



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
  
**„Wohngebiet West II /  
Gewerbegebiet Nord,  
8. Änderung“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Geltungsbereich und Größe	4
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	4
1.5	Schutzgebiete	6
1.6	Denkmalschutz	6
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
2.1	Ziele und Zweck	7
2.2	Bedarf	7
2.3	Alternativen	8
2.4	Vorhaben	8
2.5	Kosten, Finanzierung	8
2.6	Erschließung	8
2.7	Bodenordnung	8
2.8	Konkrete Planänderungen	8
<b>3</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>9</b>
3.1	Flächenverbrauch	9
3.2	Landwirtschaft	9
3.3	Immissionen / Emissionen	9
3.4	Verkehr	9
3.5	Hochwasser	9
3.6	Umwelt	9
3.7	Einzelhandel	10
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Lageplan</b>	<b>11</b>

**Anlage:**

- 1 – Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel  
GMA, Ludwigsburg, Stand 21.06.2024

## 1 Grundlagen

### 1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung für ausschließlich einen Absatz in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des bestehenden Sondergebiets (SO), welche im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, da die Grundzüge der vorhergehenden Planung nicht berührt werden.

Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfangliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsende im Gewerbegebiet „Nord“ zwischen den Straßen „Gewerbestraße“ im Norden und Nordosten, „Randstraße“ im Osten, „Luise-Meitner-Straße“ im Südosten und der „Anne-Frank-Straße“ im Süden.

Es umfasst ausschließlich das bestehende Betriebsgelände des Einkaufszentrums der Fa. Kaufland.

Nach Norden und Ostens setzt sich das Gewerbegebiet fort. Im Süden grenzt ein Mischgebiet mit der Wohnbebauung nördlich der „Anne-Frank-Straße“ an.



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig innerhalb bestehenden Bebauungsplanes „Wohngebiet West II – Gewerbegebiet Nord“ und ist in diesem als Sondergebiet für einen Einkaufsmarkt ausgewiesen.

Im Süden des Baugrundstückes befindet sich der bestehende Einkaufsmarkt und im Norden die dazugehörigen Stellplätze.

Das Plangebiet ist topographisch sehr eben, beachtliche Anpflanzungen sind nicht vorhanden.

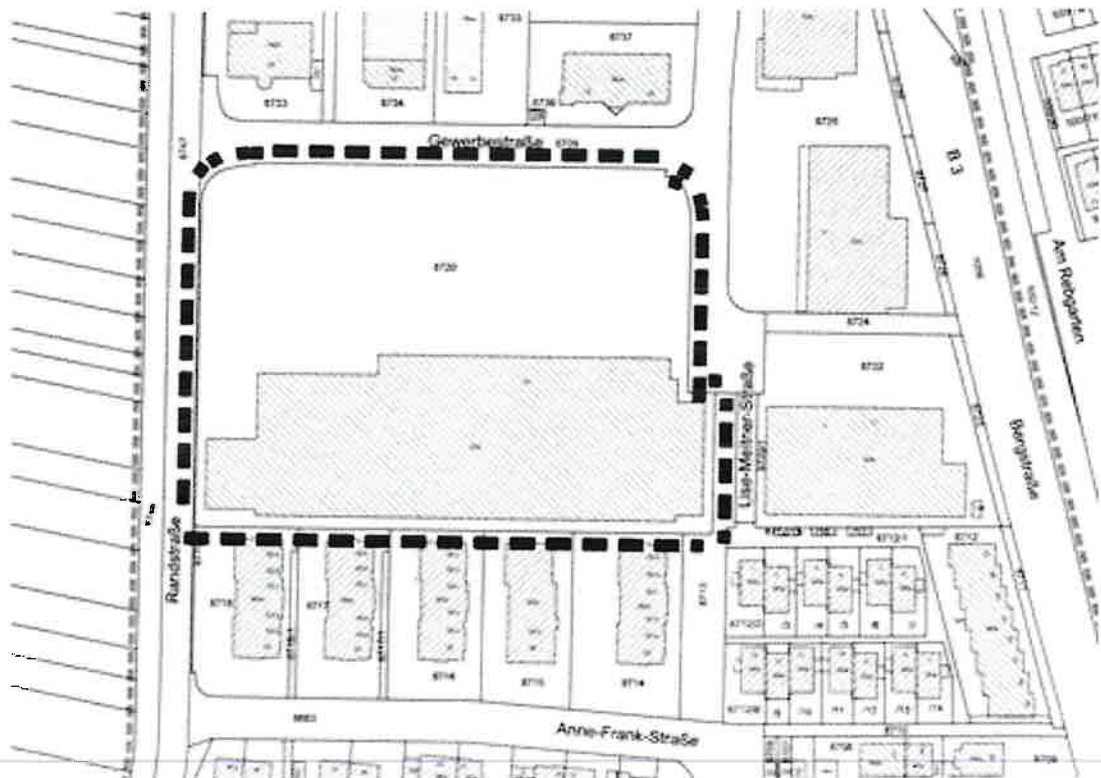
### 1.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 8720

und teilweise: keine

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.



