

## **GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS**

## **BEBAUUNGSPLAN „OFTERSHEIMER HEUWEG“**

## **BEGRÜNDUNG**

## **SATZUNGSFASSUNG**

**FEBRUAR 2013**

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE  
DIPL.-ING. LARS PISKE  
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

---

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99  
D-68239 MANNHEIM  
TEL. 06 21/4 54 82 31  
FAX 06 21/4 54 83 88

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43  
FAX 0 62 38/98 94 44

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34  
FAX 06 21/54 50 35  
INFO@PISKE.COM  
WWW.PISKE.COM

## INHALT

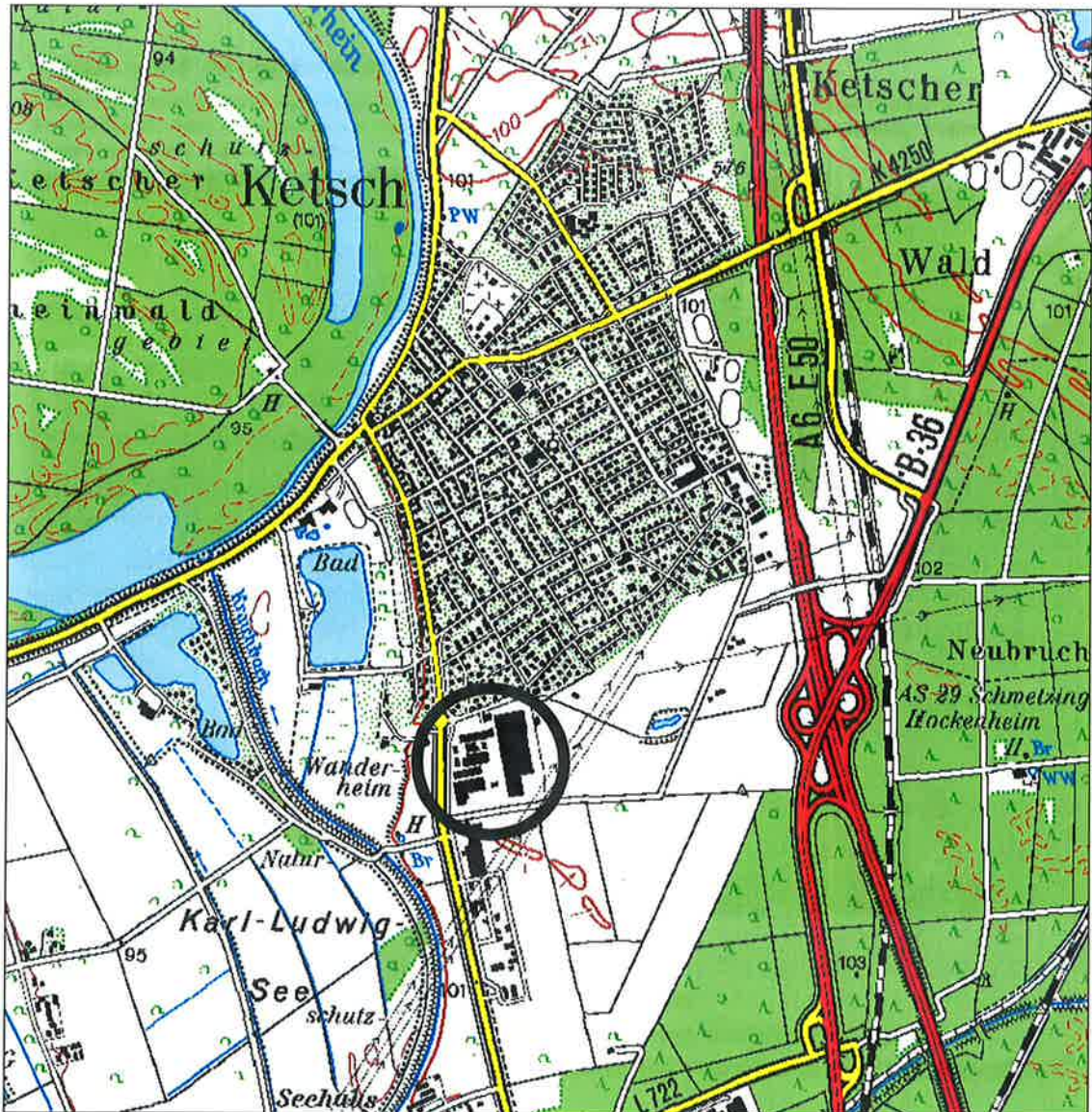
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan	7
3.2 Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
3.5 Bebauungspläne im Umfeld	9
<b>4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch</b>	<b>9</b>
4.1 Räumliches Einzugsgebiet	10
4.2 Kaufkraftbindung	10
4.3 Entwicklungspotenziale	11
4.4 Standortkonzept	11
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>13</b>
5.1 Naturschutz	13
5.2 Wasserrecht	13
<b>6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b>	<b>13</b>
6.1 Vorhandene bauliche Nutzung	13
6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld	14
6.3 Vorhandene Erschließung	14
6.4 Technische Infrastruktur	16
6.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	16
6.6 Bodenschutz	16
<b>7. Planung</b>	<b>17</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete	17

