“), wie sie in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung steht. In den textlichen Festsetzungen findet sich demzufolge auch keine Definition der abweichenden Bauweise und auch in der Begründung wird sie nicht hergeleitet. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung an die textliche Festsetzung für das Gewerbegebiet angepasst. Gleichzeitig reagiert die Gemeinde auf den Wunsch der Grundstückseigentümer im eigenständigen „Ostquartier“, die dort für die Entwicklung eines „Campus“ eine abweichende Bauweise („a“) wünschen, um hier einrahmende Gebäude von mehr als die bei der offenen Bauweise („o“) zulässigen 50 m Länge errichten zu können.



Abb. 1: Planungsziel „Campus“

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen zum Einzelhandelsabschluss zu konkretisieren sind, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht ausgeschlossen werden sollten und dass, jenseits des Sicherheitsabstands von 220 m um den Störfallbetrieb Evonik Operations GmbH im Konsultationsabstand von 400 m schutzbedürftige Objekte und Gebiete nicht pauschal ausgeschlossen werden müssen.

## 2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten fort und bleiben unverändert weiterhin in Kraft.**

Nachfolgende Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden vorgenommen:

### 2.1 Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### A.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

*Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Betriebe nicht zulässig:*

*a. Tankstellen;*

*b. Einzelhandelsbetriebe nach folgender Maßgabe:*

- *Unabhängig von ihrem Sortiment Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> aufweisen.*
- *Unabhängig von ihrer Verkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptsortiment(e) folgende Warengruppen - allein oder kombiniert - anbieten:*
  - *Haus- & Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe*
  - *Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)*
  - *Briefmarken / Münzen*
  - *Uhren, Schmuck*
  - *Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör*
  - *Korb-, Kork- und Flechtwaren*
  - *Pflanzen / Gartenbedarf / Blumen (z. B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)*
  - *Bettwaren (z. B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken)*

- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Auto-sitze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Getränke,
- Erotikartikel
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Als Nebensortimente sind die o. g. Warengruppen nur zulässig, wenn das Nebensortiment das Hauptsortiment funktional ergänzt und das Nebensortiment insgesamt nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche einnimmt.

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, ~~kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche~~ Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

~~Im GE sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG~~

~~... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete~~

~~unzulässig.~~

Im GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, ~~Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete~~

unzulässig.

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

#### A.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>)

(gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Im GE<sub>E</sub> sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE<sub>E</sub> sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen **Betrieben** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **folgende Betriebe** nicht zulässig:

a. Tankstellen;

b. Einzelhandelsbetriebe nach folgender Maßgabe:

- **Unabhängig von ihrem Sortiment Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> aufweisen.**
- **Unabhängig von ihrer Verkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptsortiment(e) folgende Warengruppen - allein oder kombiniert - anbieten:**
  - **Haus- & Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe**
  - **Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)**
  - **Briefmarken / Münzen**
  - **Uhren, Schmuck**
  - **Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör**
  - **Korb-, Kork- und Flechtwaren**
  - **Pflanzen / Gartenbedarf / Blumen (z. B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)**
  - **Bettwaren (z. B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken)**
  - **Großteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Auto-sitze, Matratzen, Kinderwagen)**
  - **Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)**
  - **Getränke,**
  - **Erotikartikel**
  - **Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume**
  - **Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör**
  - **Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen**
  - **Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)**
- **Als Nebensortimente sind die o. g. Warengruppen nur zulässig, wenn das Nebensortiment das Hauptsortiment funktional ergänzt und das Nebensortiment insgesamt nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche einnimmt.**

Im GE<sub>E</sub> sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Im GE<sub>E</sub> sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, ~~kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche~~ Zwecke sowie Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im GE<sub>E</sub> sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

*... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, ~~Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete~~*

*unzulässig.*

*Im GE<sub>E</sub> sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.*

Es sind Zweifel an der Bestimmtheit der bisherigen Festsetzung zum Einzelhandelsabschluss aufgetreten, die durch die vorliegende Konkretisierung ausgeräumt werden sollen. Der Bebauungsplan sieht nun vor, dass es zum einen eine Flächenbegrenzung der jeweiligen Verkaufsfläche auf höchstens 400 m<sup>2</sup> gibt und unabhängig von der Fläche also auch kleinere Betriebe dann, wenn deren Verkaufsangebot von der Gemeinde als zentrenrelevant eingeschätzt oder aber aus sonstigen städtebaulichen Gründen dort nicht erwünscht sind, als Hauptsortiment ausgeschlossen werden. Dabei soll neben dem Schutz des Zentrums und der Nahversorgung auch eine Steuerung dahingehend erfolgen, dass z. B. Trading-Down-Effekten entgegengewirkt wird

Bislang waren sämtliche nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen und auch die eigentlich regelmäßig zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Bei Betrachtung der Nachfragesituation spricht jedoch Vieles dafür, dass in dem Gewerbegebiet sich auch Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke einfügen könnten und das Angebot in Dossenheim interessant abrunden könnten. Eine tatsächliche Flächenkonkurrenz mit herkömmlichem Gewerbe wird diesbezüglich nicht gesehen. Unzulässig bleiben lediglich die Anlagen für kirchliche Zwecke, weil es auch planerisch als wenig wünschenswert gilt, wenn im geschäftigen Gewerbegebiet Anlagen für religiöse Zwecke untergebracht werden, weil sich die Geschäftigkeit eines Gewerbegebiets typischerweise nicht mit dem Bedürfnis nach ungestörter und ruhiger Religionsausübung verträgt.