### 1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

#### 1.4.1 Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord“.

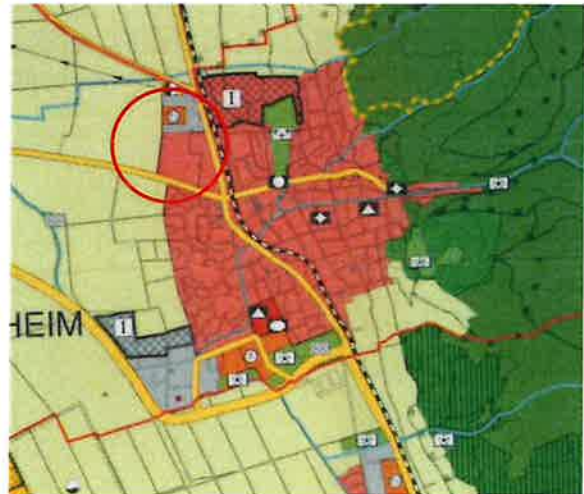
Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.



Bebauungsplan „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord, 3. Änderung“, 2008  
Quelle: Gemeinde Dossenheim

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Sonderbaufläche dargestellt. Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



#### 1.4.3 Raumordnung

Die Gemeinde Dossenheim liegt an der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim und ist dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-



Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche“ dargestellt.

Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

#### **1.5 Schutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete, Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht berührt.  
Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld, WSG-Nr. 226.042. Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB.

#### **1.6 Denkmalschutz**

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

#### **1.7 Baugrund**

Unwägbarkeiten oder sonstige Einschränkungen aus der Geologie sind nicht bekannt.

#### **1.8 Altlasten**

Ein Verdacht auf beachtliche Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.  
Das Plangebiet ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

## 2 Planung

### 2.1 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Planung ist der konkrete Wunsch der Kaufland GmbH am Standort in Dossenheim den bestehenden Markt grundlegend umzubauen und zu modernisieren. Seit der Eröffnung 2005 haben sich zwischenzeitlich die Rahmenbedingungen und die Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung sowie die Qualität der Mitbewerber in den umliegenden Gemeinden ebenfalls wesentlich verändert und entsprechend weiterentwickelt.

Zur langfristigen Erhaltung des Marktes und zur Sicherung der Nahversorgung in Dossenheim ist daher eine Sanierung des Gebäudes und die Anpassung des Interieurs des Marktes sowie eine Optimierung der Verkaufsflächen unabdingbar notwendig.

Die äußere Kubatur des Marktes soll grundsätzlich nicht verändert werden, Anbauten etc. sind nicht geplant.

Aktuell verfügt der Markt gem. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, somit zusammen über 2.400 m<sup>2</sup>.

Durch den Umbau soll das Getränkesortiment in den Supermarkt integriert werden und durch den Wegfall von Lagerflächen die Verkaufsfläche um 400 m<sup>2</sup> auf insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> ergänzt werden.

Ziel der Planung ist es, eine Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen um den bestehenden Markt zukunftssicher und wettbewerbsfähig zu gestalten.

Da nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans dies in der geplanten Form nicht zulässig ist, soll dieser entsprechend geändert und das Bauvorhaben so bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

### 2.2 Bedarf

Gegenüber der Eröffnung des Marktes im Jahr 2005 ist die Einwohnerzahl von Dossenheim um mehr als 900 Einwohner gestiegen.

Insbesondere wurden im näheren Umfeld des Marktes neue Baugebiete erschlossen und bebaut sowie über Nachverdichtungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen, so dass der Markt auch sehr gut fuß- und radtechnisch zu erreichen ist und über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt.

Im Lebensmittelmarkt haben dagegen keine nennenswerten Entwicklungen stattgefunden.

Eine mäßige Vergrößerung der Verkaufsfläche unter Beibehaltung der Gebäudekubatur ist daher gerechtfertigt und notwendig.

Zudem besteht in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Diese wird kontinuierlich und so gut wie möglich von der Gemeinde vorrangig durch Innenentwicklungen und Nachverdichtungen gedeckt, so dass auch eine weiterhin zunehmende Bevölkerungszahl in Dossenheim zu erwarten ist.

Eine starke und zukunftssichere Nahversorgung sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

### **2.3 Alternativen**

Eine alternative Fläche für einen entsprechenden Markt bzw. einen weiteren Markt steht in Dossenheim nachweislich nicht zur Verfügung. Eine verträglichere Erhöhung der Verkaufsflächen ist auch nicht erkennbar, da die vorhandene Infrastruktur (Zufahrten, Parkplätze etc.) vorhanden und weiterhin langfristig genutzt werden kann.

