

GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET SÜD-OST – 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

MAI 2014

INHALT

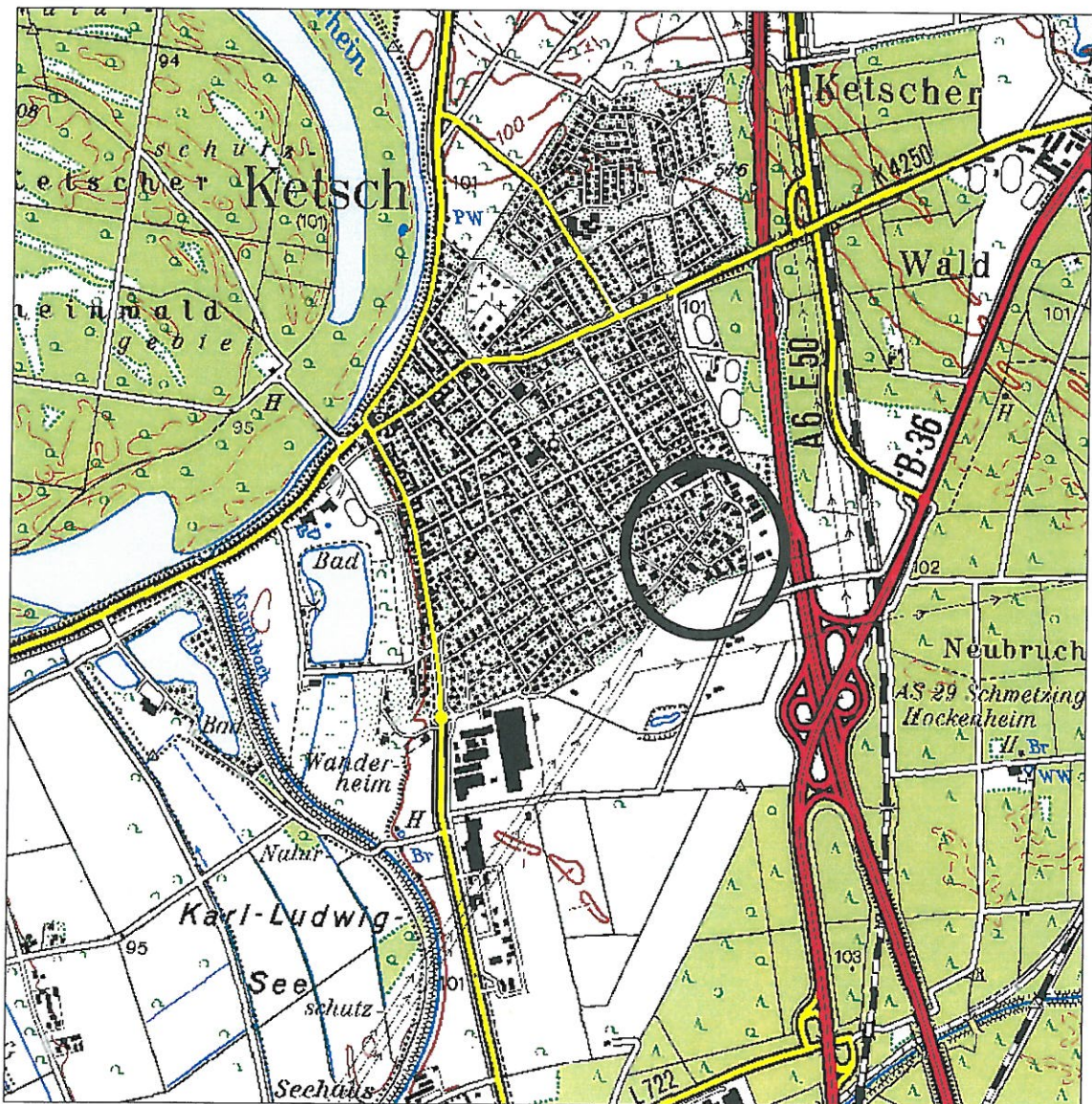
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
3.1 Landesentwicklungsplan	7
3.2 Regionalplan	7
3.3 Künftiger Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.4 Flächennutzungsplan	7
3.5 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch	9
4.1 Räumliches Einzugsgebiet	9
4.2 Kaufkraftbindung	10
4.3 Entwicklungspotenziale	10
4.4 Standortkonzept	11
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	12
5.1 Naturschutz	12
5.2 Wasserrecht	12
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	12
6.1 Vorhandene bauliche Nutzung	12
6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld	14
6.3 Vorhandene Erschließung	14
6.4 Technische Infrastruktur	14
6.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
6.6 Bodenschutz	15

7. Planung	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet	17
7.1.2 Misch- und Gewerbegebiete	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung	21
7.3 Bauweise	22
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	23
7.6 Örtliche Bauvorschriften	23
7.7 Immissionsschutz	23
7.8 Verkehr	24
7.9 Grünordnung	24
7.10 Artenschutz	25
8. Bodenordnung	25
9. Umweltbericht	26
9.1 Beschreibung des Vorhabens	26
9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	27
9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	32
9.3.1 Natur und Landschaft	32
9.3.2 Immissionen	33
9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	34
9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	35
9.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	35
9.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	35
9.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	35
9.6.2 Immissionsschutz	35
9.6.3 Kultur- und Sachgüter	35
9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36

9.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	36
9.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	36
9.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	36
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
10.	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	38
10.1	Zielsetzung der Planung	38
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	38
10.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	38
10.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	39

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ketsch und umfasst das Gebiet zwischen der Karlsruher Straße, dem Hardtweg, der Seestraße und dem südlichen bzw. östlichen Ortsrand.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3807, 3808, 3809 bzw. durch die nördliche Grenze der Seestraße

- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 3222 (Hardtwaldstraße), 3506, 4881, 4881/1, 4883, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910/2, 4910/3, 4913/1, 4913/3, 4913/6, 4913/8, 4913/9
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 9367, 9368 und 9369
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 814/22, 6543 und 6544

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3812/1, 3812/2, 3813 (Seestraße, teilweise), 3814, 3814/1, 3816, 3817, 3817/1, 3818 (Hardtweg), 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 4914 (Durlacher Straße), 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4922, 4923, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4930/1, 4930/2, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4940, 4941, 4942, 4942/1, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4947/1, 4948, 4948/1, 4949, 4950, 4951, 4952, 4953, 4953/1, 4953/2, 4954, 4955, 4956, 4957, 4958, 4905 (Bellstraße, teilweise) sowie die Karlsruher Straße (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Das Planungsgebiet umfasst den bereits bislang durch den Bebauungsplan „Süd-Ost“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebietes an der Karlsruher Straße.

