

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

## **BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN „GEWERBEGEBIET SÜD – 3. ÄNDE- RUNG“**

## **BEGRÜNDUNG**

## **FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

**APRIL 2014**

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

## **INHALT**

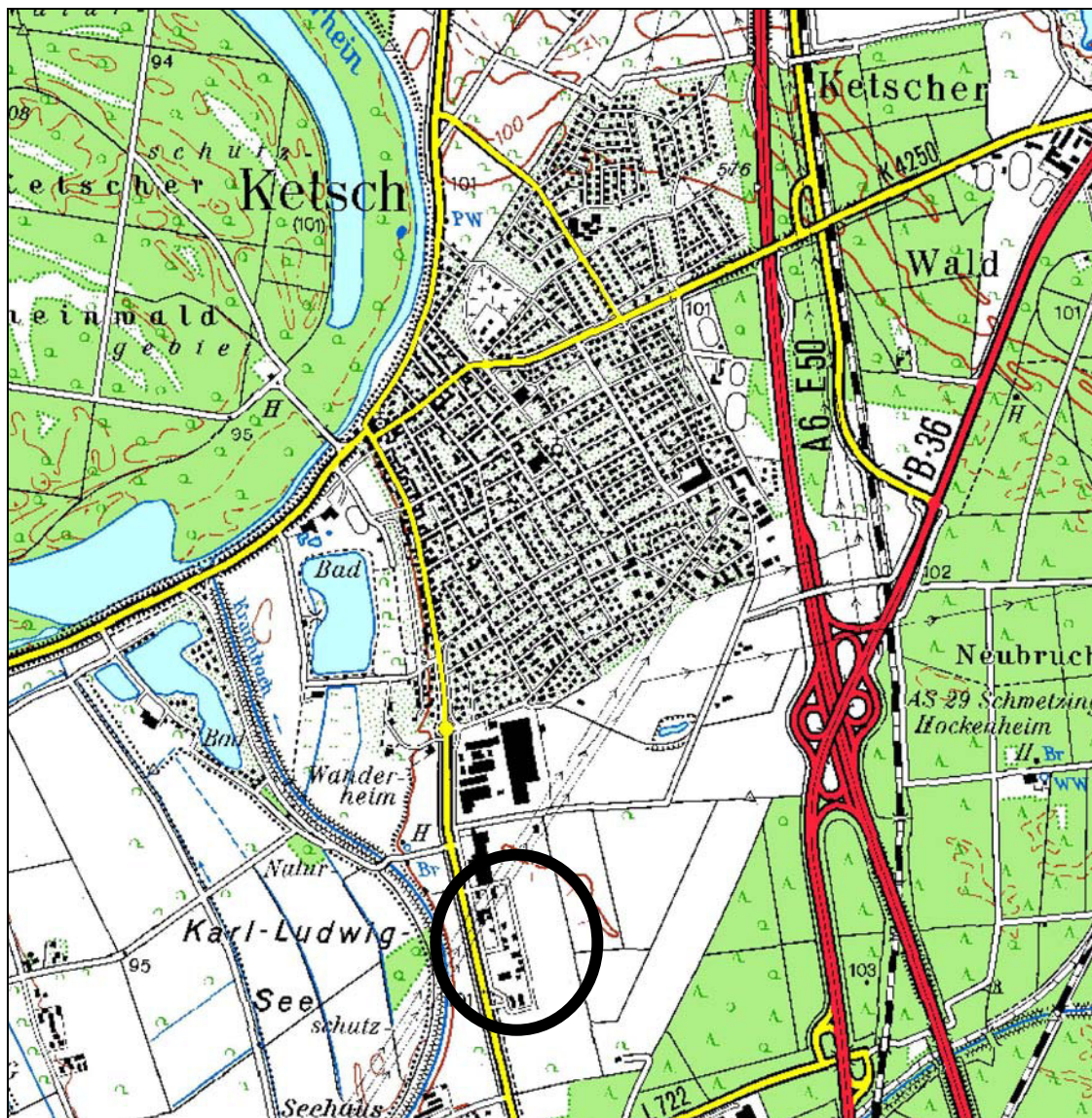
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan	7
3.2 Regionalplan	7
3.3 Künftiger Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.4 Flächennutzungsplan	7
3.5 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
<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>12</b>
5.1 Naturschutz	12
5.2 Wasserrecht	12
<b>6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b>	<b>14</b>
6.1 Vorhandene bauliche Nutzung	14
6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld	16
6.3 Vorhandene Erschließung	16
6.4 Technische Infrastruktur	17
6.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	18
6.6 Bodenschutz	18

<b>7. Planung</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete	19
7.1.2 Sondergebiet	23
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.3 Bauweise	24
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	24
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	25
7.6 Örtliche Bauvorschriften	25
7.7 Immissionsschutz	25
7.8 Verkehr	26
7.9 Grünordnung	26
7.10 Niederschlagswasserableitung	27
7.11 Artenschutz	28
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>29</b>
<b>9. Umweltbericht</b>	<b>30</b>
9.1 Beschreibung des Vorhabens	30
9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	31
9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	36
9.3.1 Natur und Landschaft	36
9.3.2 Immissionen	38
9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	39
9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	39
9.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	40
9.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	40

9.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	40
9.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	40
9.6.2	Immissionsschutz	42
9.6.3	Kultur- und Sachgüter	42
9.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
9.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	42
9.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	42
9.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	43
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>44</b>
10.1	Zielsetzung der Planung	44
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	44
10.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	44
10.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	45

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Ketsch und umfasst das Gebiet zwischen der Mecklenburger Straße und der Vorpommernstraße östlich der Hockenheimer Landstraße.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2688/17, 2688/24, 2688/25 und 2688/61
- im Westen durch die östliche Grenze der Gemeindeverbindungsstraße Ket-

- sch - Hockenheim, Flurstücke 2688/3
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2688/28 bzw. durch deren geradlinige Verlängerung nach Osten über das Flurstück 2688 bis zu dessen östlicher Grenze
  - im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 2688

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2688 (teilweise), 2688/26, 2688/27, 2688/28, 2688/29, 2688/31, 2688/32, 2688/33, 2688/34, 2688/35, 2688/36, 2688/37, 2688/38, 2688/39, 2688/40, 2688/41, 2688/42, 2688/43, 2688/44, 2688/46, 2688/47, 2688/48, 2688/49, 2688/50, 2688/51, 2688/52, 2688/54, 2688/55, 2688/56, 2688/57, 2688/58, 2688/60, 2688/62, 2688/63, 2688/64, 2688/65, 2688/66, 2688/67, 2688/68, 2688/69, 2688/70, 2688/71, 2688/72, 2688/74, 2688/75, 2688/76, 2688/77 und 2688/78.

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 „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebietes an der Hockheimer Landstraße. Ausgeklammert sind nur die beiden Flurstücke 2688/24 und 2688/2, die zwischenzeitlich in den Bebauungsplan „Kaffeerösterei“ einbezogen wurden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ enthält nur pauschale Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. In den festgesetzten Gewerbegebietes sind alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Anlagen möglich, in den Industriegebieten alle Anlagen nach § 9 BauNVO. Nutzungsausschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Somit sind in den als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzten Flächen bislang Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe oder Spielhallen 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 sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum 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**

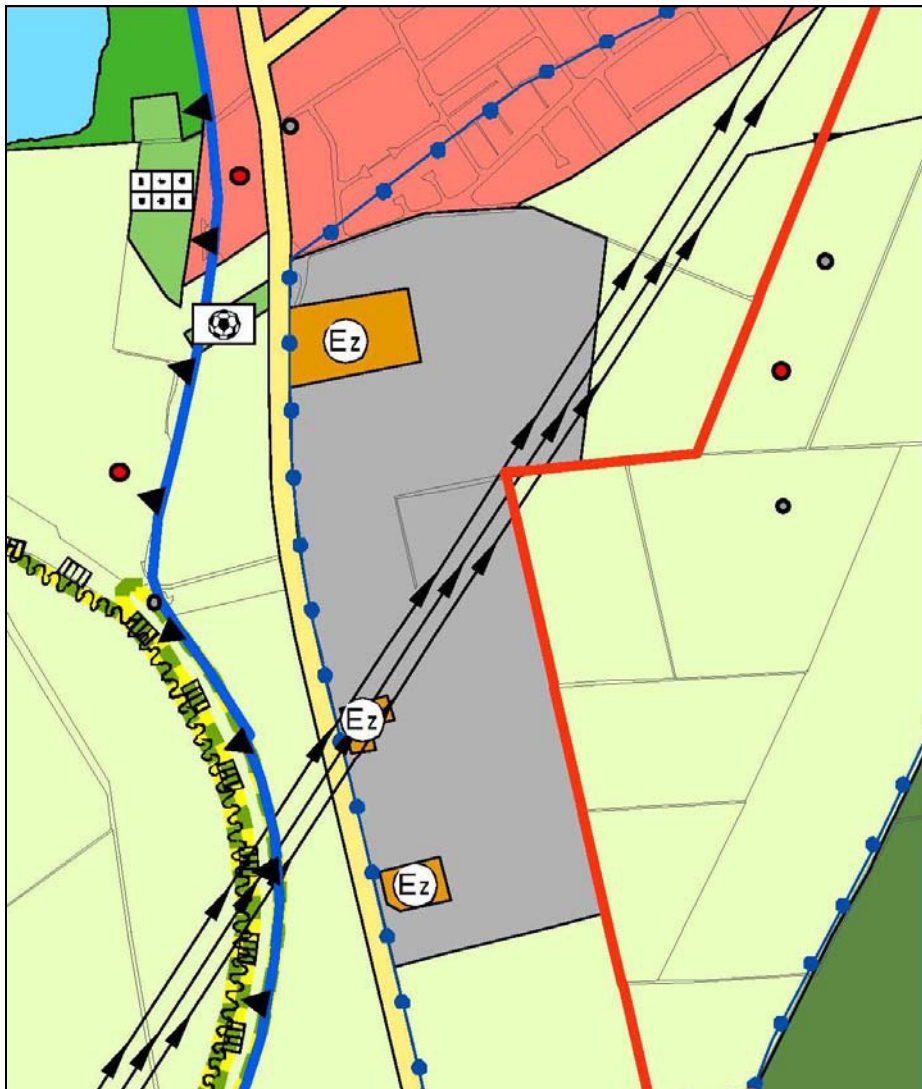
Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der bestehende Einzelhandelsstandort der Fa. REWE sowie der aufgegebenen Einzelhandelsstandort der Fa. ALDI sind als Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dargestellt.

Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Festsetzungen von Gewerbe-, und Industriegebieten kann somit nur bedingt aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Als Ergebnis des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde (vgl. Kapitel 4) ist die Ansiedlung eines neuen Verbundstandortes aus zwei Einzelhandelsmärkten am südlichen Ortsrand westlich der Hockenheimer Straße geplant. Einer der beiden künftigen Märkte wird aus dem Gewerbegebiet Süd verlagert; der andere dient als Ersatz für einen bereits aufgegebenen Standort im Gewerbegebiet Süd.

Im Zuge dieser Planung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruchrain“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen

dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auch die beiden bisherigen Sonderbauflächen im Bereich des Gewerbegebiets Süd räumlich an den künftig geplanten Standort verschoben werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

### 3.5 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“. Dieser Bebauungsplan wurde im westlichen Teilbereich durch die 1. Änderung um eine zusätzliche Erschließungsstraße (Lausitzer Straße) ergänzt. Eine 2. Änderung wurde eingeleitet, aber nicht abgeschlossen.



Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ setzt überwiegend ein Gewerbegebiet, auf kleineren Teilflächen auch ein Industriegebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Häckselplatz, Bauhof“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist einheitlich eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,8 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise bei maximal drei Vollgeschossen. Eine Wohnnutzung ist im Rahmen der Vorgaben der §§ 8 und 9 BauNVO (nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf maximal 13,00 m ab Oberkante Fußweg festgelegt. Im Bereich der Hochspannungsleitungen ist geregelt, dass sich die Höhe der Bebauung nach den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen richtet.

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen und zu begrünen. Ebenfalls zu begrünen sind unbebaute Flächen, die nicht dem Betriebsablauf dienen.

Die maximal zulässige Dachneigung ist mit 45° festgesetzt. Flachdächer mit einer Neigung bis 5° sind zu begrünen.

Weiterhin sind Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

#### **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

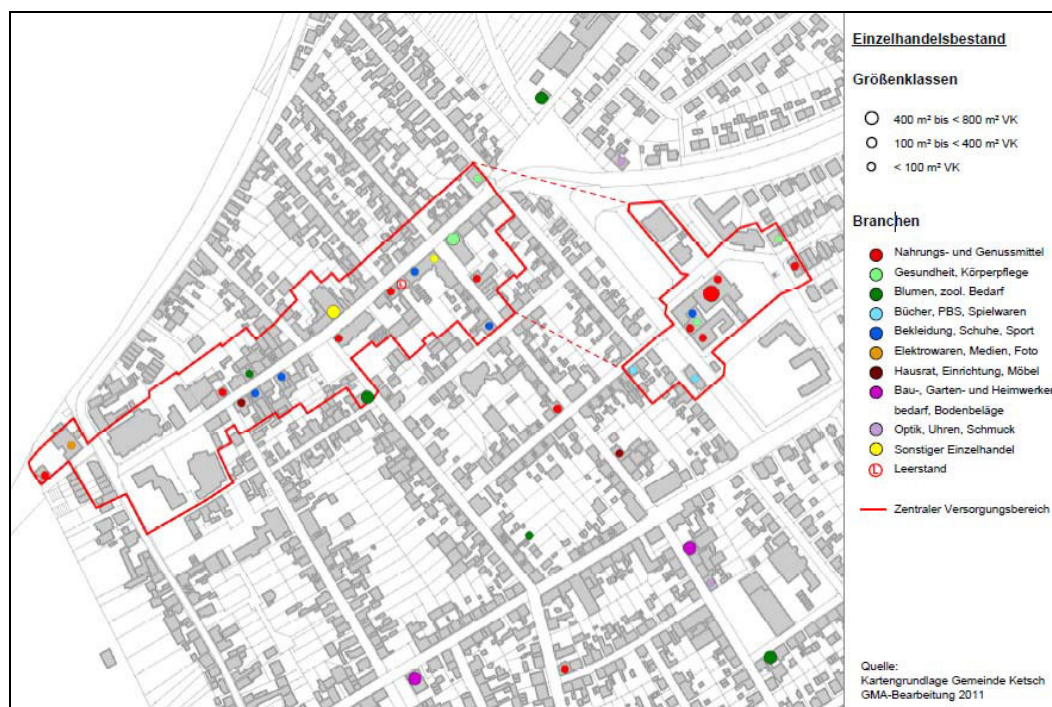
Abgeleitet aus der geringen Kaufkraftbindungsquote sieht die GMA im Lebensmittelbereich ein Entwicklungspotenzial, welches zur Sicherung der Nahversorgung und zur Reduzierung der Kaufkraftabflüsse umgesetzt werden sollte. Ohne Berücksichtigung der Lebensmittelrandsortimente wird eine zusätzliche Fläche von 1.500 – 1.600 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 Schwetzingen 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 – neben einer vertraglichen Absicherung des Fortbestands des bestehenden innerörtlichen Marktes - eine abschließende Aufgabe einer Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am alten Standort eines zu verlagernden Betriebes.**

### **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**

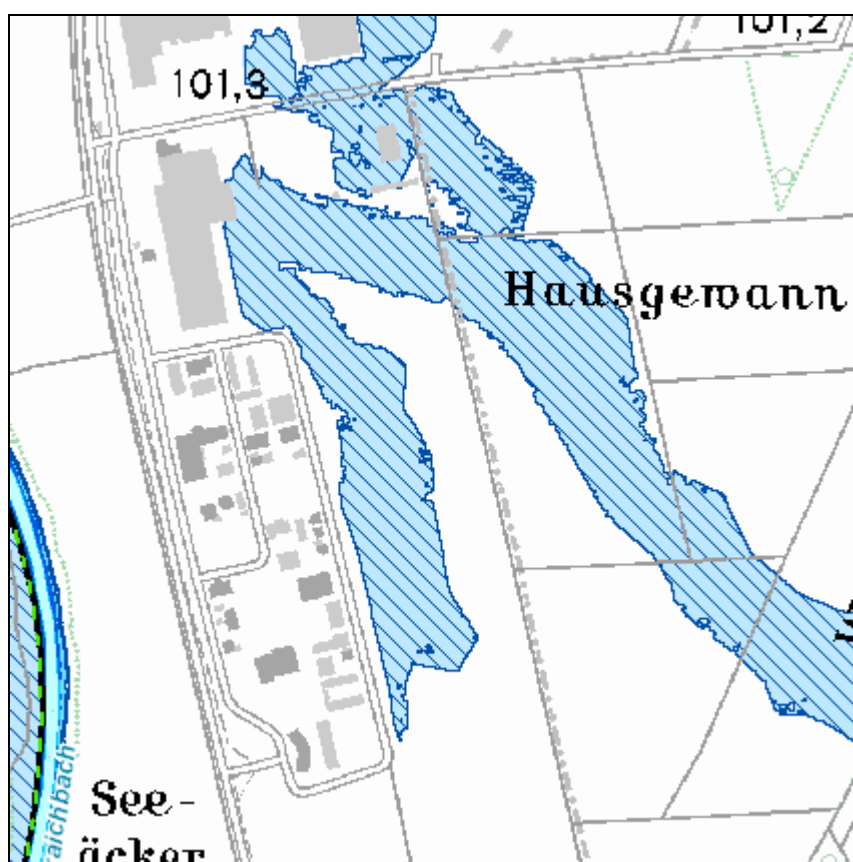
### **5.1 Naturschutz**

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

### **5.2 Wasserrecht**

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Allerdings wird ein Teil des Planungsgebietes nach den zum 01.03.2013 für das Teilbearbeitungsgebiet 351 veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einem extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) überschwemmt. Zugleich ist dargestellt, dass es sich um einen geschützten Bereich handelt, also um eine Fläche, die aufgrund bestehender Hochwassereinrichtungen geschützt ist. Bei einem Versagen dieser Hochwasserschutzanlagen entlang des Hardtbachs ist eine Überflutung bei einem Hochwasserereignis seltener als 1 x in 50 Jahren denkbar.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte

Es wird daher darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien – siehe auch Hochwasserschutzfibel 2012-) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.

## 6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

### 6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist bislang nur im westlichen Teilbereich bebaut. Vorhanden sind überwiegend Gewerbebetriebe aus dem Handwerks- und Produktionsbereich. Betriebe mit einem relevanten Störpotenzial in Hinblick auf Lärm, Gerüche oder Umweltrisiken sind nicht vorhanden.

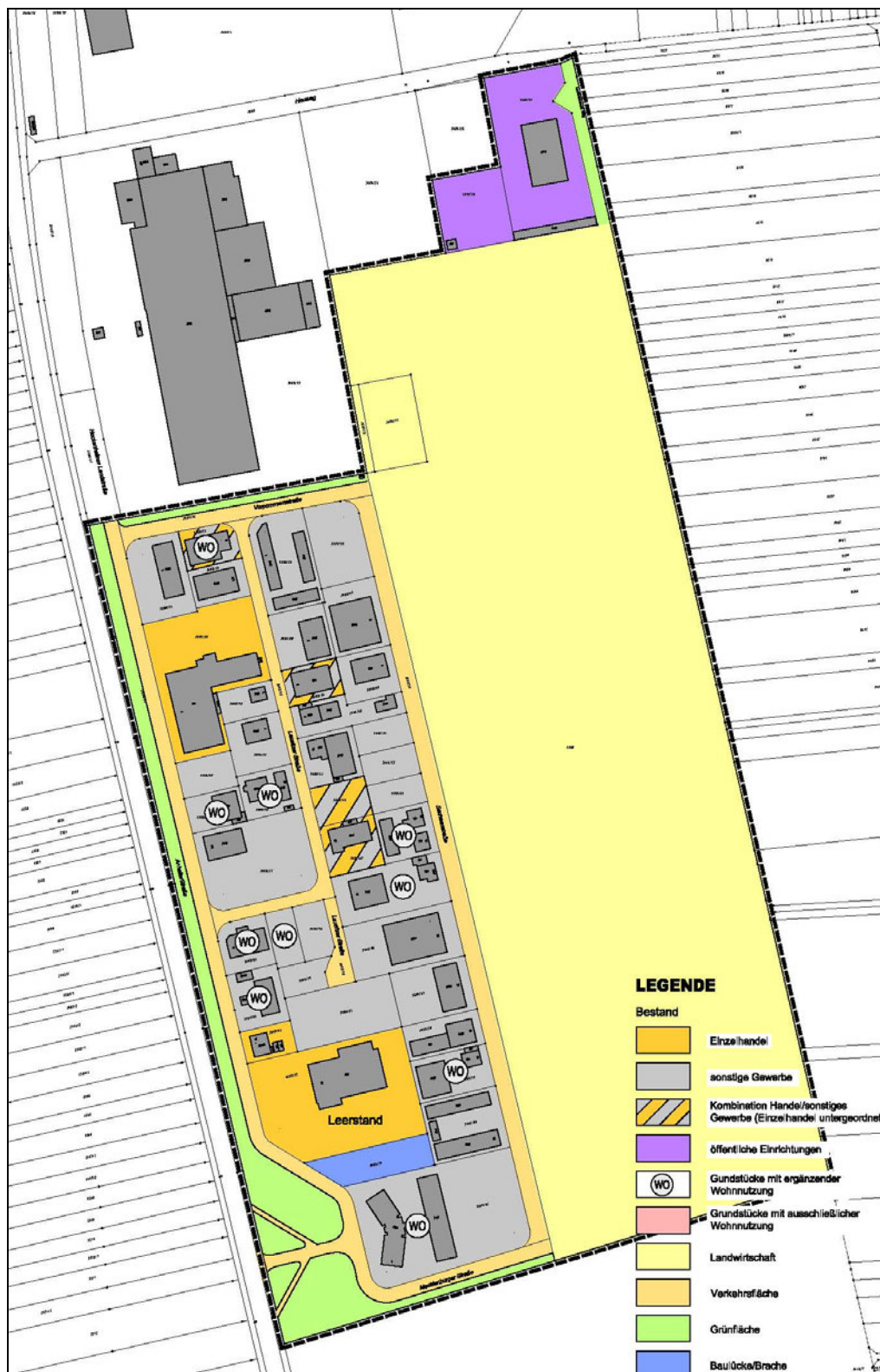
An Einzelhandel sind folgende Betriebe vorhanden:

Anhalter Straße 3	Lebensmittelmarkt der Fa. REWE, Verkaufsfläche ca. 1.350 m <sup>2</sup>
Anhalter Straße 9	Bürogeräte, EDV
Anhalter Straße 13	Kiosk; Zeitschriften, Paketagentur
Lausitzer Straße 2	Tierbedarf
Lausitzer Straße 7	Fotoatelier; Einzelhandel nur als Nebennutzung
Lausitzer Straße 15	Motorradbedarf

Weiterhin besteht mit dem früheren ALDI-Markt in der Anhalter Straße 15 (Verkaufsfläche ca. 750 m<sup>2</sup>) ein Leerstand, nachdem auch die Nachfolgenutzung durch einen Sonderpostenmarkt zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

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

Östlich der Sachsenstraße schließen innerhalb des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein Lagerplatz sowie der gemeindliche Bauhof.



Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet

## **6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld**

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

Die Flächen westlich der Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim werden wie auch die südlich und östlich anschließenden Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **6.3 Vorhandene Erschließung**

### **• Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anhalter Straße. Der Ausbauzustand der Anhalter Straße entspricht den Erfordernissen eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes.

Die Anhalter Straße ist auf Höhe des Oftersheimer Heuwegs sowie an ihrem südlichen Ende an die Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim angebunden. Die Gemeindeverbindungsstraße 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 im Bebauungsplan keine Handlungserfordernisse.

### **• 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.





Haltestellen 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 Oftersheimer Heuweg dient als Verbindung Richtung Oftersheim. 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

Über das Planungsgebiet führen drei Hochspannungsleitungen der EnBW bzw. der DB Energie. 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 Gebäudehöhen 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.

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

Bezüglich der vorhandenen Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf den Umweltbericht (Kap. 9.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

## **6.6 Bodenschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen in Ketsch zwei Standorte, die gemäß den Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation archiviert („A-Fall“ / Archivieren) wurden. Auf diesen Grundstücken ist laut den vorliegenden Erhebungsergebnissen nicht von relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch für „A-Fälle“ nicht bestätigt werden, d. h. es ist nicht ganz auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesen Grundstücken lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Entsprechend den Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen ist.

## **7. Planung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Abgrenzung der Industrie- und Gewerbegebiete sowie des sonstigen Sondergebietes wird aus dem bisherigen Bebauungsplan.

#### **7.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete**

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

##### Einzelhandel

Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass es in Gewerbe- und Industriegebieten 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 Gewerbegebiet Süd sind solche Nutzungen insbesondere mit dem bestehenden REWE-Markt vorhanden. Baurechte bestehen auch für den früheren, jetzt leerstehenden ALDI-Markt. Die weiteren bestehenden Einzelhandelsbetriebe führen aufgrund ihres Sortiments bzw. ihrer geringen Größe jedoch zu keinen städtebaulich relevanten Spannungen.

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 Nahversorgungseinzelhandel für Ketsch Rechnung getragen. Entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes ist die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten nur dann unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn sichergestellt ist, dass am Standort des bestehenden REWE-Marktes die Einzelhandelsnutzung durch einen Lebensmittelmarkt aufgegeben wird. Die rechtliche Sicherung dieser Aufgabe des bestehenden Marktes ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Bruchrain“.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sind jedoch die bestehenden Planungsrechte zu ändern. Gleiches gilt auch für den früheren ALDI-Standort.

Zum Schutz vor städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen erfolgt daher für den bereits bebauten Teil des Planungsgebiets – aufbauend auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sowie den Erfordernissen, die sich aus dem Bebauungsplan „Bruchrain“ ergeben - ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Für das Flurstück 2688/62 (Anhalter Straße 13) wird eine Sonderregelung getroffen, da der dort vorhandene Kiosk erkennbar der Versorgung des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit seinen Beschäftigten bzw. Lieferanten dient und hat darüber hinaus keine relevante Versorgungsfunktion hat. Insoweit liegt hier eine städtebauliche Sondersituation vor. Auch dieses Flurstück wird dem Einzelhandelsausschluss unterworfen, jedoch werden dort explizit der Versorgung der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete dienende Einzelhandelsbetriebe wie z.B. ein Kiosk ausgenommen.

Für die noch unbebauten Flächen des Planungsgebietes erfolgt demgegenüber ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Dies begründet sich ergänzend zu den unten folgenden Darlegungen insbesondere daraus, dass diese Flächen für Gewerbebetriebe mit hohem Flächenbedarf, insbesondere für Logistikunternehmen oder produzierende Gewerbebetriebe, vorbehalten sein sollen.

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 eingestuft werden.

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 bislang bereits bebauten Gewerbegebieten nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Ein vollständiger Ausschluss jeglicher Einzelhandelsnutzung ist dort 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. Ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den bislang bereits bebauten Gewerbegebieten ist somit auch vor dem Hintergrund der berechtigten Eigentumsinteressen nicht zu rechtfertigen.

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.

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

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden im gesamten Gewerbe-

gebiet und auch im Industriegebiet nicht zugelassen, da diese Nutzungen eine Schutzbedürftigkeit vor Immissionen haben können, die insbesondere in einem Gewerbe- und Industriegebiet Konflikte erwarten lassen würden. Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke bleiben jedoch ausnahmsweise zulässig, um eine Nachfolgenutzung möglicherweise entstehender Gewerbebrachen z.B. durch eine Vereinsnutzung nicht auszuschließen. Ebenfalls 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.

In den noch unbebauten Flächen werden zusätzlich zu sozialen und gesundheitlichen Anlagen auch Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Dies begründet sich insbesondere daraus, dass diese Flächen für Gewerbebetriebe mit hohem Flächenbedarf, insbesondere für Logistikunternehmen oder produzierende Gewerbebetriebe, vorbehalten sein sollen.

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.

#### 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.

Die Zulässigkeit von Erweiterungen wird bei Einzelhandelsnutzungen 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.

Nutzungsänderungen werden 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.

Kein planungsrechtlicher Bestandschutz kann dem bestehenden REWE-Markt sowie der geschlossenen und derzeit leer stehenden ALDI-Filiale zugestanden werden, da diese Standorte entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts aufzugeben sind.

### Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros können sich aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe nachteilig auf die umgebenden Nutzungen auswirken. Da sie jedoch bereits bislang zulässig waren und nicht ohne zwingenden Grund in bestehende Eigentumsrechte eingegriffen werden soll, bleiben sich auch künftig in den bereits bauliche genutzten Bereichen – jedoch nur ausnahmsweise - zulässig.

Im Bereich der noch unbebauten Flächen erfolgt zur Sicherung der Nutzbarkeit für städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzungen (siehe oben) ein genereller Ausschluss.

### Wohnungen

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen wird nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen der §§ 8 und 9 BauNVO. Wohnungen bleiben somit nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

## **7.1.2 Sondergebiet**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Häckselplatz/Bauhof“ wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, aber auf die tatsächlich beanspruchte Fläche begrenzt. Die früher weitergehend überplanten Flächen wurden zwischenzeitlich bereits durch den Bebauungsplan „Kaffeerösterei überplant.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe verbleibt es bei der bisherigen

Höhenbegrenzung auf 13,00 m. Im Bereich der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe jedoch - planungsrechtlich geregelt 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. Zugleich ist eine abschließende Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der Leitungsschutzstreifen nicht angebracht, da gegebenenfalls über spezifische Lösungsansätze (z.B. Maßnahmen an den Leitungen) auch höhere Höhen als bislang denkbar sein können.

Um den spezifischen betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird ergänzend zu den bisherigen Regelungen 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**

Die Bauweise wird künftig anstatt als offene Bauweise als 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 Gewerbe- oder Industriegebiet kein Erfordernis zur Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der Stichstraße der Lausitzer Straße, der bislang im Bebauungsplan nicht berücksichtigt war, erfolgen die Festsetzungen analog zu den Regelungen im übrigen Straßenbereich (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze).

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 zur Dachneigung sowie zu Einfriedungen.

Eine Begrenzung der zulässigen Dachneigung auf maximal 45° wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da höhere Dachneigungen in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ohnehin nicht zu erwarten sind und im Übrigen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt ist. Eine höhere Dachneigung als 45° kann somit nicht zu einer vergrößerten Kubatur eines Baukörpers führen.

Die Regelung, dass Einfriedungen auf die Baugrenze zu setzen sind, ist nicht praxistgerecht, da damit nicht unerhebliche Teile eines Grundstückes aus der Einfriedung ausgeklammert werden müssen. Die Regelung wird daher nicht übernommen.

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.

## **7.7 Immissionsschutz**

Das Baugesetzbuch gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltweinigwirkungen 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 zu-

dem 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 der Stichstraßenabschnitt der Lausitzer Straße, der zwischenzeitlich abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan hergestellt wurde. Gestrichen wird die Unterbrechung der Hockenheimer Landstraße/Anhalter Straße auf Höhe der Vorpommernstraße, da sich die bisherige Parallelführung der Hockenheimer Landstraße bzw. der Anhalter Straße zur Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim bewährt hat.

## **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

gen Bebauungsplan übernommen werden, bereitet die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein zusätzlicher Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden neu gefasst. Geregelt wird, dass die gemäß der festgesetzten GRZ (einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung) nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücksfläche als Grünflächen anzulegen sind. Von diesen anzulegenden Grünflächen sind mindestens 25 % 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.