Alternativen zu der geplanten Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudes sind daher nicht gegeben oder erkennbar.

### **2.4 Vorhaben**

Geplant wird eine grundlegende Modernisierung des bestehenden Marktes mit einer Anpassung / Optimierung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes mit einer Integrierung des Getränkemarktes in den Supermarkt und einer Umnutzung von Lagerflächen zu einer zusätzlichen Verkaufsfläche.

Die Kubatur des Gebäudes bleibt gleich, auch die Anzahl der bestehenden PKW-Stellplätze bleibt unverändert erhalten.

### **2.5 Kosten, Finanzierung**

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

### **2.6 Erschließung**

Eine Änderung der Erschließung oder kommunale Maßnahmen sind nicht geplant.

### **2.7 Bodenordnung**

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da das Grundstück ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und nicht verändert werden soll.

### **2.8 Konkrete Planänderungen**

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Flexibilisierung der max. zulässigen Verkaufsfläche
- Verzicht auf die Option zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen gewerblichen Nutzungen (gem. BauNVO für Gewerbegebiete)

### **3 Auswirkungen**

#### **3.1 Flächenverbrauch**

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine zusätzlichen Flächen benötigt werden und nur eine Optimierung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes geplant ist.

#### **3.2 Landwirtschaft**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Umbaumaßnahmen nicht in Anspruch genommen.

#### **3.3 Immissionen / Emissionen**

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

#### **3.4 Verkehr**

Die Erschließung / Zufahrt erfolgt durch das bestehende Gewerbegebiet direkt zur Bundesstraße 3 (B 3), so dass keine Wohngebiete durch einen eventuellen geringen Mehrverkehr direkt betroffen werden.

#### **3.5 Hochwasser**

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

#### **3.6 Umwelt**

Aufgrund der Anwendung des 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zusätzliche Gebäude, Bau- oder Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **3.7 Einzelhandel**

Mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde selbst sowie in den Nachbargemeinden wurden durch eine ausführliche „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines großen Supermarktes (Kaufland) in der Gemeinde Dossenheim“ untersucht (siehe Anlage).

Gemäß der aktuellen Auslegung und Rechtsprechung werden zur Verkaufsfläche alle von Kunden betretbare Bereiche, in denen Waren angeboten werden, sowie die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszone, Käse- Fleisch- und Wursttheke sowie der Windfang Flächen angesehen.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal, für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren und Lagerflächen.

Die Einzelhandelsnutzungen in der Vorkassenzone sollen u.a. eine Bäckerei, Metzgerei, Lotto- + Zeitschriften- + Tabakhandel, Feinkostanbieter etc. ermöglichen.

Das Gutachten kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

*„In einem Fazit zu dem Vorhaben ist festzuhalten, dass die vorgesehene Erweiterung des Bestandsmarktes von Kaufland keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und des städtebaulichen Gefüges in Dossenheim oder umliegenden Kommunen nach sich ziehen wird.*

*Negative Auswirkungen auf den Angebotsbestand im Bereich der Nahversorgung oder auf zentrale Versorgungsbereiche werden nicht eintreten. Alle raumordnerischen Ziele und Grundsätze werden erfüllt.*

*Der Markt befindet sich integriert in unmittelbarem Anschluss zu Wohngebieten und fungiert für diese als Nahversorger. Dazu kommt, dass er als einziger großer Supermarkt in der Gemeinde Dossenheim der wichtigste Träger der verbrauchernahen Grundversorgung ist.*

*Ein Vergleich zwischen dem örtlichen Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel und den in Dossenheim damit erzielten Umsätzen hat deutlich gemacht, dass in Dossenheim ein erheblicher Kaufkraftabfluss besteht. Auch nach einer Erweiterung des Kaufland-Marktes werden ausreichend Spielräume für die Entwicklung der übrigen Anbieter am Ort verbleiben.“*

## **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die bisherige Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für eine großflächige Einzelhandelsnutzung bleibt grundsätzlich bestehen.

Es erfolgt hauptsächlich eine Anpassung der Verkaufsflächenobergrenze gem. dem Bedarf und den Zielen der Modernisierung des Supermarktes.

Auf bisher optional ausnahmsweise zulässige Nutzungen wird verzichtet, da diese bisher nicht vorhanden und auch absehbar nicht geplant sind.

Gemäß der aktuellen Auslegung und Rechtsprechung werden zur Verkaufsfläche alle von Kunden betretbare Bereiche, in denen Waren angeboten werden, sowie die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszone, Käse- Fleisch- und Wursttheke sowie der Windfang Flächen angesehen.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal, für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren und Lagerflächen.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

Keine Änderungen.

## **6 Lageplan**

Keine Änderungen.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.06.2025 zugrunde.

Dossenheim, den 28.07.2025



  
David Faulhaber, Bürgermeister