Bislang waren aufgrund der Nachbarschaft zum Störfallbetrieb Evonik Operations GmbH im gesamten Gewerbegebiet Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach der Definition des § 3 Abs. 5d BImSchG unzulässig. Da die hierzu zählenden Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete wurden vollständigkeitshalber ebenfalls zitiert, aber da deren Herstellung hier unrealistisch ist, werden sie aus der Aufzählung gestrichen.

Jenseits des Sicherheitsabstands von 220 m um den Störfallbetrieb Evonik Operations GmbH im Konsultationsabstand von 400 m kann im GE nach Rücksprach mit dem Regierungspräsidium der Ausschluss schutzbedürftige Objekte und Gebiete im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG entfallen. Bei allen Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Konsultationsabstandes wird LRA Rhein-Neckar-Kreis gleichwohl das Regierungspräsidium Referat 54.1 anhören. Innerhalb des Sicherheitsabstands von 220 m um den Störfallbetrieb Evonik Operations GmbH muss nach Rücksprach mit dem Regierungspräsidium der Ausschluss bestehen bleiben.

Das GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die neue Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, wird erforderlich, da hier zum einen, wie im das übrigen GE, eine GRZ von 0,8 gilt, zum

anderen aber aufgrund der Lage in der 220 m Sicherheitsabstand wie beim GE<sub>E</sub> der Anschluss für schutzbedürftige Objekte und Gebiete im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG gilt.

#### **A.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das GE ~~und das GE<sub>E</sub>~~ wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt

Für das GE<sub>E</sub> und das GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE<sub>1</sub> trägt, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig ist eine Länge der Gebäude von maximal 65 m.

Da in Teilen der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebietsflächen 3 Vollgeschosse zulässig und auch vorhanden sind und im angrenzenden Gewerbegebiet die max. Gebäudehöhe von 10m vielfach realisiert ist, wurde unter Berücksichtigung der heutigen energetischen Anforderungen an den Dachaufbau mit dem Planungsziel der effizienten und auch in der Höhe flexiblen Flächenausnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt.

Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem die Grundfläche der Hochbauten mit GRZ 0,6 geringer festgesetzt wird, ist zusätzlich ein Staffelgeschoss und diesem Fall dann eine max. Gebäudehöhe von 15m zulässig.

Die offene Bauweise ermöglicht für den gewerblichen Bereich ausreichend dimensionierte Gebäude.

Die 1. Änderung beseitigt redaktionell die Widersprüche zwischen den Aussagen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Gleichzeitig soll durch die mit der 1. Änderung im „Ostquartier“ (GE<sub>1</sub> und GE<sub>E</sub>) vorgenommene Änderung der Bauweise mit etwas längeren Gebäuden zum einen die als Planungsziel vorgesehene abschirmende Wirkung der Gebäude verbessert und zum anderen der von den Eigentümern geplante Charakter eines „Campus“ mit einrahmenden Gebäuden ermöglicht werden.

### **3 Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Der eigentliche Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ bleibt unverändert.

Die mit der 1. Änderung vorgenommenen Korrekturen in der Planzeichnung zur Beseitigung von Widersprüchen zu den textlichen Festsetzungen werfen keine neu abzuwägenden Fragen auf, denn sie entsprechen den bisherigen textlichen Festsetzungen.

Im „Ostquartier“ Gebäude von maximal 65 m statt 50 m Länge zuzulassen, deckt sich im eingeschränkten Gewerbegebiet an der Ostgrenze mit dem bisherigen Planungsziel, dort ein Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung zu errichten, um möglichen Gewerbelärm abzuschirmen. Bei einem längeren Gebäude ist die Abschirmung effizienter.

Da das „Ostquartier“ als Einheit entwickelt und dabei ein „Campus“ entstehen soll, sollen die Gebäude außen um den Campus herum errichtet werden. Bei einem zentralen Platz ohne

Gebäude müssen die einrahmenden Gebäude länger sein, um in der Summe unter Einhaltung der GRZ noch eine effiziente Bebauung zu erreichen.

Die Planungsidee eines „Campus“ steht nicht im Widerspruch zu den bisherigen Planungszielen der Gemeinde.

Die zulässige Länge der Gebäude von 50 m auf 65 m zu erhöhen, bleibt, da Gebäudehöhen und GRZ unverändert bleiben, ohne nennenswerte Auswirkungen. Die abschirmende Wirkung bezüglich des Gewerbe- und Verkehrslärms verbessert sich. Bei effizienter Ausnutzung der bebaubaren Grundstücksfläche im „Ostquartier“ ist die Zusammenlegung der nicht bebauten Flächenanteile in einem „Campus“ städtebaulich sinnvoll.