Mit dieser Neufassung der Festsetzung wird die bislang pauschale Begrünpflicht aller unbebauter Flächen, die nicht dem Betriebsablauf dienen, konkretisiert. Zugleich wird geändert, dass nicht mehr alle Grünflächen mit Gehölzen zu begrünen sind. Eine vollständige Begrünung aller Grünflächen mit Gehölzen steht insbesondere den Erfordernissen der Niederschlagswasserversickerung, aber auch den Aspekten eines vorbeugenden Kriminalitätsschutzes, entgegen.

### **7.10 Niederschlagswasserableitung**

Die Festsetzung, dass Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt und begrünt werden müssen, wurde in der Praxis nicht hinreichend umgesetzt. Zugleich kann diese Festsetzung wasserwirtschaftlichen Belangen entgegen stehen. Daher wird – in Anlehnung an die Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg – ersatzweise neu geregelt, dass unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – durch Versickerung schadlos zu beseitigen oder als Brauchwasser zu nutzen ist. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem gewachsenem Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Aufgrund der günstigen Untergrundeigenschaften kann eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. 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.

### **7.11 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, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) 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 sonstigen Freiflächen Ersatzlebensräume für Eidechsen geschaffen werden können.

## **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 „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebietes an der Gemeindeverbindungsstraße Ketsch - Hockenheim. Ausgeklammert sind nur die beiden Flurstücke 2688/24 und 2688/2, die zwischenzeitlich in den Bebauungsplan „Kaffeerösterei“ einbezogen wurden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ enthält nur pauschale Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Anlagen möglich, in den Industriegebieten alle Anlagen nach § 9 BauNVO. Nutzungsausschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Somit sind in den als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzten Flächen bislang Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe oder Spielhallen zulässig, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hält die Gemeinde daher 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.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Biotoptypen	Bestand	Derzeitiges Baurecht	Künftiges Baurecht
• Öffentliche Verkehrsflächen	15.700 m <sup>2</sup>	22.660 m <sup>2</sup>	23.190 m <sup>2</sup>
• Baugrundstücke (GRZ 0,5)	60.490 m <sup>2</sup>	159.860 m <sup>2</sup>	159.340 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünflächen	12.850 m <sup>2</sup>	17.020 m <sup>2</sup>	17.020 m <sup>2</sup>
• Unbebaute Grundstücke (Baulücken)	1.360 m <sup>2</sup>	--	--
• Landwirtschaftliche Flächen	109.140 m <sup>2</sup>	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>199.540 m<sup>2</sup></b>	<b>199.540 m<sup>2</sup></b>	<b>199.540 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 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:

- <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.*

- 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*

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 im westlichen Teil sowie im nördlichen Randbereich weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich nur in Form artenarmer Rasenflächen sowie kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen. Nur ein Grundstück ist als Brachfläche mit ruderalem Gehölzbestand anzusprechen.

Im östlichen Teilbereich herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor.

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 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.

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 Gemeindeverbindungsstraße Ketsch – Hockenheim. Angesichts der gegebenen Abstände und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 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 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 unbebauten 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**

#### **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.

##### *Grünordnerische Maßnahmen*

Im Bebauungsplan ist als grünordnerische Maßnahme festgesetzt, dass der gemäß der festgesetzten GRZ einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung nicht überbaubare Teil der Baugrundstücksfläche als

Grünfläche anzulegen ist. Dies betrifft bei einer GRZ von 0,5 insgesamt 25 % der Baugrundstücksfläche.

Von den anzulegenden Grünflächen ist mindestens ein Viertel 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.

Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

### **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 eine Änderung des Bebauungsplanes wären 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 11,0 ha Freiflächen. Betroffen davon sind weit überwiegend landwirtschaftliche Flächen (10,9 ha) und nur zu einem geringen Teil eine Brache (0,1 ha).



### **Schutzgut Boden**

Im Bereich des Planungsgebietes kann sich eine weitere Versiegelung in einem Umfang von bis zu 8,7 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 8,7 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 8,7 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 Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits zum Teil bebaut sind und Baurechte nach § 30 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 Änderung 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 „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich abgesicherten Teil des Gewerbegebietes an der Gemeindeverbindungsstraße Ketsch - Hockenheim.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ enthält nur pauschale Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. In den festgesetzten Gewerbegebietes sind alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Anlagen möglich, in den Industriegebieten alle Anlagen nach § 9 BauNVO. Nutzungsausschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Somit sind in den als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzten Flächen bislang Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe oder Spielhallen zulässig, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hält die Gemeinde daher 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 Überplanung einer bislang bereits gewerblich genutzten Fläche bzw. einer Fläche mit bestehenden Baurechten beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft neu zugelassen. Insofern ist auch kein Ausgleich erforderlich.

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 wurden Anregungen gegen die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen vorgetragen. Den Anregungen wurde im Wesentlichen im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung nicht entsprochen. Allerdings wurden einige Nutzungseinschränkungen

abgemildert, um insbesondere den nachvollziehbaren Interessen bestehender Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Rechnung zu tragen.

Weiterhin 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, zur Hochwassergefährdung bei extremen Hochwasserereignissen sowie zur Freileitung der DB Energie ergänzt.

#### **10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundlegende Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits zum Teil bebaut sind und Baurechte nach § 30 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

## GEMEINDE KETSCH

### BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD – 3. ÄNDERUNG“

#### ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG, DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

### ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG / OFFENLAGE

Die Gemeindeverwaltung hat in der Zeit von 24.01.2014 bis 24.02.2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGBNIS
<b>Günter Karl, Rechtsanwalt, in der Vertretung der Grundstückseigentümer Bodo und Inira Kantorik und Milan Kantorik und der Firma TagTraum Spa, Inh. Inge Kantorik, mit Schreiben vom 24.02.2014</b>	<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiet-Süd, 3. Änderung“ zeige ich hiermit unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung die Vertretung der <u>Grundstückseigentümer Bodo und Inira Kantorik und Milan Kantorik</u> und der <u>Firma TagTraum Spa, Inh. Inge Kantorik, an.</u></p> <p>Betroffen ist insoweit das im Plangebiet Gewerbegebiet GE1 gelegene Grundstück Flurstück-Nr. 2688/52, Lausitzer Str. 10. Die Größe des Grundstücks beträgt 950qm. Bebaut ist dieses mit einem im Jahre 1997 gebauten Wohn- und Geschäftshaus, dessen Kellergeschoss (ca. 158qm) gewerblich genutzt wird, und einer Gewerbehalle (ca. 106qm), die vollständig gewerblich genutzt wird. Auf dem im Jahre 1997 erworbenen Grundstück wird aktuell eine Beauty und Wellness-Einrichtung, einschließlich Kosmetik, Massage und Ausbildung, betrieben.</p>		

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGE BNIS
	<p>Zu dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet-Stüd, 3. Änderung“ (nachfolgend: B-Plan) wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>A.</p> <p>1. Der B-Plan sieht in seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.1) u.a. vor, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig sind.</p> <p>Die geplanten neuen Beschränkungen beeinträchtigen die Interessen der Grundstückseigentümer in erheblichem Maße. Sie führen insbesondere dazu, dass das Grundstück für potentielle Interessenten, die eine der künftig unzulässigen Nutzungen dort hätten ausüben wollen, ausscheidet. Hierdurch wird der Grundstückskäufermarkt verkleinert, mit der Folge, dass sich nach den betriebswirtschaftlichen Gesetzen von Angebot und Nachfrage der (Markt-)Wert des Grundstücks verringert.</p> <p>2. Eine solche Wertverringering würde sich konkret auswirken, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück verkaufen will, etwa im Falle einer Betriebsaufgabe aus Altersgründen. Mit dem Verkauf kann der Eigentümer das in der Zeit der Gewerbeausübung im Grundstück gehundene Kapital realisieren. – Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bedeutung des Grundstücks für die Ausübung des laufenden Gewerbes und die Kapitalbindung im Grundstück regelmäßig dazu führt, dass dem Gewerbetreibenden geringe Mittel zur Sicherung seiner Altersversorgung zur Verfügung stehen und der Wert des Grundstücks einen wesentlichen Teil der persönlichen Altersvorsorge darstellt. Der Gewerbetreibende ist somit darauf angewiesen, einen möglichst hohen Grundstückswert zu realisieren. Hierin wird er erheblich beeinträchtigt, wenn durch die Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung der Käufermarkt verkleinert wird.</p> <p>3. Schon aktuell, also nicht erst im Falle eines späteren Verkaufs des Grundstücks, kann sich dieser Wertverlust des Grundstücks unmittelbar bemerkbar machen. Soweit das Grundstück</p>	<p>Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes einzelne bislang zulässige Nutzungen künftig ausgeschlossen werden, so dass sich der potenzielle Käuferkreis im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks gegebenenfalls verringern kann. Ob dadurch tatsächlich eine Wertminderung entstehen könnte, hängt insbesondere davon ab, inwieweit eine Nachfrage nach den Grundstücken durch Interessenten, die künftig ausgeschlossene Nutzungen realisieren wollten, realistisch zu erwarten ist. Angesichts der – nach Verlagerung des REWE-Marktes - wenig frequentierten Lage an der Lausitzer Straße sind hier Zweifel gerechtfertigt.</p> <p>Dessen ungeachtet ist die Einschränkung der zulässigen Nutzung und damit eines potenziellen Käuferkreises hinzunehmen. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit gehalten, die städtebauliche Ordnung zu wahren. Hierzu gehört auch, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums als zentralem Versorgungsbereich zu gewährleisten hat und dass gleichzeitig eine ausreichende Ausstattung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gegeben ist.</p> <p>Zur Prüfung der sich aus dieser Aufgabenstellung erforderlichen Maßnahmen hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. In diesem Konzept ist der</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>kreditfinanziert ist, richten sich die Konditionen der Banken (Beleihungsgrenze, Risikobewertung, Laufzeit, Zinssatz) u.a. nach dem geschätzten Wert des Grundstücks. Durch die geplanten Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung ist mit einer Verringerung des Grundstückswertes zu rechnen. Damit verändern sich zugleich die der Kreditvergabe zugrunde gelegten Parameter, die dann in der Folge zu (schlechteren) Konditionen für laufende Kredite bis hin zur Forderung der Bestellung zusätzlicher Sicherheiten führen können.</p>	<p>zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde ermittelt worden, zu dessen Schutz Einzelhandelsentwicklungen an anderer Stelle zu begrenzen sind. Weiterhin wurde ein Bedarf für die zusätzliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermittelt.</p> <p>Diesem zusätzlichen Ansiedlungsbedarf kann mangels geeigneter Flächen nicht im zentralen Versorgungsbereich entsprochen werden. Daher wurde eine Standortfestlegung auf einen nicht-integrierten, aber in Randlage zur Wohnbebauung gelegenen Standort erforderlich.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren beantragen müssen, dem seitens des Regierungspräsidiums als zuständiger Raumordnungsbehörde nur zugestimmt werden konnte, wenn gleichzeitig denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen in den bestehenden Gewerbegebieten durch eine Beschränkung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entgegen gewirkt wird.</p> <p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke – einschließlich einer damit nicht auszuschließenden Minderung eines möglichen Erlöses bei einem Grundstücksverkauf - sind daher im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzu-</p>	