7.1.2	Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	23
7.5	Örtliche Bauvorschriften	23
7.6	Immissionsschutz	23
7.7	Verkehr	24
7.8	Grünordnung	24
7.9	Niederschlagswasserableitung	26
7.10	Artenschutz	27
7.11	Bodenschutz	27
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>29</b>
9.1	Beschreibung des Vorhabens	29
9.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	30
9.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	35
9.3.1	Natur und Landschaft	35
9.3.2	Immissionen	37
9.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	38
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	38
9.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	39
9.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	39
9.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	39
9.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
9.6.2	Immissionsschutz	41
9.6.3	Kultur- und Sachgüter	41
9.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41

9.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	41
9.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
9.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	42
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>43</b>
10.1	Zielsetzung der Planung	43
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	43
10.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	43
10.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	44

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Ketsch das Gebiet zwischen der Karlsruher Straße und dem Ofersheimer Heuweg östlich der Hockenheimer Landstraße.



Lage des Planungsgebietes

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Karlsruher Straße
- im Westen durch die östliche Grenze der Hockenheimer Landstraße, Flur-

- stücke 2688/9 und 2688/16
- im Süden durch die nördliche Grenze des Ofersheimer Heuwegs
  - im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 2688/11

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2688/1, 2688/4, 2688/5, 2688/6, 2688/7, 2688/12, 2688/13, 2688/19, 2688/20, 2688/22 und 2688/23.

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

## **2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Das Planungsgebiet umfasst den Teilbereich des Gewerbegebietes an der Hockenheimer Landstraße, für den bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und der somit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Innerhalb des Planungsgebietes bestehen sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch produzierende Gewerbebetriebe. Angrenzend bestehen Gewerbebetriebe, die aufgrund ihres Störgrades nicht mehr in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig sind. Der Maßstab der Umgebungsbebauung lässt damit innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches Nutzungen zu, 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich.

Wesentliches Planungsziel 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.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

#### **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.

Hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe sagt der Regionalplan aus, dass sie nur zulässig sind, wenn die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nicht nennenswert beeinträchtigt werden.

Als Grundsatz formuliert ist, dass außerhalb der Siedlungskerne liegende, städtebaulich nicht integrierte, großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zuzulassen und dort bauliche Erweiterungen und Umwidmungen vorhandener Betriebe sowie darüber hinaus weitere Ansiedlungen in deren unmittelbarer Nachbarschaft grundsätzlich zu verhindern sind. Ausnahmsweise können nicht integrierbare, großflächige Einzelhandelsbetriebe dann zugelassen werden, wenn sich Störungen der Leistungsfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen in engbegrenztem Rahmen halten.

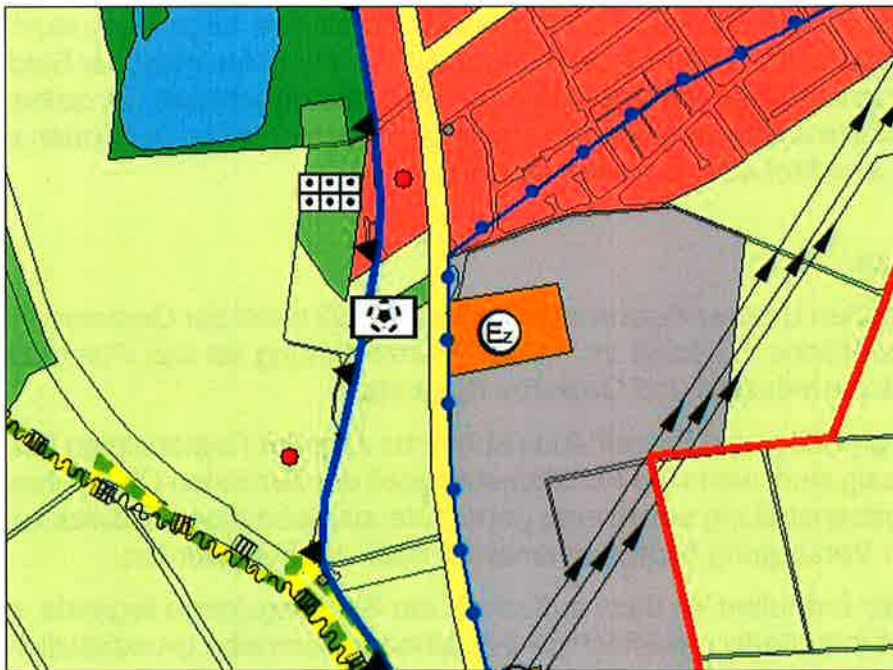
Als Ziel formuliert ist, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe so zu bemessen sind, dass ihr Einzugsgebiet nicht wesentlich über sowohl den landesplanerisch

vorgegebenen als auch städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinausgehen. Betriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche kommen in der Regel nur für Unter-, Mittel- und Oberzentren in Betracht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Die bestehenden Einzelhandelsstandorte der Fa. LIDL und der Fa. Keilbach sind als Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dargestellt.

Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Festsetzungen von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

### 3.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Die bislang unbeplanten Flächen sind aufgrund der bestehenden Bebauung des Planungsgebietes selbst, aber auch des Umfeldes als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbe-



reich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete gemäß BauNVO, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht eindeutig als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO zu bezeichnen. Insofern kann zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht auf die allgemeinen Bestimmungen zum Gewerbegebiet zurückgegriffen werden.

### **3.5 Bebauungspläne im Umfeld**

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan „ALDI“. Dieser setzt ein Sondergebiet „Warenverteilager“ mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 fest.

Nördlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „Ketsch Süd“. Dieser setzt entlang der Karlsruher Straße sowie auf der Südseite der von-Lieben-Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Ansonsten besteht eine Festsetzung als Reines Wohngebiet.

## **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).

Die GMA weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass auf einzelbetrieblicher Ebene z.T. Kundenverflechtungen bestehen, die über das Marktgebiet hinausgehen. Dies gilt insbesondere für stark spezialisierte Anbieter wie das Möbelhaus Keilbach im Planungsgebiet.

#### **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**

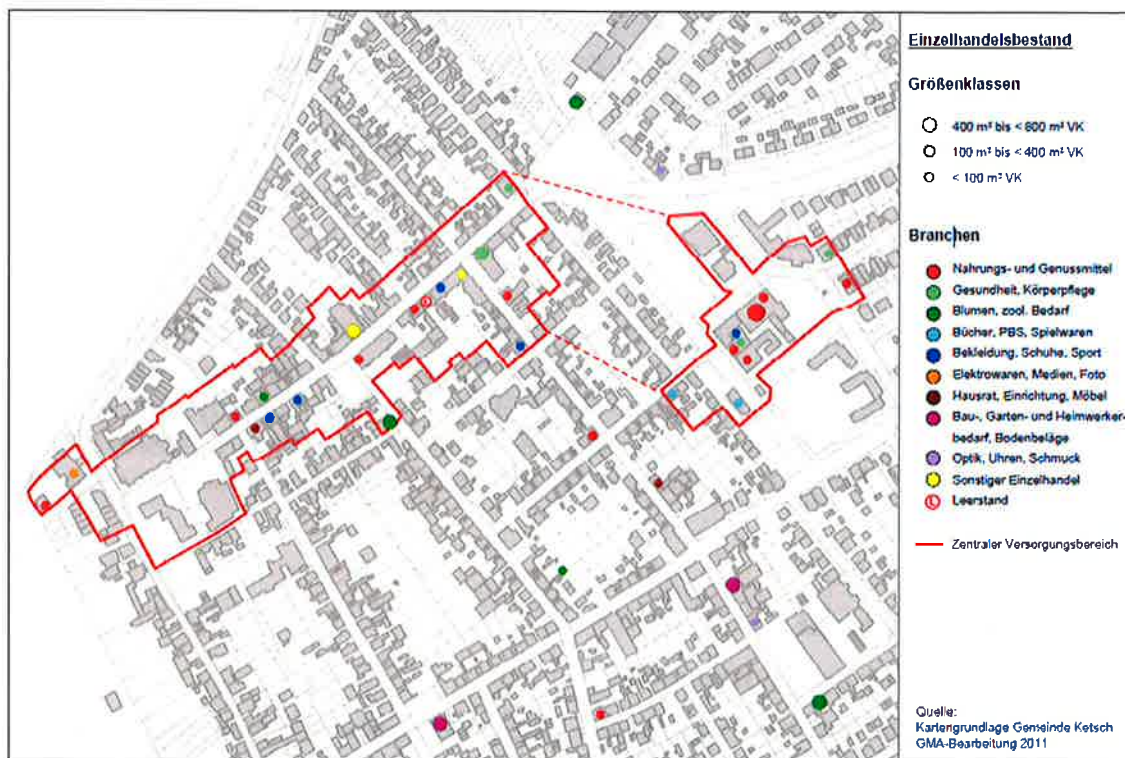
Abgeleitet aus der geringen Kaufkraftbindungsquote sieht die GMA im Lebensmittelbereich ein Entwicklungspotenzial, welches zur Sicherung der Nahversorgung und zur Reduzierung der Kaufkraftabflüsse umgesetzt werden sollte. Ohne Berücksichtigung der Lebensmittelrandsortimente wird eine zusätzliche Fläche von 1.500 – 1.600 m<sup>2</sup> 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 Schwetzinger 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. Vorgeschlagen wird insbesondere eine Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes, dessen derzeitiger dezentraler Standort als suboptimal bewertet wird.