Der Bebauungsplan „Süd-Ost“ enthält nur pauschale Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten alle gemäß § 6 bzw. § 8 BauNVO zulässigen Anlagen möglich. Sonstige Nutzungsausschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Somit sind in den als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bislang u. a. Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hält die Gemeinde daher – auch in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium gemäß dem Abstimmungsgespräch vom 09.02.2011 – die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich.

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Ketsch Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 weist der Gemeinde Ketsch keine zentralörtliche Funktion zu. In der Planzeichnung ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

3.3 Künftiger Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

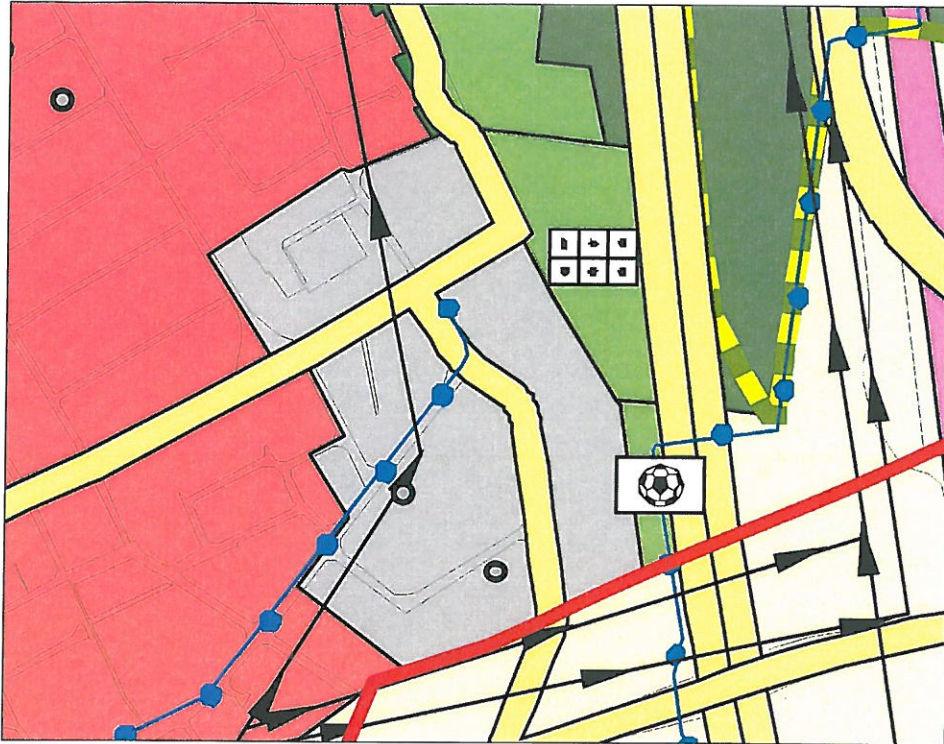
Im künftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Gemeinde Ketsch weiterhin keine zentralörtliche Funktion zu.

In der Planzeichnung (Genehmigungsfassung vom September 2013) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Nur westlich des Hardtwegs besteht eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Auch wenn der Bebauungsplan in Teilflächen anstelle eines Gewerbegebietes ein Mischgebiet festsetzt, kann der Bebauungsplan – wie auch bisher - mit seinen vorgesehenen Festsetzungen von Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

3.5 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost“ aus dem Jahr 1967. Dieser Bebauungsplan setzt überwiegend Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und maximal drei Vollgeschossen fest. Im südlichen und östlichen Randbereich beträgt die GRZ 0,7 und die GFZ 1,7

Entlang der Karlsruher Straße (Anwesen 108, 110 und 113), der Durlacher Straße (Anwesen 2, 4 und 6), der Bellstraße sowie des Hardtwegs (Anwesen 4 und 6) ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Anwesen Seestraße 112 und 114 sowie Hardtweg 2 und 2a sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Bezüglich der Gebäudehöhe ist für die Mischgebiete eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Sockelhöhe von 0,60 vorgegeben. Für das Allgemeine Wohngebiet und die Gewerbegebiete besteht keine Begrenzung. Allerdings richtet sich die mögliche Höhe der Bebauung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung nach den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen.

Bezüglich der Bauweise ist nur für Wohnungen im Gewerbegebiet die offene Bauweise vorgegeben. Ansonsten werden für ein- und zweigeschossige Gebäude mindestens 3 m und für dreigeschossige Gebäude mindestens 5 m Grenzabstand gefordert.

Bauordnungsrechtliche Regelungen bestehen nur für Einfriedungen und Werbeanlagen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die 2009 in Kraft trat, wurde die zulässige Einfriedungshöhe auf 2,50 m erhöht. Im Kreuzungsbereich von Straßen darf sie jedoch auf einer Länge von 5,00 m maximal 0,80 m betragen.

Durch die 2. Änderung, die am 22.07.2010 in Kraft trat, wurde das Gewerbegebiet auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt. Zugleich wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch

Im April 2011 hat die Gemeinde Ketsch ein Einzelhandelskonzept bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, beauftragt. Aufgabe des Einzelhandelskonzepts ist insbesondere die Behandlung folgender Aspekte:

- Darstellung und Bewertung der gegenwärtigen Angebotssituation in Ketsch
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale und Darstellung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Ketsch
- Ableitung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ketsch
- Entwicklung eines Leitbildes für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ketsch (Standortkonzept/Sortimentskonzept)
- Bewertung von Planvorhaben

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die Weiterentwicklung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur innerhalb der Gemeinde Ketsch.

Insgesamt kommt das Einzelhandelskonzept (GMA, März 2012) zu folgenden Ergebnissen:

4.1 Räumliches Einzugsgebiet

Gemäß den Untersuchungen der GMA beschränkt sich das Marktgebiet auf das Gemeindegebiet Ketsch. „Insbesondere der westlich angrenzende Rhein und die umliegenden einwohnerstärkeren Gemeinden/Städte Brühl, Schwetzingen und

Hockenheim grenzen das Marktgebiet in alle Richtungen scharf ab. Zudem besteht in Ketsch kein moderner Verbundstandort, der für Kunden aus den umliegenden Orten einen Mehrwert gegenüber den dort etablierten Angeboten darstellen würde.“ (GMA, März 2012, S. 31).