	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBG BNIS
		nehmen.	
	<p>4. Die geplanten sortimentsbezogenen Beschränkungen führen ferner zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Veränderungsmöglichkeiten der Gewerbetreibenden. Eingeschränkt wird hierdurch die unternehmerische Freiheit, im Extremfall den laufenden Gewerbebetrieb einzustellen und auf demselben Grundstück ein ganz anderes neues Gewerbe zu gründen und zu betreiben.</p> <p>Aber auch die Fort- und Weiterentwicklung des laufenden Gewerbebetriebes kann durch die geplanten Beschränkungen beeinträchtigt werden. – Vorliegend handelt es sich bei der Firma TagTraum Spa, Inh. Inge Kantorik, um eine Beauty und Wellness-Einrichtung. Es handelt sich dabei um ein Gewerbe eigener Art: Angeboten werden diverse Dienstleistungen im Bereich Beauty und Wellness, Kosmetik, Massagen und Ausbildung. Auch wenn kein expliziter Einzelhandel betrieben wird, so werden doch auch regelmäßig Produkte aus dem Beauty und Wellnessbereich, beispielsweise zur heimischen Anwendung oder auch als Geschenkartikel, verkauft. Ein gesonderter Verkaufsraum wird nicht unterhalten; die Verkaufsflächen (Angebots-/Schauflächen) sind in die Gesamtgewerbefläche integriert. Mit der Sortimentsliste „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ gibt es insbesondere im Bereich Kosmetikartikel Übereinstimmungen; ferner kann es im Einzelfall bei dem Angebot bestimmter verwandter oder assoziierter Produkte (wie Büchern, Bekleidung, Accessoires, Geschenkartikeln) zu Übereinstimmungen mit den „Zentrenrelevanten Sortimenten“ kommen. Insofern ist meine Mandantin direkt von den geplanten Einschränkungen betroffen.</p>	<p>Die geplanten Beschränkungen führen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Veränderungsmöglichkeiten der Gewerbetreibenden. Gemäß dem Entwurf der textlichen Festsetzungen werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den Festsetzungen künftig unzulässig wären, ausdrücklich zugelassen. Nur bei Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen nur bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Zudem ist ausnahmsweise Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben zulässig, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind. Da bei der konkret angesprochenen Firma TagTraum die Einstufung als Handwerksbetrieb zumindest fraglich ist, kann die bisherige Ausnahmeregelung von Handwerksbetrieben auf „Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe“ ausgedehnt werden.</p> <p>Gemäß dem Ergebnis des Abstimmungstermins bei Regierungspräsidium Karlsruhe vom 07.03.2014 stehen einer solchen Erweiterung der zulässigen Nutzungen keine raumordnerischen Erfordernisse entgegen.</p>	<p>Die Festsetzung 1.4. wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind <u>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln)</u> in Verbindung mit <u>Dienstleistungs- und</u> Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.“ (Ergänzungen sind unterstrichen)</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Auch im Falle einer künftigen Fortentwicklung des Unternehmens in Richtung Lifestyle und einer Ausweitung des Bereichs Heimanwendungen (Einzelhandel/Verkauf) könnte sehr schnell die Grenze der Zulässigkeit überschritten werden.</p> <p>5. Der B-Plan sieht selbst gewisse Ausnahmen vor, insbesondere in Ziffer 1.4 und 1.6. Zudem genießt das Unternehmen Bestandsschutz. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auch damit die Beeinträchtigungen aufgrund der vorgesehenen Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung nicht aufgehoben werden. Im einzelnen:</p> <p>Die Ausnahmeregelung, wonach Rand- und Ergänzungssortimente bis zu einem Flächenanteil von 10 v. H. der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein sollen, könnte vorliegend eingreifen. Problematisch ist hier aber bereits der Begriff der „Gesamtverkaufsfläche“, da meine Mandantin ohnehin nur einen Teil ihrer Gewerbefläche dem Verkauf gewidmet hat. Auch die genaue inhaltliche Abgrenzung von Rand- und Ergänzungssortimenten wirft zahlreiche Fragen auf.</p> <p>Die Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen (Nutzungsänderungen werden auf die Umwandlung von Betriebswohnungen beschränkt) gilt nur für vorhandene Nutzungen. – Und selbst bei Einzelhandelsbetrieben werden diese auf maximal 5 v.H. der aktuell genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Der jedem laufenden Unternehmen zukommende Bestandsschutz bezieht sich lediglich auf die Fortführung, nicht aber auf wesentliche Änderungen oder Veränderungen des Betriebes. Zudem ist die Grenzziehung sehr fraglich, was dazu führt, dass bei einer (notwendigen) Berufung auf Bestandsschutz Planungssicherheit nicht gegeben ist.</p> <p>Ohnehin sind alle Ausnahmeregelungen und der Bestandsschutz mit dem Makel belastet, dass der Gewerbetreibende gegen ein grundsätzlich geltendes Verbot eine Ausnahmeregelung für sich in Anspruch nehmen muss und er das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen im Streitfalle darlegen und beweisen muss, ihm also insoweit ein zusätzliches Prozessrisiko</p>	<p>Die zitierte Ausnahmeregelung gilt nur für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und kann daher auf den konkret benannten Betrieb nicht angewandt werden. Maßgebend ist hier der ausdrücklich gewährte planungsrechtliche Bestandsschutz (siehe oben)</p> <p>Beim konkret benannten Betrieb handelt es sich um keinen Einzelhandelsbetrieb, sondern um einen Dienstleistungsbetrieb. Hier soll künftig gelten, dass Einzelhandel zulässig ist, soweit dieser in Zu- und Unterordnung zum Dienstleistungsbetrieb erfolgt.</p> <p>Eine Ausnahmeregelung gibt einen grundsätzlichen Anspruch auf die Gewährung der Ausnahme, soweit die Voraussetzungen gegeben sind.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>aufgelegt wird. Darüber hinaus können auch Umfang und Grenzen von Ausnahmeregelungen höchst streitig sein.</p> <p>B.</p> <p>1. Die geplante 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet-Süd steht in einem direkten Zusammenhang mit der vorgesehenen Wiederansiedelung eines Aldi-Discount-Marktes nebst der Verlagerung (und Vergrößerung) des bestehenden REWE-Vollsortimenter-Marktes auf dem neuen Nahversorgungsstandort/Verbundstandort „Bruchrain“.</p> <p>Ausweislich der Begründung des B-Planes werden die Änderungen „zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen für erforderlich gehalten (B-Plan, S. 6).</p> <p>2. Die Gemeinde Ketsch verweist hierbei zum einen auf die Ergebnisse des von der GMA erstellten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ketsch sowie auf Vorgaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe und ein am 09.02.2011 erfolgtes Abstimmungsgespräch.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2013 (zitiert nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ketsch Nr. 1/2 vom 09.01.2014, S. 17/18) führte Bürgermeister Kappenstein aus: „... Die Gemeinde sei vom Regierungspräsidium Karlsruhe und vom Raumordnungsverband deutlich darauf hingewiesen worden, dass eine Beschränkung des Einzelhandels erfolgen müsse. (...) Dass der Gemeinde vom Regierungspräsidium hierbei so viele Vorgaben auferlegt werden, sei sehr bedauerlich. (...) Die bestehenden Gewerbetreibenden haben allerdings nichts zu befürchten. Sie können ihre Tätigkeiten wie bisher ausführen. Es dürfe lediglich kein neuer Lebensmittelmarkt dort angesiedelt werden.“</p> <p>3. Wie oben bereits dargestellt, sieht der B-Plan tatsächlich jedoch Änderungen und Beschränkungen vor, die weit über das erforderliche Maß – bezogen auf die bezweckte Verhinderung der dortigen Ansiedelung eines neuen Lebensmittelmarktes – hinausgehen.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Das Regierungspräsidium hat im Abstimmungsgespräch am 07.03.2014, bei dem auch Herr Rechtsanwalt Karl als Vertreter der Einwender anwesend war, bestätigt, dass die vorgesehenen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen raumordnerisch geboten sind. Neben den oben angeführten inhaltlichen Erwägungen (Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs, Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung) ist von der Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch das raumordnerische Agglomerationsverbot zu beachten. Demnach sind mehrere Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer räumlicher Nähe gemeinsam zu betrachten; es sind dann die Regelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe anzuwenden (insbesondere Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot). Auch ohne eine konkrete Ansiedlungsabsicht für einen neuen Lebensmittelmarkt wäre die Gemeinde daher gehalten, die Einzelhandelsentwicklung in ihren Gewerbegebieten zu regulieren.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBGEBNIS
	<p>Zutreffend ist zwar, dass die Gewerbetreibenden ihre Tätigkeit wie bisher ausführen können. Jedoch werden, wie ebenfalls oben bereits dargestellt, die Möglichkeiten der freien Änderung des Gewerbes sowie der Veränderung und Entwicklung des Unternehmens beschränkt.</p> <p>4. Hinsichtlich der Bezugnahme auf das Abstimmungsgespräch vom 09.02.2011 wird auf das Protokoll dieses Gespräches (handschriftliche Abzeichnung mit Datum 24.08.2011) verwiesen.</p> <p>Darin wird ausgeführt, dass die teilnehmende Vertreterin des RP Karlsruhe, Frau Susanne Friede, u.a. folgendes angemerkt hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um ein raumordnerisches Verfahren bzw. ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten, müsste der Nachweis erbracht werden, dass das Konzentrationsgebot eingehalten ist und ob ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb notwendig wäre. Dem Nachbarschaftsverband müsste dann gutachterlich dargelegt werden, ob sich die Planung in die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes einfügt.</li> <li>- Außerdem müsste untersucht werden, wie die Einzelhandelsausstattung von Ketsch in Bezug auf größere einzelne Läden ist. Liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor bzw. braucht man ein Zielabweichungsverfahren oder Raumordnungsverfahren?</li> <li>- Da im Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd kein Einzelhandelsausschluss festgesetzt ist und für den früheren EDEKA und den LIDL kein Bebauungsplan existiert, möchte Frau Friede, dass alle sondergebietspflichtigen Märkte aufgezeigt werden (welche BauNVO gilt jeweils, liegen die Märkte im beplanten oder unbeplanten Gebiet).</li> </ul> <p>5. Damit ist festzuhalten, dass dem Protokoll des Abstimmungsgespräches vom 09.02.2011 zumindest nicht direkt zu entnehmen ist, dass seitens des RP Karlsruhe die konkret im B-Plan vorgesehenen Beschränkungen gefordert wurden.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Dem Protokoll des Gesprächs vom 09.02.2011 ist folgendes zu entnehmen: „Das Regierungspräsidium geht insbesondere davon aus, dass für die bestehenden Gewerbegebiete ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel erforderlich wird.“</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Allerdings wurde von der Gemeinde Ketsch unter dem 07.03.2013 ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gestellt. – In dem Antrag wird ausgeführt: „In der Gemeinde Ketsch soll nun ein Verbundstandort aus Vollsortimenter und Discounter geschaffen werden. (...)</p> <p>Gemäß Einzelhandelskonzept hält das großflächige Einzelhandelsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Prütkriterien „Kongruenzgebot“ und „Beeinträchtigungsgebot“ ein und trägt zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen, umfassenden Nahversorgung bei. Das „Integrationsgebot“ wird allerdings formal nicht erfüllt.</p> <p>Ergänzend zur weitergehenden Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind deshalb die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne für die Gewerbegebiete in Ketsch eingeleitet worden.“</p> <p>6. Mit Bescheid vom 16.07.2013 hat das RP Karlsruhe die beantragten Abweichungen vom Integrationsgebot für den Standort „Bruchrain“ unter Bedingungen zugelassen.</p> <p>Unter Ziffer 2.3 des vorgenannten Bescheides wird der Beschluss über den Bebauungsplan „Bruchrain“ damit verknüpft, dass „die in den Antragsunterlagen für dieses Zielabweichungsverfahren im Kapitel 9.3 aufgelisteten Bebauungspläne mit den ebenfalls im Kapitel 9.3 formulierten Inhalten in Kraft treten.“</p> <p>In der Begründung des Bescheides wird hierzu ausgeführt:  „Insgesamt dienen die in den Antragsunterlagen unter Kapitel 9.3 angesprochenen Maßnahmen zur Steuerung des Einzelhandels dazu, mögliche raumordnerisch nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Ketsch und in anderen Kommunen, auf die verbrauchernahe Versorgung sowie auf das zentralörtliche Versorgungssystem zu verhindern. Erst durch eine solche Begrenzung ist die Zulassung von sondergebietspflichtigen Einzelhandelsbetrieben an einem raumordnerisch nicht integrierten, aber wohngebietsnahen Standort im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Wirkungszusammenhänge raumordnerisch vertretbar.“</p> <p>(...)</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	