Voraussetzung für die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandortes ist eine vertragliche Absicherung des Fortbestands des bestehenden innerörtlichen Marktes sowie eine abschließende Aufgabe einer Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am alten Standort eines zu verlagernden Betriebes.

## **Übriges Gemeindegebiet**

Für das übrige Gemeindegebiet 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. In den Gewerbegebieten 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 gliedert sich in fünf Teilbereiche:

- Das Flurstück 2688/7 wird durch das Verwaltungsgebäude der Fa. ALDI sowie die vorgelagerte Stellplatzanlage genutzt. Weite Teile der Fläche sind zudem unbebaut.
- Die Flurstücke 2688/13, 2688/20, 2688/22 und 2688/23, Hockenheimer Landstraße 159, werden durch das Möbelhaus Keilbach genutzt. Die bestehende Verkaufsfläche beträgt ca. 4.100 m<sup>2</sup>.
- Südlich daran angrenzend besteht auf Flurstück 2688/6, Hockenheimer Landstraße 161, ein Discount-Markt des Betreibers LIDL mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> (einschließlich Kassenzone).
- Auf Flurstück 2688/12 bestand früher ein EDEKA-Markt, der jedoch bereits vor mehreren Jahren geschlossen wurde. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 700 m<sup>2</sup>. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Gewerbehalle, die zeitweilig von der südlich angrenzenden Fa. Borg Warner genutzt wurde, aktuell aber leer steht.

- Die Flurstücke 2688/1 und 2688/4, Hockenheimer Landstraße 165 und 167, werden von der Fa. Borg Warner Automotive GmbH genutzt. Bei der Firma handelt es sich um einen metallverarbeitenden Betrieb, der als Automobilzulieferer in Ketsch u.a. Komponenten zum Fahrzeugantrieb produziert.

## 6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich im Süden die Kaffeerösterei der Fa. ALDI. Im Osten schließt das Zentrallager der Fa. ALDI an. Beide Betriebe umfassen jeweils große Betriebsgrundstücke und entsprechen in ihrer Charakteristik jeweils einem Industriebetrieb.

Im Norden folgt eine Wohnbebauung; im Westen besteht westlich der Hockenheimer Landstraße das Gelände des Schützenvereins. Ansonsten werden die westlich gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

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

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

## 6.3 Vorhandene Erschließung

### • **Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hockenheimer Straße, den Ofersheimer Heuweg und die Karlsruher Straße.

Der Ausbauzustand der Hockenheimer Straße und des Ofersheimer Heuwegs entspricht den Erfordernissen eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Die Karlsruher Straße dient vorrangig der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete, ist jedoch ebenso ausreichend verkehrsgerecht ausgebaut.

Die Hockenheimer Straße ist auf Höhe der Karlsruher Straße, des Ofersheimer Heuwegs sowie an ihrem südlichen Ende an die Landesstraße Ketsch - Hockenheim angebunden. Die Landesstraße stellt über den Knoten Talhaus die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz her (L 722, B 36, A 6, A 61).

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ergeben sich somit im Bebauungsplan keine Handlungserfordernisse. Allerdings ist die gegebene Knotenpunktsituation Hockenheimer Straße/Karlsruher Straße verkehrlich

aufgrund der unzureichenden Abstände der einzelnen Straßenäste verkehrlich problematisch. Eine zusätzliche Belastung des Knotenpunktes in den Zufahrten aus der Karlsruher Straße ist daher zu vermeiden.

Im Bereich der Fa. Möbel Keilbach für die Hockenheimer Straße auf einer kleinen Fläche über das private Grundstück. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist dies planungsrechtlich zu berücksichtigen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planungsgebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 710 und 717, die in der Regel mindestens einmal stündlich Verbindungen Richtung Hockenheim, Heidelberg, Speyer und Mannheim bieten.



Haltstellen im Umfeld des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist damit sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Radverkehr**

Parallel der Hockenheimer Straße verläuft die überörtliche Radwegeverbindung von Ketsch nach Hockenheim mit Abzweigung Richtung Speyer. Der Ofersheimer Heuweg dient als Verbindung Richtung Ofersheim. Das Planungsgebiet ist damit ausreichend für Radfahrer erreichbar.

#### **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 Schmutzwassers 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

#### **6.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 9.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

#### **6.6 Bodenschutz**

Das Grundstück 2688/12, Hockenheimer Straße 163 wurde 1996 als E-Fall im Altlastenkataster erfasst, jedoch nach entsprechenden Untersuchungen aus der Altlastenbearbeitung herausgenommen (Schreiben des Wasserrechtsamts im Landratsamt Heidelberg vom 11.11.98 bzw. 13.11.98). Eine Kennzeichnung ist demzufolge nicht erforderlich.

Auch für die sonstigen Flächen des Planungsgebietes ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte.