4.2 Kaufkraftbindung

In der Gegenüberstellung des Umsatzes der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Kaufkraft in der Gemeinde Ketsch ergibt sich insgesamt eine Handelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 68 %. Für den Bereich Nichtlebensmittel beträgt die Zentralitätskennziffer ca. 42 %; für den Einzelhandel insgesamt ca. 51 %.

„Die Zentralitätswerte machen die überwiegend lokale Versorgungsfunktion der Gemeinde Ketsch deutlich. Lediglich einzelne Betriebe (z.B. Möbel Keilbach, Angelsport Faulhaber) können aufgrund ihres Sortiments auch in gewissem Umfang Kaufkraft aus dem näheren Umland abschöpfen.“ (GMA, März 2012, S. 35).

Die Kaufkraftbindungsquote als Quotient von Kaufkraft und Umsatz mit Kunden aus Ketsch (somit ohne Umsatz von Kunden von außerhalb) liegt laut GMA noch unterhalb des Zentralitätswerts. „Mit einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 60 % im Nahrungs- und Genussmittelbereich bewegt sich diese auf deutlich unterdurchschnittlichem Niveau. Ca. 40 % der Kaufkraft der Ketscher Bevölkerung fließen demnach nach außen. Eine höhere Kaufkraftbindung wird v.a. aus folgenden Gründen nicht erreicht:

- Mit drei Lebensmittelmärkten hat Ketsch nur ein unterdurchschnittliches Angebot
- Es existiert kein moderner Verbundstandort, der den Kunden einen umfassenden Versorgungseinkauf an einem Standortbereich ermöglicht.
- In den Nachbarstädten existieren hingegen attraktive Verbundstandorte; z.B. in Hockenheim („Hockenheim-Center, u.a. mit Real und Aldi) und Schwetzingen (Bereich Ketscher Landstraße mit Aldi, Lidl, dm, italienischer Supermarkt). Diese sind zudem von Ketsch aus verkehrlich gut erreichbar.“ (GMA, März 2012, S. 35/36)

4.3 Entwicklungspotenziale

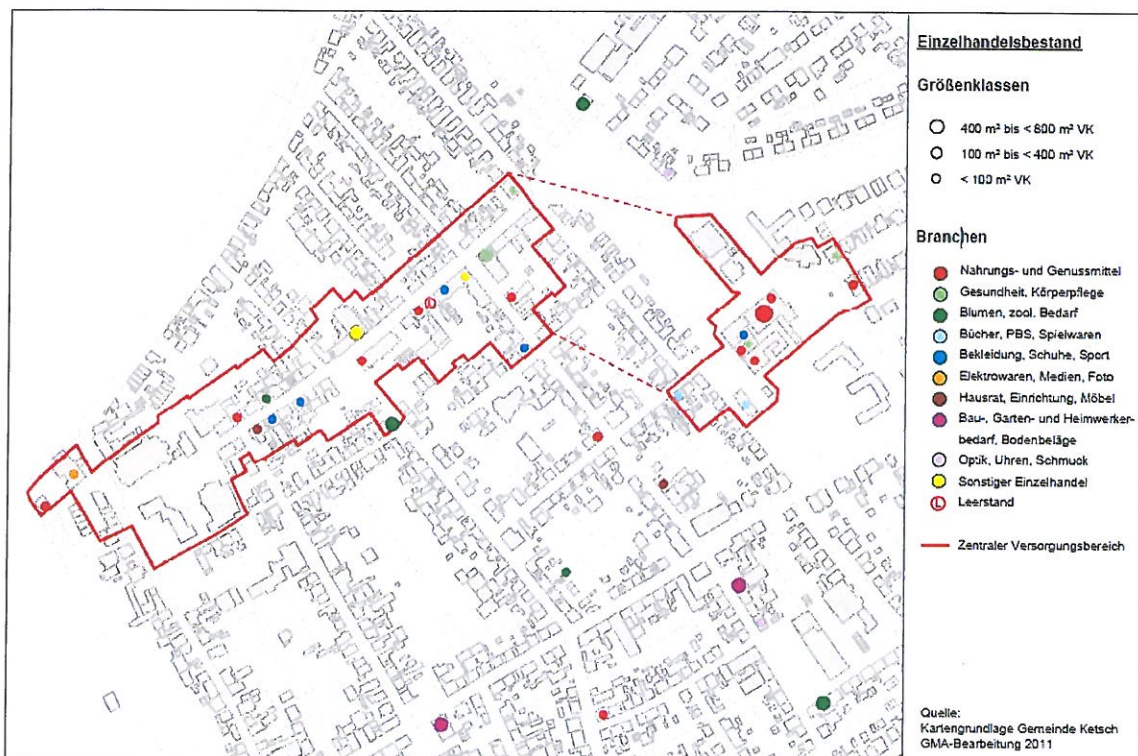
Abgeleitet aus der geringen Kaufkraftbindungsquote sieht die GMA im Lebensmittelbereich ein Entwicklungspotenzial, welches zur Sicherung der Nahversorgung und zur Reduzierung der Kaufkraftabflüsse umgesetzt werden sollte. Ohne Berücksichtigung der Lebensmittelrandsortimente wird eine zusätzliche Fläche von 1.500 – 1.600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel für möglich und erforderlich erachtet.

4.4 Standortkonzept

Zentraler Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich wird im Einzelhandelskonzept aufbauend auf der bestehenden Angebotssituation im Einzelhandel unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungen aus dem Freizeit- und Dienstleistungsbereich, öffentliche und gastronomische Einrichtungen, der Verkehrssituation und städtebaulicher Gegebenheiten abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Ketsch, ist jedoch zweigeteilt. Er umfasst im Wesentlichen den westlichen Bereich der Schwetzingener Straße sowie den östlich anschließenden Bereich am Marktplatz (Bahnhofsanlage/Gassenäcker).



Zentraler Versorgungsbereich (aus GMA, März 2012, S. 46)

Sonstige nahversorgungsrelevante Standorte

Aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im zentralen Versorgungsbereich kann das dargestellte Entwicklungspotenzial im Bereich der Lebensmittelversorgung dort nicht gedeckt werden. Daher wurde im Einzelhandelskonzept ein geeigneter

Ersatzstandort auf Grundlage einer Prüfung potenziell denkbarer Ansiedlungsflächen ermittelt.

Als geeignet zeigt sich nur ein Standort westlich der Hockenheimer Landstraße unmittelbar südlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Vorgeschlagen wird dort ein Verbundstandort mit Lebensmitteldiscounter und Supermarkt, wobei angesichts des eingeschränkten Entwicklungspotenzials für mindestens einen der beiden Betriebe eine Standortverlagerung innerhalb von Ketsch erforderlich wird.