	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBG BNIS
	<p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten dient insbesondere dazu, den zentralen Versorgungsbereich von Ketsch durch mögliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in wohngebietsfernen Lagen nicht weiter zu schädigen und die wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde Ketsch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und innerhalb des geplanten Nahversorgungsstandorts „Bruchrain“ entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ketsch sicherstellen bzw. dorthin lenken zu können.“</p> <p>7. Somit werden von dem Bescheid des RP Karlsruhe detaillierte Regelungen mittelbar in Bezug genommen, die aufgrund des Zielabweichungsverfahrensantrages der Gemeinde Ketsch, der zur geplanten Schaffung des Verbundstandortes „Bruchrain“ erforderlich wurde, die wiederum auf das Einzelhandelskonzept/Gutachten der GMA zurückgeführt werden können.</p> <p>8. Zu dem Gutachten selbst ist zunächst darauf hinzuweisen, dass dieses im April 2011 in Auftrag gegeben und im März 2012 erstattet wurde. Die dem Gutachten zugrundeliegende Datenerhebung datiert vom Mai 2011 (s. Vorbemerkung).</p> <p>Als Aufgabenstellung seitens der Gemeinde Ketsch wurde festgelegt, dass „die Untersuchung als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet dienen (soll), wobei der Sicherung der Nahversorgung und der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (...) eine hervorgehobene Bedeutung zukommt.“</p> <p>Dem Gutachten (S. 26) lässt sich weiter entnehmen, dass tatsächlich dann erst im Juni 2011 eine mündliche Befragung ausgewählter ortsansässiger Einzelhändler erfolgt ist. „An der Befragung haben sich 12 Einzelhändler beteiligt. Die Auswahl der Einzelhändler erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Ketsch und umfasste schwerpunktmäßig Einzelhändler im Ortszentrum.“</p> <p>In diesem Zusammenhang ist besonders hinzuweisen auf die methodischen Probleme im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund der geringen Anzahl befragter Einzelhändler und</p>	<p>Es wird hier der Eindruck erweckt, dass das Regierungspräsidium nur auf einschränkende Regelungen Bezug genommen habe, die die Gemeinde selbst im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes bzw. des Antrags auf Zielabweichung vorgeschlagen habe. Dem ist jedoch nicht so. Vielmehr galt es, sowohl im Einzelhandelskonzept wie auch im Antrag auf Zielabweichung den raumordnerischen Erfordernissen, wie sie im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan und im Flächennutzungsplan enthalten sind, Rechnung zu tragen. Gemäß BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung an die oben genannten Pläne anzupassen bzw. ist aus diesen zu entwickeln.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG SERGE BNIS
	<p>die selektive Auswahl, einerseits durch die Abstimmung mit der Gemeinde Ketsch, andererseits durch einen Schwerpunkt auf Einzelhändlern im Ortszentrum.</p> <p>Erkennbar haben sich seit der Datenerhebung weitere Entwicklungen im Einzelhandel in Ketsch ergeben. So wurde zwischenzeitlich beispielsweise der Philipps Sonderpostenmarkt und zwei Filialen der Firma Schlecker geschlossen. – Diese Entwicklungen wurden soweit dem Gutachten zu entnehmen nicht nachgehalten, sind also in die Betrachtung oder eine Nachbetrachtung nicht mit eingeflossen.</p> <p>Ungeachtet dessen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass in diversen Sortimentsbereichen Entwicklungsbedarf bzw. –potential besteht. Bemerkenswert hier insbesondere, dass neben quantitativen auch qualitative Elemente in die Bewertung eingeflossen sind, wenn etwa auf einen „z. T. nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt“ (Gutachten, S. 39) verwiesen wird.</p> <p>9. Besonders hervorzuheben ist, dass sich das Gutachten gleichwohl ausschließlich am „klassischen Einzelhandel“ orientiert, der gekennzeichnet ist durch das Unterhalten eines Verkaufsgeschäfts, in dem ein ausgewähltes Produktsortiment zum direkten Einkauf vorgehalten wird.</p> <p>Dabei haben sich die Marktgegebenheiten seit einigen Jahren grundlegend gewandelt. Stichworte sind etwa das Internet, der Versandhandel oder andere neue Vertriebsformen und Kanäle. – Der Kunde wird heute nicht mehr allein im Fachhandel informiert; er holt sich vielmehr seine Informationen vielfach selbst, sei es über das Internet, Informationsangebote einzelner Hersteller oder Warentests. Auch über die Preise kann sich der Kunde heute leicht selbst informieren. –Die Waren werden häufig erst angefertigt oder speziell nach Kundenwünschen konfiguriert und zudem frei Haus geliefert. Das „Einkaufserlebnis“ kann heute durchaus auch ein „virtuelles“ sein.</p> <p>Der Gewerbetreibende/Einzelhändler muss in diesem sich ständig wandelnden Umfeld bestehen. Er allein trägt das wirtschaftliche Risiko und wird seine unternehmerischen</p>	<p>Der Einzelhandel unterliegt regelmäßigen Veränderungen. Die Schließung des Sonderpostenmarktes führt städtebaulich zu keinen Handlungserfordernissen; die Schließung der Schlecker-Märkte ist in der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 20.07.2012 berücksichtigt.</p> <p>Internethandel bzw. Versandhandel unterliegen keinem raumordnerischen bzw. städtebaulichem Regelungsbedarf. Geregelt wird nur die Zulässigkeit von Einzelhandel.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Entscheidungen unter rationalen Gesichtspunkten treffen. Wie er sich und seine Waren/Leistungen präsentiert und welches Geschäftsmodell er als für sich passend wählt, sollte daher weitestgehend dem Gewerbetreibenden selbst überlassen bleiben.</p> <p>Auch die Stärkung des innerörtlichen Standorts ist vor diesem Hintergrund zwar ein planerisches Ziel, dem eine bestimmte Vorstellung von Einzelhandel zugrunde liegt. Ob dieses aber überhaupt und in wirtschaftlich tragfähiger Form umgesetzt werden kann, ist letztlich keine Frage der Planung sondern der Marktgegebenheiten.</p> <p>C.</p> <p>1. Nicht nachvollziehbar bei einem Vergleich der im Gewerbegebiet-Süd angesiedelten Gewerbetreibenden/Einzelhändler ist eine nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslage vom 19.07.2013 – 19.08.2013) erfolgte Änderung des B-Planentwurfs, bei dem ein Grundstück (Flurstück 2688/62, Anhalter Str. 13) von den beabsichtigten Planänderungen in wesentlichen Teilen dadurch ausgenommen wird, dass es als GE4 eigenen, nur teilweisen Beschränkungen unterliegen soll.</p> <p>2. Die Begründung des B-Plans (Seite 20) weist darauf hin, dass dieser Kiosk baurechtlich genehmigt ist, „wobei die in der Genehmigung explizit genannten Sortimente jedoch mit dem tatsächlichen kiosktypischen Angebot nur bedingt übereinstimmen.“ – Was damit genau gemeint ist, wird nicht näher ausgeführt.</p> <p>3. Allerdings wird angenommen, dass für den bestehenden Kiosk eine Begrenzung des Einzelhandels zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Kiosk führen würde, die in dieser Form nicht beabsichtigt sei. Zudem seien entsprechende einschränkende Regelungen angesichts der geringen Grundstücksgröße und einer GRZ von 0,5 auch nicht zwingend erforderlich, da eine Ausweitung der Verkaufsfläche in eine städtebaulich relevante Größenordnung auszuschließen sei.</p>	<p>Jede Gewerbetätigkeit hat sich im Rahmen des gültigen Rechts zu bewegen. Insofern ist die Gewerbefreiheit ohnehin eingeschränkt. Auch baurechtlich ergeben sich grundlegende Einschränkungen, z.B. alleine schon aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes, aber auch aus den Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung. Weitergehende Einschränkungen sind rechtlich zulässig, soweit diese städtebaulich erforderlich sind. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum ergänzenden Schreiben vom 17.03.2014 verwiesen (siehe unten).</p>	<p>Es wird auf die Beschlussempfehlung vom 17.03.2014 verwiesen (siehe unten).</p>