## 7. Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie der Charakteristik der bestehenden Gewerbebetriebe ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO, Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO sowie ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

#### 7.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der Charakteristik der bestehenden Betriebe sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Bei der Fa. Borg Warner handelt es sich jedoch um einen Betrieb, der aufgrund seiner Betriebstätigkeit und seiner Größe in einem Gewerbegebiet zu städtebaulichen Spannungen führen kann. Daher wird für den südlichen Teil des Planungsgebietes ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete wird grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß §§ 8 und 9 BauNVO zugelassen, soweit nicht städtebauliche Gründe einen Nutzungsausschluss erforderlich machen. Folgende Regelungen werden für erforderlich erachtet:

##### Einzelhandel

Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass es im Umfeld von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen kommen kann, die unabhängig von der Frage der Großflächigkeit aufgrund der zu erwartenden Agglomerationswirkung zu einer Schwächung der Ortszentren führen kann.

Zum Schutz vor städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen erfolgt daher ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Mit dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen somit insbesondere nachteilige Auswirkungen auf das Ortszentrum und 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.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete 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 Industriegebieten 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 Handwerksbetrieben, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die nicht für Einzelhandel genutzte Geschossfläche dominiert. Damit wird örtlichen Handwerksbetrieben die Möglichkeit offen gehalten, in ihren Betrieb ggf. eine Verkaufsmöglichkeit zu integrieren.

### Erweiterter planungsrechtlicher Bestandsschutz

Bestehende Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Um den berechtigten Interessen der Eigentümer Rechnung zu tragen, werden über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise Änderungen und Erneuerungen zugelassen. Erweiterungen werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Flexibilität bei Erneuerungen bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche erlaubt. Damit ist eine nicht grundlegende Anpassung der bestehenden Betriebe an veränderte Marktanforderungen möglich.

Die Regelung zum erweiterten Bestandsschutz betrifft auch den bestehenden Möbelmarkt. Angesichts der Verkaufsfläche von 4.100 m<sup>2</sup> wäre an sich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ erforderlich. Das Sortiment „Möbel“ führt zu einem räumlichen Einzugsgebiet, das weit über die Standortgemeinde hinausreicht. Da Ketsch jedoch keine zentralörtliche Funktion hat, entspricht bereits der bestehende Standort nicht den raumordnerischen Zielvorgaben hinsichtlich der räumlichen Lage von Einzelhandelsbetrieben. Der genehmigte Bestand ist jedoch zu akzeptieren; die Zulassung einer relevanten Erweiterung der Verkaufsfläche ist zugleich aufgrund des bestehenden Konflikts mit den übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung jedoch ausgeschlossen.

Daher wird von der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ bewusst abgesehen, da damit die Nutzung durch ein Möbelhaus zementiert werden würde und andere Nutzungen erst nach einer Änderung des Bebauungsplanes möglich wären.

Zielsetzung ist vielmehr eine Absicherung des gegebenen Bestandes und zugleich die planungsrechtliche Absicherung sonstiger Entwicklungsmöglichkeiten für den Fall, dass die bestehende Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden sollte.

### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen, da diese Nutzungen sinnvollerweise im Ortszentrum anzusiedeln sind. Gerade Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stärken durch sich ergebenden möglichen Synergieeffekte die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches. Andererseits führen diese Nutzungen zu einer Schutzbedürftigkeit vor Immissionen, die insbesondere im Industriegebiet Konflikte erwarten lassen würden.

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

### Ausschluss von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Das Gewerbegebiet grenzt in seinem nördlichen Bereich – nur durch die Karlsruhe Straße getrennt – an ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Bestand vorhanden ist dort das Verwaltungsgebäude von ALDI samt zugehöriger vorgelagerter Stellplatzanlage.

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung wird im nördlichen Teil des Gewerbegebietes eine Einschränkung der dort zulässigen Betriebe hinsichtlich der Intensität der zulässigen Emissionen. Dies geschieht über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit wird eine möglichst immissionsverträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander gewährleistet.

Aus dem gleichen Grund werden in diesem Bereich auch Tankstellen nicht zugelassen.

### Vergnügungsstätten

Neben dem generellen Ausschluss von im Sinne von § 8 BauNVO „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ im eingeschränkten Gewerbegebiet werden im gesamten Planungsgebiet Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros ausgeschlossen.

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

Neben einer Störung des nördlich angrenzenden Wohnumfeldes sind die genannten Nutzungen auch dazu geeignet, das geschäftliche Niveau des Gewerbe- und Industriegebietes 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 Angst- raum entsteht.

### Wohnungen

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen wird nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen der §§ 8 und 9 BauNVO. Wohnungen werden 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.

### **7.1.2 Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“**

Der bestehende Discount-Markt der Fa. Lidl ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde als Bestand dargestellt; die bestehende Verkaufsfläche ist bei der Ermittlung der Entwicklungspotenziale berücksichtigt worden. Angesichts der noch fußläufigen Zuordnung zu Wohnbereichen besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit, den bestehenden Standort grundsätzlich in Frage zu stellen.