Übriges Gemeindegebiet

Für das übrige Gemeindegebiet – und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes - gibt das Einzelhandelskonzept die klare Empfehlung, zum Schutz der Ortsmitte außerhalb des vorgesehenen zusätzlichen Sondergebietes westlich der Hockenheimer Straße keine weiteren Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Für die Gewerbegebiete wird zudem empfohlen, den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente baurechtlich abzusichern.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1 Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

5.2 Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

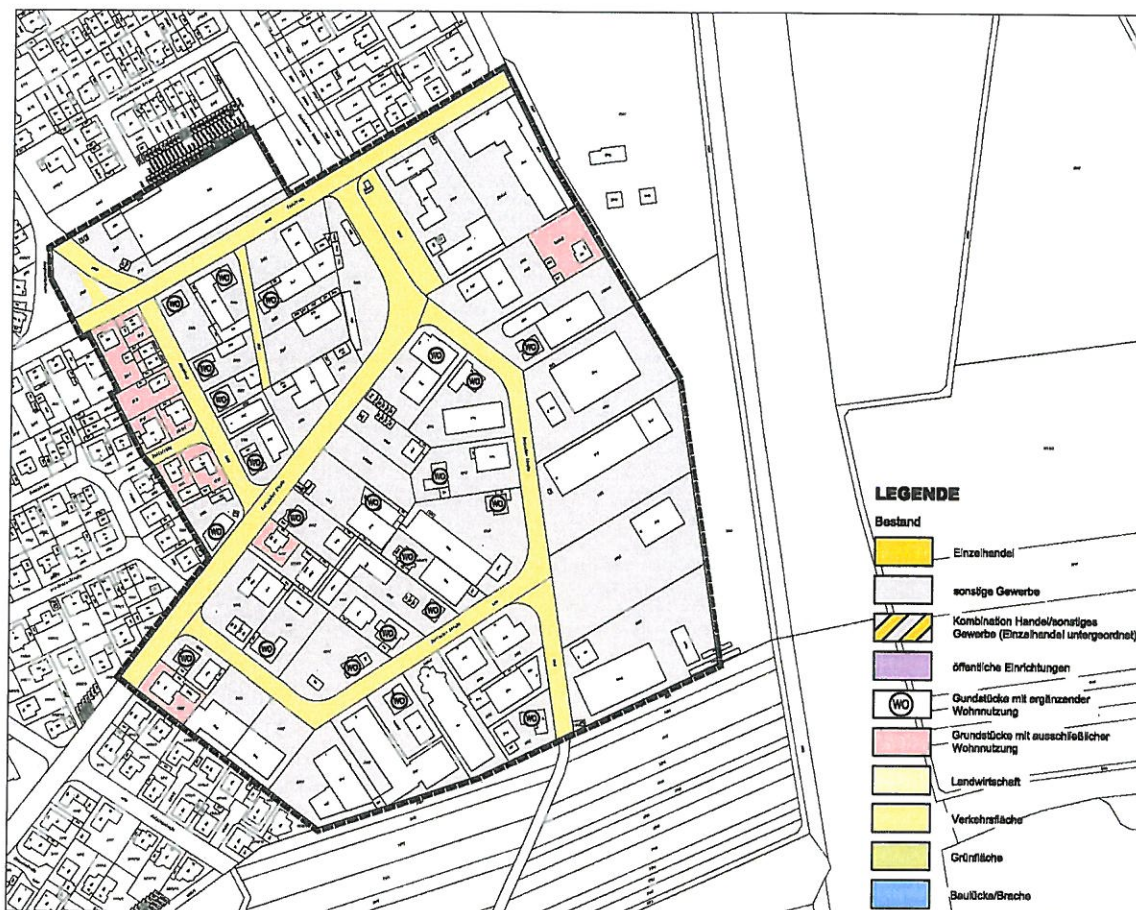
6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist weitestgehend bebaut.

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind nur Wohngebäude vorhanden.

In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind entlang des Hardtwegs ebenfalls nur Wohngebäude vorhanden. An der Karlsruher Straße sowie an der Durlacher Straße sind die Grundstücke jedoch überwiegend gewerblich genutzt, wobei insbesondere ein Speditionsbetrieb den zulässigen Störgrad nach § 6 BauNVO

(„Gewerbebetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören“) zumindest erreicht.



Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet (Stand Mai 2013)

Im Gewerbegebiet sind überwiegend Gewerbebetriebe aus dem Handwerks- und Produktionsbereich, aber auch Büronutzungen, vorhanden. Insbesondere entlang des Hardtwegs, aber auch im südlichen Teil des Planungsgebietes bestehen etliche Betriebe, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Die übrigen Betriebe bedürfen der Lage in einem Gewerbegebiet.

Betriebe mit einem relevanten Störpotenzial in Hinblick auf Lärm, Gerüche oder Umweltrisiken sind nicht zu verzeichnen. Ebenfalls nicht vorhanden sind Einzelhandelsbetriebe.

Wohnnutzungen bestehen nur in Zuordnung und Unterordnung zu den Gewerbebetrieben; eine – wie insbesondere in älteren Gewerbegebieten häufig zu beobachtende schleichende Änderung des Gebietscharakters von einem Gewerbe in ein Mischgebiet ist nicht zu beobachten.

6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

Westlich und nordwestlich des Planungsgebietes schließt sich eine Wohnbebauung an. Im Nordosten folgt ein weiteres Gewerbegebiet, das allerdings einen erheblichen Anteil an Wohnnutzung aufweist. Im Süden folgen landwirtschaftliche Flächen; im Osten Kleingärten und ein Reitplatz bzw. anschließend die Autobahn A 5.

Aus der Bestandssituation im Umfeld leiten sich im Wesentlichen zwei Planungsziele ab:

- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die westlich und nördlich anschließende Nachbarbebauung weiterhin vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG geschützt wird.
- Zugleich ist sicherzustellen, dass innerhalb des Planungsgebietes keine schützenswerten Nutzungen neu zugelassen werden, die für die bestehenden Gewerbebetriebe zu Einschränkungen der betrieblichen Nutzbarkeit führen könnten.

6.3 Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Karlsruher Straße, die Durlacher Straße, den Hardtweg, die Bellstraße und die Seestraße verkehrlich ausreichend erschlossen. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

6.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist über die in den Straßen verlegten Leitungen sicher gestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzung unterstellt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist ebenfalls über die in den Straßenräumen bestehende Kanalisation gewährleistet.