	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBGEBNIS
	<p>4. Bemerkenswert hierbei ist die Aufgabe des sortimentsbezogenen Ansatzes und die Einführung einer flächenbezogenen „städtebaulich relevanten Größenordnung“.</p> <p>Wie die Entwicklungsmöglichkeiten des Kiosk angesichts eines gegebenen Bestandsschutzes und bei Anwendung der für das GE1-Gebiet vorgesehenen Ausnahmen (Ziffer 1.4, 1.6 B-Plan) hier erheblich beeinträchtigt werden könnten, ist – besonders im Vergleich zu anderen Gewerbetreibenden, für die die GE1-Regelungen durchweg gelten sollen – nicht ersichtlich.</p> <p>D.</p> <p>1. Abschließend ist festzuhalten, dass meine Mandanten von den vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen sind. Die Beschränkungen würden sich sowohl auf das Grundstückseigentum wie auch auf den Gewerbebetrieb auswirken.</p> <p>2. Eine Notwendigkeit zur Einführung von Beschränkungen in dem vorgesehenen Umfang kann nicht gesehen werden. – Insbesondere ergibt sich keine Notwendigkeit im Zusammenhang mit der geplanten Schaffung eines Nahversorgungszentrums „Bruchrain“.</p> <p>Ebenso wenig ergibt sich eine Notwendigkeit für die vorgeschlagenen Beschränkungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung oder um städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen.</p> <p>3. Schließlich könnte etwaigen Bedenken auch durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen Rechnung getragen werden, etwa durch die zusätzliche Einführung einer flächenbezogenen „Merkbarkeitsschwelle“, ab der erst eine städtebaulich relevante Größenordnung angenommen wird. Hierfür spricht bereits die vorgenommene Änderung des B-Planes, bei der ein Grundstück aus GE1 herausgenommen wurde (GE4). Ein entsprechender Schwellenwert (bezogen auf eine als relevant erachtete Verkaufsfläche) könnte zusätzlich festgelegt werden. Dieser Schwellenwert (qm-Verkaufsfläche) sollte einerseits über der maximalen möglichen Verkaufsfläche auf Flurstückstück 2688/62 und</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu Beginn der Bewertung der Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Ein Schwellenwert ist kein geeignetes Mittel zur Vermeidung raumordnerischer und städtebaulicher Fehlentwicklungen, da gerade die Agglomeration mehrerer kleinerer Märkte die zu vermeidenden städtebaulichen Fehlentwicklungen hervorrufen kann.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümern bedingt entgegen zu kommen, wurde mit dem Regierungspräsidium am 07.03.2014 vereinbart, dass keine raumordnerischen Bedenken bestehen, wenn folgende Sortimente künftig nicht mehr als zentrenrelevant</p>	<p>Folgende Sortimente werden künftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)</li> </ul>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBENIS
	<p>andererseits deutlich unterhalb der Verkaufsfläche eines sondergebietspflichtigen Marktes/großflächigen Vorhabens liegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Günter Karl Rechtsanwalt</p>	<p>eingestuft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)</li> </ul>	
<p><b>Günter Karl, Rechtsanwalt, in der Vertretung der Grundstückseigentümergeinschaft Karl Seeger und Karl-Heinz Kiesel und der Firma ISK – Ihlenfeld Seeger Kiesel GmbH, mit Schreiben vom 24.02.2014</b></p>	<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Gewerbegebiet-Städ, 3. Änderung“ zeige ich hiermit unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung die Vertretung der <b>Grundstücksgemeinschaft Karin Seeger und Karl-Heinz Kiesel</b> und der <b>Firma ISK – Ihlenfeld Seeger Kiesel GmbH</b> an.</p> <p>Betroffen ist insoweit das im Plangebiet Gewerbegebiet GE1 gelegene Grundstück Flurstück-Nr. 2688/55, Lausitzer Str. 8. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.165qm. Bebaut ist dieses mit einer im Jahre 2003 gebauten Schnellbauhalle mit einer Grundfläche von 200qm, die vollständig gewerblich genutzt wird. Privat genutzte Flächen (Wohnnutzung) bestehen nicht. Auf dem im Jahre 1997 erworbenen Grundstück wird ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb betrieben.</p>		