Daher wird dieser Einzelhandelsstandort als Teil der notwendigen Einzelhandelsausstattung zur Sicherung der Grundversorgung akzeptiert und angesichts seiner genehmigten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel, die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll künftig 1.050 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Um eine missbräuchliche Nutzung des Planungsrechts auszuschließen (Bau zweier unabhängiger Gebäude mit jeweiliger Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche) wird anstelle einer absoluten Obergrenze eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Verkaufsflächenzahl wurde so ermittelt, dass sich im Ergebnis wiederum eine maximal zulässige Verkaufsfläche von rund 1.050 m<sup>2</sup> ergibt. Die maßgebende Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche mit ca. 3.895 m<sup>2</sup> ( $3.895 \text{ m}^2 \times \text{VFZ } 0,27 = 1.051,65 \text{ m}^2$  max. zulässige Verkaufsfläche). Gegenüber dem genehmigten Bestand ergibt sich damit eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit, die eine Anpassung des Einzelhandelsbetriebs an veränderte Markt- und Rechtsanforderungen ermöglicht.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen, die für die weiter südlich gelegenen Flächen im Geltungsbereich „Gewerbegebiet Süd“ gelten.

Dem entsprechend wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Im Bereich der Anwesen Hockenheimer Straße 159 und 163 wird die GRZ von 0,5 bereits im Bestand ausgeschöpft. Die Grundstücke zeigen jedoch einen Versiegelungsgrad, der eine weitere Bebauung städtebaulich nicht vertretbar erscheinen lässt, zumal auf den Grundstücken selbst auch ein dann wachsender Bedarf an Stellplätzen zu decken wäre. Die Festsetzung der GRZ erfolgt somit in Kenntnis

der Versiegelungssituation auf den genannten Grundstücken.

Als Anreiz für die Umsetzung einer Dachflächenbegrünung wird geregelt, dass extensiv begrünte Dachflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte der Fläche anzurechnen sind.

Wesentlich ist die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Im Regelfall beträgt die zulässige Überschreitung 50 % der festgesetzten GRZ, sie kann jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.

Angesichts der gegebenen Baurechte nach § 34 BauGB wird, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten und eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden, die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft. Somit wird eine Gesamtversiegelung von bis zu 0,8 zugelassen. Auch hier ist der Gemeinde bewusst, dass mehrere Anwesen bereits im Bestand diese Vorgabe überschreiten. Eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes ist städtebaulich aufgrund der damit einhergehenden gestalterischen und ökologischen Beeinträchtigungen nicht vertretbar.

Bei einem Gewerbe- oder Industriegebiet sind Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. zur Geschoßflächenzahl keine wirksamen Instrumente zur Regelung der Gebäudekubaturen. Daher wird auf die Festsetzung einer GFZ und einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen – wie im Gewerbegebiet Süd – eine Baumassenzahl mit einem Wert von 6,0 festgesetzt. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe, da diese maßgebend die Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild bestimmt. Als Regelmaß wird eine Gebäudehöhe von 115 mNN zugelassen. Angesichts einer Geländehöhe im Umfeld von ca. 101 mNN bedeutet dies eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 14 m. Richtung Norden erfolgt eine Abstufung dahingehend, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe um drei Meter reduziert wird. Der Gebäudebestand unterschreitet dieses Maß.

Um den spezifischen betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden darf. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar ist.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Um den bisherigen Charakter des Gebietes mit einer deutlich von den Straßenkanten zurückgesetzten Bebauung zu erhalten, wird entlang der Hockenheimer Straße und der Karlsruher Straße ein Abstand von 20 m vorgesehen. Nur im südlichen Teil im Bereich der Fa. Borg Warner wird das Maß aufgrund der bestehenden Bebauung auf 15 m verringert.

Entlang des Ofersheimer Heuwegs reicht ein Bauabstand von 10 m zur Straßenkante aus. Das prägnante Verwaltungsgebäude mit seiner in den Straßenraum hineinragenden Gebäudeflucht wird entsprechend seines Bestandes berücksichtigt. Im rückwärtigen Bereich wird ein Mindestabstand von 5 m vorgegeben, soweit nicht die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund des Bestandes beim ALDI-Verwaltungsgebäude auf die Grundstücksgrenze selbst gelegt sein muss.

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen werden im gesamten Planungsgebiet zugelassen und sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen. Eine eigenständige Satzung über Örtliche Bauvorschriften wird daher nicht aufgestellt.

### **7.6 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 Immissionsrichtwer-

te 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 weitestgehend 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.

## **7.7 Verkehr**

Festsetzungen zu Verkehrsflächen sind nur im Bereich des Kurvenverlaufs der Hockenheimer Landstraße angrenzend an das Anwesen Nr. 159 erforderlich, da hier die bestehende Straße kleinflächig über privates Gelände verläuft.