In Bezug auf die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich somit im Bebauungsplan keine Handlungserfordernisse

Über das Planungsgebiet führt eine Hochspannungsleitungen der EnBW. Der südliche Rand des Planungsgebietes wird zudem von einer Freileitung der DB Energie tangiert. Zu diesen Hochspannungsleitungen sind vertikale und horizontale Schutzabstände einzuhalten. Die Schutzstreifenbereiche stehen für eine Bebauung nur eingeschränkt zur Verfügung; eine grundsätzliche Nicht-Bebaubarkeit ist jedoch nicht gegeben. Die erforderlichen Abstände und maximal zulässigen Ge-

bäudehöhen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

Die 220-kV-Leitung führt – gemessen am Ort des größten Durchhangs der Leiter zwischen zwei Masten und in 1 m über Erdboden - zu einer elektrischen Feldstärke von 4 kV/m sowie einer magnetischen Flußdichte von 32 mT. Die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) werden unterschritten.

Die Gashauptleitung der MVV Energie verläuft innerhalb öffentlicher Straßenflächen und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung. Die bestehende Druckminderungsstation ist im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. An Grünflächen sind nur in geringem Umfang private Gartenflächen sowie Verkehrsgrün- und Ziergrünflächen vorhanden. In Hinblick auf Natur und Landschaft bedeutsame Strukturen sind nicht vorhanden.

6.6 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach)Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis insgesamt 5 Verdachtsflächen.

Zwei dieser Flächen wurden als „OU-Fälle (Orientierende Untersuchung)“ eingestuft. Das Wasserrechtsamt plant in Abhängigkeit der Mittelbereitstellung auf diesen Flächen eine umwelttechnische Erkundung im Rahmen der Gefahrverdachtserforschung in Auftrag zu geben, um mögliche Gefährdungen, die von diesen Standorten für die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Grundwasser) ausgehen, beurteilen zu können.

Sollten auf diesen Grundstücken vor den beabsichtigten Untersuchungen Erdarbeiten durchgeführt werden, ist in Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld das detaillierte Vorgehen im Hinblick auf diese Gefährdungsabschätzung abzustimmen (Entnahme von Bodenproben, gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten etc.).

Bei drei Flächen handelt es sich um sogenannte „B-Fälle“ (Belassen auf Wiedervorlage). Laut den vorliegenden Ergebnissen aus der historischen Erhebung und/oder durchgeführter Gefahrverdachtserforschung liegen trotz der zum Teil langjährigen umweltrelevanten Nutzung keine konkreten Anhaltspunkte vor, die eine unmittelbare Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser befürchten lassen. Da diese fehlenden Anhaltspunkte vielfach einer schlechten Aktenlage geschuldet sind, muss vor allem bei metallverarbeitenden Betrieben branchenty-

pisch mit dem Schadstoffparameter LHKW gerechnet werden. Bei einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung sind diese Flächen erneut aufzugreifen und der weitere Handlungsbedarf im Einzelnen festzulegen (gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenluft-Untersuchungen etc.).

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes insgesamt 6 Flächen, die als „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft wurden. Bei diesen Standorten ist laut den Ergebnissen der historischen Erhebung oder bereits durchgeführter Gefahrverdachtserforschungen nicht von relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Diese Flächen wurden aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei den „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d. h. es ist auch bei diesen Flächen nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Entsprechend den Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde wird im Bebauungsplan auf die bestehenden Verdachtsmomente auf Bodenverunreinigungen hingewiesen. Da eine Nennung der betroffenen Flächen auf datenschutzrechtliche Bedenken stößt, erfolgt nur der Hinweis, dass die Flächen bei der Gemeinde bei berechtigtem Interesse erfragt werden können.

7. Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung der Allgemeinen Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete bleibt – nach eingehender Prüfung möglicher anderer Abgrenzungen – gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

Wie aus der Bestandsdarstellung in Kapitel 6.1 ersichtlich wird, entsprechen die tatsächlichen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben. Gleiches gilt auch für das Mischgebiet nördlich der Karlsruher Straße am Hardtweg.

Im Mischgebiet südlich der Karlsruher Straße an der Durlacher Straße bestehen demgegenüber zwei Gewerbebetriebe, die eher in einem Gewerbegebiet anzusiedeln wären als in einem Mischgebiet. Das Mischgebiet dient jedoch planungsrechtlich als Puffer zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung an der Koldingstraße. Um nachteilige Auswirkungen auf die dort bestehende Wohnbebauung zu vermeiden, wird an der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet festgehalten. Eine Umnutzung der vorhandenen Betriebsflächen mit innerhalb eines Mischgebiets zulässigen Nutzungen – also auch mit Wohnnutzung – ist zugleich städtebaulich unproblematisch. Mit der Beibehaltung der bisherigen Gebietsart wird zudem den eigentumsrechtlichen Belangen in Hinblick auf einen Gebietserhaltungsanspruch Rechnung getragen.

Für das Gewerbegebiet ergeben sich nur kleine Teilflächen mit einem erhöhten

Anteil an Wohnnutzung. Dies betrifft insbesondere die Ostseite des Hardtwegs. Hier wäre eine Umwandlung in ein Mischgebiet grundsätzlich denkbar. Allerdings würden sich dadurch für die angrenzenden Gewerbebetriebe die schalltechnischen Anforderungen verschärfen, da die TA Lärm als maßgebende Richtlinie für Gewebelärm die Schutzwürdigkeit an die Gebietsartfestsetzung des Immissionsortes anknüpft. Aufgrund der Größe und der Betriebstätigkeit der potenziell betroffenen Betriebe und hier insbesondere die Fa. Bosch Rexroth - wären hierdurch Einschränkungen der bislang bereits ausgeübten Betriebstätigkeiten nicht auszuschließen. Daher wird die Festsetzung als Gewerbegebiet beibehalten.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zum Allgemeinen Wohngebiet, welches nur 4 Baugrundstücke umfasst, waren im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan keine ergänzenden textlichen Festsetzungen getroffen. Demnach waren bislang alle in § 4 aufgeführten Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden vorbeugend zum Schutz der im Planungsgebiet sowie seinem Umfeld bestehenden Wohnnutzung die tatsächlich vor Ort nicht vorhandenen Nutzungen mit nicht unerheblichen Störpotenzial, konkret Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe, ausgeschlossen.