Um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der bestehenden Straßen angrenzend an das Planungsgebiet nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen sind. Diese Festsetzung gilt jedoch nur für Stellplätze, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu angelegt werden. Bestehende Stellplätze mit direkter Anbindung an die Hockenheimer Straße bleiben von der Festsetzung unberührt. Weitere direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Stellplätzen auf dem Grundstück können somit nicht mehr entstehen.

## **7.8 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.

Bezüglich der Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft sowie die näheren Inhalte der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 9.5.1) verwiesen.

Grundlage der naturschutzrechtlichen Bilanzierungen ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

Das Planungsgebiet ist bislang dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Somit ist von einer Bebauungsmöglichkeit entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO auszugehen, da diese Werte bereits im Bestand sowie in den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen im angrenzenden Gewerbegebiet verschiedentlich erreicht bzw. überschritten werden. Die derzeit maximal zulässige Versiegelung beträgt somit 80 % der Grundstücksfläche ( $GRZ_{max} = 0,8$ ).

Somit werden durch den Bebauungsplan die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht ausgeweitet. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen werden zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Planungsgebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflä-

chig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Nur Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.

- Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird sichergestellt, dass die Umweltsituation auch bei einer weiteren baulichen Verdichtung innerhalb des Planungsgebietes sich nicht über Gebühr verschlechtern wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher im Interesse einer Sicherung und einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung von Ketsch hingenommen werden.

## **7.9 Niederschlagswasserableitung**

Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, soll entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes vor Ort versickert werden. Aufgrund der günstigen Untergrundeigenschaften soll eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Vielmehr genügt die Festsetzung, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer – soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden – zu versickern sind. Die genaue Ausgestaltung der Versickerung obliegt den Grundstückseigentümern; die erforderlichen Nachweise und Berechnungen sind im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren parallel zu einem Bauantrag zu erbringen.

Als Voraussetzung für die Versickerung gilt in jedem Falle, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden darf. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten. Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden zudem Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

## 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) 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.

Eine Lösung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik im Einzelgenehmigungsverfahren ist zudem möglich, da auf den Grundstück selbst im Rahmen der Gehölzbegrünung Ersatzlebensräume für Vögel sowie der Ausgestaltung der Versickerungsmulden Ersatzlebensräume für Eidechsen geschaffen werden können.

## 7.11 Bodenschutz

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (insbesondere Sanierungsmaßnahmen) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

Um die Prüfung der bodenschutzrechtlichen Belange in Einzelgenehmigungsverfahren sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen bodenrelevanten Bauvorhaben die zuständige Bodenschutzbehörde zu betei-

ligen ist. Weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **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 Teilbereich des Gewerbegebietes an der Hockenheimer Landstraße, für den bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und der somit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Der Maßstab der Umgebungsbebauung lässt jedoch Nutzungen zu, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bestand</b>	<b>Derzeitiges Baurecht</b>	<b>Künftiges Baurecht</b>
<b>Versiegelte Flächen</b>			
• Öffentliche Verkehrsflächen	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
• Gebäudeflächen (GRZ 0,5)	24.600 m <sup>2</sup>	37.470 m <sup>2</sup>	37.470 m <sup>2</sup>
• Private Verkehrsflächen/Nebenanlagen (max. GRZ 0,8)	29.840 m <sup>2</sup>	22.480 m <sup>2</sup>	22.480 m <sup>2</sup>
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>54.490 m<sup>2</sup></b>	<b>60.000 m<sup>2</sup></b>	<b>60.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht genutzte Grünflächen</b>			
• Private Grünflächen Gewerbegebiete (Restfläche zu max. zulässiger Versiegelung von 0,8)	20.500 m <sup>2</sup>	14.990 m <sup>2</sup>	14.990 m <sup>2</sup>
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>20.500 m<sup>2</sup></b>	<b>14.990 m<sup>2</sup></b>	<b>14.990 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>74.990 m<sup>2</sup></b>	<b>74.990 m<sup>2</sup></b>	<b>74.990 m<sup>2</sup></b>

## 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 ge-

bündelt 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:

- <sup>1</sup> *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.*
- <sup>2</sup> *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.*
- <sup>3</sup> *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- <sup>4</sup> *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- <sup>5</sup> *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

Im Bereich des „Schwetzinger Sand“ treten in Abhängigkeit von den Entstehungsbedingungen – fluviatil oder äolisch – unterschiedliche, z.T. kleinflächig wechselnde Substrate (sandige Kiesböden, mehr oder weniger kiesige bzw. lehmige Sandböden) mit unterschiedlichen Basengehalt auf. Die jüngeren Flugsandablagerungen weisen i. d. R. einen noch mittleren bis geringen Basengehalt auf, während die älteren Flussanschwemmungen weitestgehend entkalkt und basenarm sind.