7.1.2 Misch- und Gewerbegebiete

Wie bislang, wird im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß §§ 6 und 8 BauNVO zugelassen, soweit nicht städtebauliche Gründe einen Nutzungsausschluss erforderlich machen. Folgende einschränkende Regelungen werden für erforderlich erachtet:

Einzelhandel

Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass es in Gewerbe- und Mischgebieten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen kommen kann, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Betrieben und unabhängig von der Frage der Großflächigkeit zu einer Schwächung der Ortszentren führen kann.

Im Zuge der Planung eines neuen Verbundstandortes für einen Vollsortiment- und einen Discountmarkt am südlichen Ortsrand westlich der Hockenheimer Straße, der durch den Bebauungsplan „Bruchrain“ planungsrechtlich gesichert wird, wird dem bestehenden Bedarf an Nahversorgung Einzelhandel für Ketsch Rechnung getragen.

Zum Schutz vor städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen erfolgt daher für das gesamte Planungsgebiet – aufbauend auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sowie den Erfordernissen, die sich aus dem Bebauungsplan „Bruchrain“ ergeben - ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Mit dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen somit insbesondere nachteilige Auswirkungen auf das Ortszentrum mit dem dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie auf die räumliche Verteilung des Lebensmitteleinzelhandels in Ketsch vermieden werden.

Die Abgrenzung der Sortimente in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf der einen Seite und in nicht-zentrenrelevante Sortimente auf der anderen Seite orientiert sich an den Definitionen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Demnach zeichnen sich Zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Im Einzelhandelserlass 2001 sowie im rechtskräftigen Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel sind Listen zur Abgrenzung der zentren- und nahversorgungs- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente enthalten. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Ketsch wurde auf Grundlage einer umfassenden Analyse der örtlichen Situation und Entwicklungspotenziale eine auf Ketsch bezogene Liste zur Abgrenzung der zentren- und nahversorgungs- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgearbeitet. Diese Liste ist als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan herangezogen. Zur Begründung der Abgrenzung wird auf das Einzelhandelskonzept (GMA, März 2012) verwiesen.

Gegenüber dieser Liste wurden jedoch im Laufe des Verfahrens aufgrund von Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Artikel nicht mehr als zentren-relevant eingestuft: Leuchten, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung, Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern). In einem Gespräch am 07.03.2014 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe erklärt, dass keine raumordnerischen Bedenken bestehen, wenn diese Sortimente künftig nicht mehr als zentrenrelevant ein-

gestuft werden.

Für die Gewerbe- und Mischgebiete rechtfertigt sich ein Ausschluss aller zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht nur in Hinblick auf eine Vermeidung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Ortszentrum. In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass nutzbare Flächen für produzierendes Gewerbe in Ketsch nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehen. Neben einem Schutz des Ortskerns kommt daher hinzu, dass mit einem weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel die vorhandenen gewerblichen Bauflächen vorrangig für produzierende Gewerbebetriebe nutzbar gehalten werden sollen.

Zulässig bleibt in den gesamten Gewerbe- und Mischgebieten nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Ein vollständiger Ausschluss jeglicher Einzelhandelsnutzung ist städtebaulich nicht erforderlich, da Ketsch im Bereich nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, z.B. im Bereich Baustoffe, Sanitärartikel etc. derzeit Angebotsdefizite aufweist. Entsprechend den Erfordernissen des Einzelhandels wird ausnahmsweise ein Rand- oder Ergänzungssortiment mit zentrenrelevanten Sortimenten von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.

Zugelassen werden weiterhin Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Betriebsfläche dominiert. Damit wird örtlichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit offen gehalten, in ihren Betrieb ggf. eine Verkaufsmöglichkeit zu integrieren. Lebensmitteleinzelhandel wird jedoch wegen der potenziellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten

In den Misch- und Gewerbegebieten wird der bereits bestehende Ausschluss von Vergnügungsstätten übernommen.

Dieser Ausschluss ist erforderlich, da sich die genannten Nutzungen aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe nachteilig auf die umgebenden Nutzungen, die angrenzend an das Planungsgebiet vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt werden, auswirken können. Das Auftreten dieser Nutzungen kann einen Trading-down-Effekt auslösen, womit das gesamte Gebiet sowie das nähere Umfeld an Attraktivität verlieren kann.

Die genannte Nutzungen sind auch dazu geeignet, das geschäftliche Niveau der Misch- und Gewerbegebiete abzusenken. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe von Vergnügungsstätten, da sich ihre Kunden möglicherweise nicht gerne in der Nähe dieser Anlagen sehen lassen möchten oder aber auch auf Grund des möglicherweise entstehenden Umfelds ein Angstraum entsteht.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen, da diese Nutzungen eine Schutzbedürftigkeit vor Immissionen haben können, die in einem Gewerbegebiet Konflikte erwarten lassen würden. Ausdrücklich zulässig bleiben Räume und Gebäude für freie Berufe (z.B. Arztpraxen), da entsprechende Nutzungen bestehen und nicht ohne ausreichende Erforderlichkeit in bestehende Nutzungsrechte der Grundstückseigentümer eingegriffen werden soll. Im Bereich des Mischgebietes wird keine diesbezügliche Erforderlichkeit für Einschränkungen gesehen.

Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke werden in den Misch- und Gewerbegebietens ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Regelfall mit einem hohen Publikumsverkehr verbunden sind. Betroffen vom Verkehrsaufkommen wären aufgrund der Lage des Planungsgebietes vorrangig die umgebenden Wohnstraßen.

Die Einschränkungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke rechtfertigen sich über die genannten, im Baugebiet selbst liegenden Gründen hinaus durch allgemeine städtebauliche Überlegungen, da solche Anlagen sinnvollerweise vorrangig im Ortszentrum angesiedelt werden sollten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stärken durch sich ergebenden Synergieeffekte die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches.

Für einen Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen.

Wohnungen

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen im Gewerbegebiet wird nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen des § 8 BauNVO. Wohnungen bleiben somit nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Erweiterter planungsrechtlicher Bestandsschutz

Um den berechtigten Interessen der Eigentümer Rechnung zu tragen, werden über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Nutzungen, die gemäß den künftigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unzulässig wären, zugelassen.

Nutzungsänderungen werden dabei nur für eine Umwandlung bestehender genehmigter Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO) in gewerbebetriebsunabhängige Wohnungen zugelassen. Damit soll gewährleistet werden, dass nach z.B. altersbedingter Aufgabe eines Betriebes die durch den bisherigen Betriebsinhaber genutzte Wohnung nicht unzulässig wird. Zugleich dient die Beschränkung dazu, Nutzungsänderungen in sonstige planungsrechtlich unzulässige Nutzungen (wie insbesondere Vergnügungsstätten) zu unterbinden. Nutzungsänderungen in planungsrechtlich zulässige Nutzungen sind ohnehin zulässig.

Ein planungsrechtlicher Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen ist nicht relevant, da bislang keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Allerdings wird künftig für das gesamte Bebauungsplangebiet (und nicht nur für den Bereich der Gewerbegebiete) die aktuelle Baunutzungsverordnung maßgebend. Damit ergeben sich Veränderungen insbesondere in Hinblick auf die Berechnung der Geschossflächenzahl, da die zulässige Geschossfläche nur noch für die Vollgeschosse zu ermitteln ist. Somit führt die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung zu einer Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten.

Da auf die Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr die BauNVO 1962, sondern die BauNVO 1990 anzuwenden ist, wird zur Klarstellung geregelt, dass die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Für die Gewerbegebiete ergibt sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO eine Obergrenze von 0,8, die zur Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils in den Bebauungsplan übernommen wird.

Bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird für die Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 m vorgegeben. Die Traufhöhe von 6,50 m war bereits bislang für die Mischgebiete geregelt; sie wird nun auch für das Wohngebiet übernommen. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Traufhöhe bei Berücksichtigung gängiger Dachneigungen. Ein Regelungsbedarf für eine Sockelhöhe wird nicht mehr gesehen. Für das Wohngebiet wird die zwingende Festsetzung einer Zweigeschossigkeit zu einer Maximalregelung geändert, da keine städtebauliche Erforderlichkeit für eine zwingende Festsetzung erkennbar ist.

Im Gewerbegebiet bleibt es bei einem Verzicht auf eine Regelung zu Trauf- und Firsthöhe, da ergänzende Regelungen hier gegebenenfalls zu Einschränkungen bisheriger Baurechte führen könnten.

Im Bereich der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe jedoch – planungsrechtlich als bedingende Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche - zugleich unter den bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch die Leitungsbetreiber gestellt. Dies ist erforderlich, um die erforderlichen Schutzabstände zu den Freileitungen zu gewährleisten.

7.3 Bauweise

Die Bauweise wird künftig für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete als offene Bauweise festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bereits bislang mehrere Gebäude die in der offenen Bauweise maximal zulässige Länge von 50 m überschreiten. Zugleich besteht in einem Gewerbegebiet kein Erfordernis zur Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge. Allerdings wird die Regelung übernommen, dass für Wohngebäude innerhalb des Gewerbegebietes die offene Bauweise gilt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bezug auf die geforderten Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grenzen des Bebauungsplangebietes aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Im zentralen Bereich zwischen Karlsruher Straße und Durlacher Straße entfallen die bisherigen Beschränkungen, die sich aus einer nicht mehr vorhandenen Hochspannungslleitung ergaben. Im Bereich der Stichstraße der Seestraße und der Verlängerung der Durlacher Straße Richtung Außenbereich, die bislang im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht festgesetzt waren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen analog zu den umgebenden Regelungen angepasst.

Im Bereich der Leitungsschutzstreifen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter den bedingenden Vorbehalt gestellt, dass eine Bebauung nur mit Zustimmung durch den Leitungsbetreiber zulässig ist. Diese Einschränkung war bereits im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung verankert und führt dem nach zu keiner bislang nicht gegebenen Begrenzung der Baurechte. Zugleich ist die Regelung erforderlich, um die erforderlichen Schutzabstände zu den Freileitungen zu gewährleisten.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Zur Klarstellung wird geregelt, dass Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen im gesamten Planungsgebiet und somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich keine Veränderung.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Bislang bestehen örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen und Werbeanlagen.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen auf 2,50 m bleibt bestehen, wird jedoch um eine klare Regelung zur Freihaltung der Sichtfelder in Knotenpunktbereichen ergänzt.

Die bisherige Regelung zu Werbeanlagen beschränkt diese nur in Hinblick auf Wechselwirkungen zur Autobahn („Werbeanlagen jeglicher Art, Firmenbezeichnungen oder Symbole inbegriffen, soweit diese geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn anzusprechen, werden nicht zugelassen.“) kann entfallen, da § 9 Bundesfernstraßengesetz regelt, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 100 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den sonstigen baulichen Anlagen gleich. Somit ist auf fachrechtlicher Ebene bereits eine ausreichende Regelung gegeben; eine ergänzende örtliche Bauvorschrift gleichen Inhalts ist somit nicht mehr erforderlich.

7.7 Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zugleich können jedoch nur Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich erforderlich sind.

Als städtebaulich erforderlich kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten betrachtet werden. Diese Zielvorgaben können jedoch mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht eigenständig festgesetzt werden.

Bei einer gewerblichen Anlage können die zur Erreichung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen nur in Bezug auf die konkrete Anlage festgelegt werden. Die Festlegung auf bestimmte baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist daher im Regelfall nicht möglich und zudem auch aufgrund des sich wandelnden Stands der Technik nicht sachgerecht.

In Bezug auf Schall besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage eines Geräuschkontingentierungskonzepts nach DIN 45691. Im vorliegenden Fall ist ein solches Konzept jedoch nicht sinnvoll, da das Planungsgebiet bereits zu einem erheblichen Teil bebaut ist und die TA Lärm auch unabhängig von Festsetzungen in einem Bebauungsplan im Genehmigungsverfahren anzuwenden ist.

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet wird.

Mit der Anwendung der TA Lärm, der TA Luft, der Geruchsmissionsschutzrichtlinie, der verschiedenen Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der sonstigen maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke im Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die zuständigen Behörden sichergestellt werden, dass an allen relevanten Immissionspunkten ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und somit die künftigen Nutzungen mit den im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen verträglich ausgestaltet sind.

7.8 Verkehr

Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden weitgehend aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wird lediglich die südliche Fortsetzung der Durlacher Straße sowie der Stichweg von der Seestraße nach Süden, die bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verankert waren.

7.9 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da die maßgebenden Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, bereitet die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein zusätzlicher Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

7.10 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Bebauungsplangebiet ist angesichts der bestehenden Flächennutzungen (weit überwiegend Bebauung, Ziergrün, Verkehrsgrün) auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

9. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst den bereits bislang durch den Bebauungsplan „Süd-Ost“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebietes an der Karlsruher Straße.