In Bezug auf eine Bewertung des Bodenpotenzials entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg kommt den vorliegenden Bodenfunktionen – soweit die Böden nicht versiegelt sind - folgende Wertigkeit zu:

- |  |   |
|--|---|
| - natürliche Bodenfruchtbarkeit:       | Wertstufe 3                                       |
| - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: | Wertstufe 3, bei fehlender Vegetationsbedeckung 2 |
| - Filter und Puffer für Schadstoffe:   | Wertstufe 3, bei fehlender Vegetationsbedeckung 2 |

### **Altlasten**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

### **Gewässerhaushalt**

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Gestadekante zur früheren Rheinaue, die einige Meter tiefer liegt als das Plangebiet. Entsprechend dieser Geländeformation ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserflurabstand ca. 6 – 10 m beträgt.

### **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. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet wirkt aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch nicht (mehr) als klimatischer Ausgleichsraum.

### **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 Plangebietes wird geprägt durch die bestehende großdimensionierte gewerbliche Bebauung im Planungsgebiet selbst, aber auch in dessen Umfeld.

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. Produktionsbedingte Schallemissionen sind nur für die Fa. Borg-Warner relevant.

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 immissionschutzrechtlicher Auflagen durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

#### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen von der Hockenheimer Landstraße. Angesichts der gegebenen Abstände, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet im Planungsgebiet eingehalten werden.

#### **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 Pla-

nungsgebiet.

#### **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 unbebauten Flächen im Planungsgebiet ist anzunehmen, dass diese mittelfristig entsprechend dem gegebenen Baurecht nach § 34 BauGB baulich genutzt werden.

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

##### **9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

###### *Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft*

Zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Mit der Niederschlagswasserversickerung wird der Eingriff in den Gewässerhaushalt weitestgehend vermindert.

Sofern Anhaltspunkte für eine Belastung der Niederschlagswässer durch erhöhte Anteile an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen bestehen, wird eine Ableitung in die örtliche Kanalisation erforderlich. Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild werden weiterhin die zulässige Grundfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

###### *Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes*

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes:

- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ergänzend je ein standort-

gerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
- Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.

### **9.5.2 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.

### **9.5.3 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**

Maßgebend für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung, da an der planungsrechtlichen Situation der Zulässigkeit der Eingriffe sich keine Veränderung ergibt. Auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes wäre die im Folgenden dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Planumsetzung kann es zu einem Verlust von bis zu 0,75 ha Vegetationsflächen. Betroffen davon sind jedoch nur artenarme Rasenflächen sowie

Ziergrün- und Randeingrünungsflächen.

### **Schutzgut Boden**

Im Bereich des Planungsgebietes kann sich eine weitere Versiegelung in einem Umfang von bis zu 0,55 ha ergeben.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

### **Schutzgut Wasser**

Im Bereich des Planungsgebietes können bis zu 0,55 ha offener Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren gehen.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, in dem das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.

Ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter wird damit vermieden; Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers sichergestellt.

In der Summe werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeglichen. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Im Bereich des Planungsgebietes können bis zu 0,55 ha ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Frischluftfilter verlieren.

Es ist davon auszugehen, dass die bereits bestehenden Auswirkungen auf das lokale Klima und hier insbesondere auf die lokalen Windsystemen nicht grundlegend verstärkt werden wird.

Eine Zunahme der Konzentration luftbelastender Stoffe durch emittierende Betriebe im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bestehende immissionschutzrechtliche Bestimmungen sind jedoch ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet und die Umgebung sicherzustellen.



### **Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild**

Durch die Planung ist gegenüber dem Bestand mit keinen relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild zu rechnen.

#### **9.6.2 Immissionsschutz**

Durch die Planung kann es zu Erhöhungen der Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen kommen. Im Einzelgenehmigungsverfahren ist sicher zu stellen, 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 § 34 BauGB bestehen, die nicht ohne besonderes städtebauliches Erfordernis eingeschränkt werden sollen.

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine gewerbliche 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. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

### **10.1 Zielsetzung der Planung**

Das Planungsgebiet umfasst den Teilbereich des Gewerbegebietes an der Hockenheimer Landstraße, für den bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und der somit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Der Maßstab der Umgebungsbebauung lässt jedoch Nutzungen zu, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wesentliches Planungsziel 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 gewerblich 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. Ungeachtet dessen ist für eine Sicherung der grünordnerischen Situation eine Mindestbegrünung des Planungsgebiets vorgesehen.

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 sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Regierungspräsidium angeregt, im Sondergebiet anstelle einer maximal zulässigen Verkaufsfläche eine Verkaufszahl festzusetzen. Dieser Anregung wurde Rechnung getragen.

Der Umwelt-Stammtisch Ketsch e. V. hat angeregt, die als Hinweis unter Umweltschutz aufgeführten Punkte nicht nur zu empfehlen, sondern als verpflichtende Vorgaben aufzunehmen. Dieser Anregung konnte aufgrund der eingeschränkten

Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht entsprochen werden.

#### 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 andere Nutzung als eine gewerbliche Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

Ketsch, den 26.02.2013



Kappenstein, Bürgermeister