Der Bebauungsplan „Süd-Ost“ enthält nur pauschale Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten alle gemäß § 6 bzw. § 8 BauNVO zulässigen Anlagen möglich. Sonstige Nutzungsausschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Somit sind in den als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bislang u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hält die Gemeinde daher – auch in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium gemäß dem Abstimmungsgespräch vom 09.02.2011 – die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich.

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Planung löst, da nur eine Überplanung bestehender bauliche genutzter Flächen erfolgt, keinen Flächenbedarf aus.

Flächennutzung	Derzeitiges Baurecht	Künftiges Baurecht
• Öffentliche Verkehrsflächen	19.280 m ²	22.840 m ²
• Allgemeines Wohngebiet	1.620 m ²	1.620 m ²
• Mischgebiete	12.530 m ²	12.530 m ²
• Gewerbegebiete	108.210 m ²	104.650 m ²

Veränderungen in den Flächenangaben ergeben sich ausschließlich dadurch, dass in kleinen Teilbereichen die Erschließungsanlagen abweichend vom Bebauungsplan realisiert wurden.

9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7

und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- ¹ *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- ² *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- ³ *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

- 4 Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

9.3.1 Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

Böden

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad von maximal 80 % ist bei fast allen bebauten Grundstücken ausgeschöpft bzw. sogar überschritten.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Über den Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser erst mehrere Meter unter Flur ansteht.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die

Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innerortslagen, wie sie im Planungsgebiet und seinem Umfeld gegeben sind, sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Biotopstrukturen

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich nur in Form artenarmer Rasenflächen sowie kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen.

Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht. Das Planungsgebiet ist somit als Defizitraum anzusprechen.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die bestehende, zum Teil großdimensionierte gewerbliche Bebauung im Planungsgebiet selbst, aber auch in dessen Umfeld. Weiterhin prägend sind die überspannenden Hochspannungsfreileitungen.

Das Planungsgebiet hat somit für das Landschaftsbild keine Bedeutung, sondern stellt vielmehr eine Beeinträchtigung dar.

Gleiches gilt auch in Bezug auf das Erholungspotenzial.

9.3.2 Immissionen

Gewerbelärm

Die im Plangebiet gelegenen Betriebe erzeugen Schallemissionen insbesondere durch Betriebstätigkeiten auf den Freiflächen, durch den Pkw-Verkehr von Kunden sowie durch LKW-Verkehr.

Über den Umfang der gewerblichen Schallimmissionen bestehen keine näheren Kenntnisse. Immissionsschutzrechtlich ist allerdings für alle bestehenden Betriebe eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten – dies sind das Allgemeine Wohngebiet an der Karlsruher Straße sowie das Reine Wohngebiet nördlich daran angrenzend – zwingend. Soweit die Immissionsrichtwerte derzeit in unzulässiger Weise überschritten werden, besteht bereits derzeit die Möglichkeit ergänzende immissionsschutzrechtlicher Auflagen durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen durch die innerörtlichen Straßen, aber auch durch die östlich verlaufende A 5.

Bezüglich der innerörtlichen Straßen ist angesichts der gegebenen Abstände, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete bzw. Gewerbegebiet eingehalten werden. Durch die Überlagerung mit dem Autobahnlärm sind Orientierungswertüberschreitungen jedoch nicht auszuschließen.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Ketsch ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die bestehenden Betriebe keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Kultur- und Sachgüter

Als planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind die bestehenden Gebäude zu erwähnen. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Planungsgebiet.

9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Für die derzeit noch un bebauten Flächen im Planungsgebiet ist anzunehmen, dass diese mittelfristig entsprechend dem gegebenen Baurecht nach § 30 BauGB baulich genutzt werden.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Die Änderung des Bebauungsplans löst keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Dem entsprechend werden im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung auch

keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich bzw. festgesetzt.

9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung und der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall fest zu legen.

9.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

9.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

9.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Planung entstehen, da keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden, keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

9.6.2 Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine Betriebe mit weitergehenden Emissionsmöglichkeiten als bislang bereits gegeben zugelassen. Soweit es im Rahmen des bereits bislang zulässigen zu Erhöhungen der Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen kommt, kann im Einzelgenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden.

9.6.3 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf bislang unbekannte Bodendenkmale sind nicht auszuschließen. Diese möglichen nachteiligen Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht ursächlich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern aus den ohnehin bereits bestehenden Baurechten.

9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weit überwiegend bebaut ist und Baurechte nach § 30 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

9.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

9.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

9.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, allenfalls in Hinblick auf den Immissionsschutz zu erwarten.

Die zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlichen Maßnahmen sind von der zuständigen Genehmigungsbehörde festzulegen und zu überwachen. Der Gemeinde kommt hier keine Überwachungsfunktion zu.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet sollen werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung - unter Beachtung der Ziele der Raumordnung - Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Planung führt gegenüber der bislang planungsrechtlich zulässigen Situation zur keiner Neuversiegelung. Vielmehr sind alle im Planungsgebiet noch denkbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig.

In Bezug auf den Immissionsschutz trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

10. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

10.1 Zielsetzung der Planung

Das Planungsgebiet umfasst den bereits bislang durch den Bebauungsplan „Süd-Ost“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebietes an der Karlsruher Straße.

Der Bebauungsplan „Süd-Ost“ enthält nur pauschale Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten alle gemäß § 6 bzw. § 8 BauNVO zulässigen Anlagen möglich. Sonstige Nutzungsausschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Somit sind in den als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bislang u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hält die Gemeinde daher – auch in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium gemäß dem Abstimmungsgespräch vom 09.02.2011 – die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich.

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Nutzung einer bislang bereits baulich genutzten Fläche beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der bereits gegebenen Versiegelung nicht zu erwarten.

Weitere Umweltbelange ergeben sich durch mögliche zusätzliche Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Anregung für eine Festsetzung zu Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorgetragen. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da keine städtebauliche Erforderlichkeit für die abschließende Festsetzung bestimmter Maßnahmen erkennbar ist.

Aufgrund von Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurden Hinweise zum Bodenschutz sowie zur Freileitung der DB Energie ergänzt.

Die IHK hat angeregt, die bestehenden Mischgebietsflächen dahingehend zu prüfen, dass auch wirklich eine gemischte Nutzung stattfindet. An den Festsetzungen zu den Gebietsarten wurde jedoch festgehalten, da sie die tatsächliche Nutzung der bestehenden Bebauung nachvollzieht.

10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits weit überwiegend bebaut ist und Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

Ketsch, den 15.5.2014

X 