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>Zu dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet-Süd, 3. Änderung“ (nachfolgend: B-Plan) wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>A.</p> <p>1. Der B-Plan sieht in seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.1) u.a. vor, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig sind.</p> <p>Die geplanten neuen Beschränkungen beeinträchtigen die Interessen der Grundstückseigentümer in erheblichem Maße. Sie führen insbesondere dazu, dass das Grundstück für potentielle Interessenten, die eine der künftig unzulässigen Nutzungen dort hätten ausüben wollen, ausscheidet. Hierdurch wird der Grundstückskäufermarkt verkleinert, mit der Folge, dass sich nach den betriebswirtschaftlichen Gesetzen von Angebot und Nachfrage der (Markt-)Wert des Grundstücks verringert.</p> <p>2. Eine solche Wertverringering würde sich konkret auswirken, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück verkaufen will, etwa im Falle einer Betriebsaufgabe aus Altersgründen. Mit dem Verkauf kann der Eigentümer das in der Zeit der Gewerbeausübung im Grundstück gebundene Kapital realisieren. – Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bedeutung des Grundstücks für die Ausübung des laufenden Gewerbes und die Kapitalbindung im Grundstück regelmäßig dazu führt, dass dem Gewerbetreibenden geringe Mittel zur Sicherung seiner Altersversorgung zur Verfügung stehen und der Wert des Grundstücks einen wesentlichen Teil der persönlichen Altersvorsorge darstellt. Der Gewerbetreibende ist somit darauf angewiesen, einen möglichst hohen Grundstückswert zu realisieren. Hierin wird er erheblich beeinträchtigt, wenn durch die Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung der Käufermarkt verkleinert wird.</p> <p>3. Schon aktuell, also nicht erst im Falle eines späteren Verkaufs des Grundstücks, kann sich dieser Wertverlust des Grundstücks unmittelbar bemerkbar machen. Soweit das Grundstück</p>	<p>Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes einzelne bislang zulässige Nutzungen künftig ausgeschlossen werden, so dass sich der potenzielle Käuferkreis im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks gegebenenfalls verringern kann. Ob dadurch tatsächlich eine Wertminderung entstehen könnte, hängt insbesondere davon ab, inwieweit eine Nachfrage nach den Grundstücken durch Interessenten, die künftig ausgeschlossene Nutzungen realisieren wollten, realistisch zu erwarten ist. Angesichts der – nach Verlagerung des REWE-Marktes - wenig frequentierten Lage an der Lausitzer Straße sind hier Zweifel gerechtfertigt.</p> <p>Dessen ungeachtet ist die Einschränkung der zulässigen Nutzung und damit eines potenziellen Käuferkreises hinzunehmen. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit gehalten, die städtebauliche Ordnung zu wahren. Hierzu gehört auch, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums als zentralem Versorgungsbereich zu gewährleisten hat und dass gleichzeitig eine ausreichende Ausstattung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gegeben ist.</p> <p>Zur Prüfung der sich aus dieser Aufgabenstellung erforderlichen Maßnahmen hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. In diesem Konzept ist der</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGE BNIS
	<p>kreditfinanziert ist, richten sich die Konditionen der Banken (Beleihungsgrenze, Risikobewertung, Laufzeit, Zinssatz) u.a. nach dem geschätzten Wert des Grundstücks. Durch die geplanten Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung ist mit einer Verringerung des Grundstückswertes zu rechnen. Damit verändern sich zugleich die der Kreditvergabe zugrunde gelegten Parameter, die dann in der Folge zu (schlechteren) Konditionen für laufende Kredite bis hin zur Forderung der Bestellung zusätzlicher Sicherheiten führen können.</p>	<p>zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde ermittelt worden, zu dessen Schutz Einzelhandelsentwicklungen an anderer Stelle zu begrenzen sind. Weiterhin wurde ein Bedarf für die zusätzliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermittelt.</p> <p>Diesem zusätzlichen Ansiedlungsbedarf kann mangels geeigneter Flächen nicht im zentralen Versorgungsbereich entsprochen werden. Daher wurde eine Standortfestlegung auf einen nicht-integrierten, aber in Randlage zur Wohnbebauung gelegenen Standort erforderlich.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren beantragen müssen, dem seitens des Regierungspräsidiums als zuständiger Raumordnungsbehörde nur zugestimmt werden konnte, wenn gleichzeitig denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen in den bestehenden Gewerbegebieten durch eine Beschränkung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entgegen gewirkt wird.</p> <p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke – einschließlich einer damit nicht auszuschließenden Minderung eines möglichen Erlöses bei einem Grundstücksverkauf - sind daher im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG SERGE BNIS
		von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.	
	<p>4. Die geplanten sortimentsbezogenen Beschränkungen führen ferner zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Veränderungsmöglichkeiten der Gewerbetreibenden. Eingeschränkt wird hierdurch die unternehmerische Freiheit, im Extremfall den laufenden Gewerbebetrieb einzustellen und auf demselben Grundstück ein ganz anderes neues Gewerbe zu gründen und zu betreiben.</p> <p>Aber auch die Fort- und Weiterentwicklung des laufenden Gewerbebetriebes kann durch die geplanten Beschränkungen beeinträchtigt werden. – Vorliegend handelt es sich bei der Firma Ihlenfeld Seeger Kiesel um einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Es handelt sich dabei um ein Gewerbe eigener Art: Einzelhandel wird nicht betrieben; auch Verkaufsflächen werden nicht unterhalten. Mithin passenden die sortimentsbezogenen, auf den Einzelhandel ausgerichteten Festlegungen des B-Planes nicht.</p> <p>Sobald jedoch eine Fortentwicklung des Unternehmens in Richtung Einzelhandel erfolgen würde – z.B. die Sortimente Bekleidung, Modewaren und Schuhe, jeweils mit Bezug zu Garten/Outdoor – könnte sehr schnell die Grenze der Zulässigkeit überschritten werden.</p> <p>5. Der B-Plan sieht selbst gewisse Ausnahmen vor, insbesondere in Ziffer 1.4 und 1.6. Zudem genießt das Unternehmen Bestandsschutz. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auch damit die Beeinträchtigungen aufgrund der vorgesehenen Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung nicht aufgehoben werden. Im einzelnen:</p> <p>Die Ausnahmeregelung, wonach Rand- und Ergänzungssortimente bis zu einem Flächenanteil von 10 v. H. der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein sollen, greift vorliegend schon deshalb</p>	<p>Die geplanten Beschränkungen führen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Veränderungsmöglichkeiten der Gewerbetreibenden. Gemäß dem Entwurf der textlichen Festsetzungen werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den obigen Festsetzungen unzulässig wären, ausdrücklich zugelassen. Nur bei Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen nur bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt zudem zulässig. Zu diesen Sortimenten gehören u.a. Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Baustoffe, Bauelemente, Gartengeräte und Gartenmöbel.</p> <p>Zulässig sind zudem auf 10 % der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente wie u.a. die aufgeführten Sortimente Bekleidung, Modewaren und Schuhe in Bezug zu Garten/Outdoor.</p> <p>Damit ist ein ausreichender Spielraum für die Entwicklung des bestehenden Betriebes eingeräumt. Eine weitergehende Öffnung ist aufgrund der dann denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen nicht möglich.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE RGE BNIS
	<p>nicht, da der Garten- und Landschaftsbaubetrieb keinen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten darstellt.</p> <p>Ob ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb einem Handwerksbetrieb zumindest gleichgestellt werden könnte, ist fraglich, würde aber zur ausnahmsweisen Zulässigkeit auch zentrenrelevanter Sortimente auf einer untergeordneten Betriebsfläche führen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen (Nutzungsänderungen werden auf die Umwandlung von Betriebswohnungen beschränkt) gilt nur für vorhandene Nutzungen. – Und selbst bei Einzelhandelsbetrieben werden diese auf maximal 5 v.H. der aktuell genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Der jedem laufenden Unternehmen zukommende Bestandsschutz bezieht sich lediglich auf die Fortführung, nicht aber auf wesentliche Änderungen oder Veränderungen des Betriebes. Zudem ist die Grenzziehung sehr fraglich, was dazu führt, dass bei einer (notwendigen) Berufung auf Bestandsschutz Planungssicherheit nicht gegeben ist..</p> <p>Ohnehin sind alle Ausnahmeregelungen und der Bestandsschutz mit dem Makel belastet, dass der Gewerbetreibende gegen ein grundsätzlich geltendes Verbot eine Ausnahmeregelung für sich in Anspruch nehmen muss und er das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen im Streitfälle darlegen und beweisen muss, ihm also insoweit ein zusätzliches Prozessrisiko auferlegt wird. Darüber hinaus können auch Umfang und Grenzen von Ausnahmeregelungen höchst streitig sein.</p> <p>B.</p> <p>1. Die geplante 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet-Süd steht in einem direkten Zusammenhang mit der vorgesehenen Wiederansiedelung eines Aldi-Discount-Marktes nebst der Verlagerung (und Vergrößerung) des bestehenden REWE-Vollsortimenter-Marktes auf dem neuen Nahversorgungsstandort/Verbundstandort „Bruchrain“.</p>	<p>Beim konkret benannten Betrieb handelt es sich um keinen Einzelhandelsbetrieb, sondern um einen Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb.</p> <p>Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben ist zulässig, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.</p> <p>Da bei der konkret angesprochenen Firma die Einstufung als Handwerksbetrieb fraglich sein kann, kann die bisherige Ausnahmeregelung von Handwerksbetrieben auf „Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe“ ausgedehnt werden.</p> <p>Gemäß dem Ergebnis des Abstimmungstermins bei Regierungspräsidium Karlsruhe vom 07.03.2014 stehen einer solchen Erweiterung der zulässigen Nutzungen keine raumordnerischen Erfordernisse entgegen.</p>	<p>Die Festsetzung 1.4. wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind <u>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln)</u> in Verbindung mit <u>Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben</u> (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.“ (Ergänzungen sind unterstrichen)</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Ausweislich der Begründung des B-Planes werden die Änderungen „zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen für erforderlich gehalten (B-Plan, S. 6).</p> <p>2. Die Gemeinde Ketsch verweist hierbei zum einen auf die Ergebnisse des von der GMA erstellten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ketsch sowie auf Vorgaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe und ein am 09.02.2011 erfolgtes Abstimmungsgespräch.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2013 (zitiert nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ketsch Nr. 1/2 vom 09.01.2014, S. 17/18) führte Bürgermeister Kapponstein aus: „... Die Gemeinde sei vom Regierungspräsidium Karlsruhe und vom Raumordnungsverband deutlich darauf hingewiesen worden, dass eine Beschränkung des Einzelhandels erfolgen müsse. (...) Dass der Gemeinde vom Regierungspräsidium hierbei so viele Vorgaben auferlegt worden, sei sehr bedauerlich. (...) Die bestehenden Gewerbetreibenden haben allerdings nichts zu befürchten. Sie können ihre Tätigkeiten wie bisher ausführen. Es dürfe lediglich kein neuer Lebensmittelmarkt dort angesiedelt werden.“</p> <p>3. Wie oben bereits dargestellt, sieht der B-Plan tatsächlich jedoch Änderungen und Beschränkungen vor, die weit über das erforderliche Maß – bezogen auf die bezweckte Verhinderung der dortigen Ansiedelung eines neuen Lebensmittelmarktes – hinausgehen.</p> <p>Zutreffend ist zwar, dass die Gewerbetreibenden ihre Tätigkeit wie bisher ausführen können. Jedoch werden, wie ebenfalls oben bereits dargestellt, die Möglichkeiten der freien Änderung des Gewerbes sowie der Veränderung und Entwicklung des Unternehmens beschränkt.</p> <p>4. Hinsichtlich der Bezugnahme auf das Abstimmungsgespräch vom 09.02.2011 wird auf das Protokoll dieses Gespräches (handschriftliche Abzeichnung mit Datum 24.08.2011) verwiesen.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Das Regierungspräsidium hat im Abstimmungsgespräch am 07.03.2014, bei dem auch Herr Rechtsanwalt Karl als Vertreter der Einwender anwesend war, bestätigt, dass die vorgesehenen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen raumordnerisch geboten sind. Neben den oben angeführten inhaltlichen Erwägungen (Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs, Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung) ist von der Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch das raumordnerische Agglomerationsverbot zu beachten. Demnach sind mehrere Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer räumlicher Nähe gemeinsam zu betrachten; es sind dann die Regelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe anzuwenden (insbesondere Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Auch ohne eine konkrete Ansiedlungsabsicht für einen neuen Lebensmittelmarkt wäre die Gemeinde daher gehalten, die Einzelhandelsentwicklung in ihren Gewerbegebieten zu regulieren.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEBENEN
	<p>Darin wird ausgeführt, dass die teilnehmende Vertreterin des RP Karlsruhe, Frau Susanne Friede, u.a. folgendes angemerkt hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um ein raumordnerisches Verfahren bzw. ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten, müsste der Nachweis erbracht werden, dass das Konzentrationsgebot eingehalten ist und ob ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb notwendig wäre. Dem Nachbarschaftsverband müsste dann gutachterlich dargelegt werden, ob sich die Planung in die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes einfügt.</li> <li>- Außerdem müsste untersucht werden, wie die Einzelhandelsausstattung von Ketsch in Bezug auf größere einzelne Läden ist. Liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor bzw. braucht man ein Zielabweichungsverfahren oder Raumordnungsverfahren?</li> <li>- Da im Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd kein Einzelhandelsausschluss festgesetzt ist und für den früheren EDEKA und den LIDL kein Bebauungsplan existiert, möchte Frau Friede, dass alle sondergebietspflichtigen Märkte aufgezeigt werden (welche BauNVO gilt jeweils, liegen die Märkte im beplanten oder unbeplanten Gebiet).</li> </ul> <p>5. Damit ist festzuhalten, dass dem Protokoll des Abstimmungsgesprächs vom 09.02.2011 zumindest nicht direkt zu entnehmen ist, dass seitens des RP Karlsruhe die konkret im B-Plan vorgesehenen Beschränkungen gefordert wurden.</p> <p>Allerdings wurde von der Gemeinde Ketsch unter dem 07.03.2013 ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gestellt. – In dem Antrag wird ausgeführt: „In der Gemeinde Ketsch soll nun ein Verbundstandort aus Vollsortimenter und Discounter geschaffen werden. (...)</p> <p>Gemäß Einzelhandelskonzept hält das großflächige Einzelhandelsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien „Kongruenzgebot“ und „Beeinträchtigungsgebot“ ein und trägt zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen, umfassenden Nahversorgung bei. Das „Integrationsgebot“ wird allerdings formal nicht erfüllt.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	




	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Ergänzend zur weitergehenden Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind deshalb die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne für die Gewerbegebiete in Ketsch eingeleitet worden.“</p> <p>6. Mit Bescheid vom 16.07.2013 hat das RP Karlsruhe die beantragten Abweichungen vom Integrationsgebot für den Standort „Bruchrain“ unter Bedingungen zugelassen.</p> <p>Unter Ziffer 2.3 des vorgenannten Bescheides wird der Beschluss über den Bebauungsplan „Bruchrain“ damit verknüpft, dass „die in den Antragsunterlagen für dieses Zielabweichungsverfahren im Kapitel 9.3 aufgelisteten Bebauungspläne mit den ebenfalls im Kapitel 9.3 formulierten Inhalten in Kraft treten.“</p> <p>In der Begründung des Bescheides wird hierzu ausgeführt:</p> <p>„Insgesamt dienen die in den Antragsunterlagen unter Kapitel 9.3 angesprochenen Maßnahmen zur Steuerung des Einzelhandels dazu, mögliche raumordnerisch nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Ketsch und in anderen Kommunen, auf die verbrauchernahe Versorgung sowie auf das zentralörtliche Versorgungssystem zu verhindern. Erst durch eine solche Begrenzung ist die Zulassung von sondergebietspflichtigen Einzelhandelsbetrieben an einem raumordnerisch nicht integrierten, aber wohngebietsnahen Standort im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Wirkungszusammenhänge raumordnerisch vertretbar.“</p> <p>(...)</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten dient insbesondere dazu, den zentralen Versorgungsbereich von Ketsch durch mögliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in wohngebietsfernen Lagen nicht weiter zu schädigen und die wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde Ketsch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und innerhalb des geplanten Nahversorgungsstandorts „Bruchrain“ entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ketsch sicherstellen bzw. dorthin lenken zu können.“</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBIS
	<p>7. Somit werden von dem Bescheid des RP Karlsruhe detaillierte Regelungen mittelbar in Bezug genommen, die aufgrund des Zielabweichungsverfahrensantrages der Gemeinde Ketsch, der zur geplanten Schaffung des Verbundstandortes „Bruchrain“ erforderlich wurde, die wiederum auf das Einzelhandelskonzept/Gutachten der GMA zurückgeführt werden können.</p> <p>8. Zu dem Gutachten selbst ist zunächst darauf hinzuweisen, dass dieses im April 2011 in Auftrag gegeben und im März 2012 erstattet wurde. Die dem Gutachten zugrundeliegende Datenerhebung datiert vom Mai 2011 (s. Vorbemerkung).</p> <p>Als Aufgabenstellung seitens der Gemeinde Ketsch wurde festgelegt, dass „die Untersuchung als Grundlage für eine strategische und städtebaulich vorträgliche Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet dienen (soll), wobei der Sicherung der Nahversorgung und der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (...) eine hervorgehobene Bedeutung zukommt.“</p> <p>Dem Gutachten (S. 26) lässt sich weiter entnehmen, dass tatsächlich dann erst im Juni 2011 eine mündliche Befragung ausgewählter ortsansässiger Einzelhändler erfolgt ist. „An der Befragung haben sich 12 Einzelhändler beteiligt. Die Auswahl der Einzelhändler erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Ketsch und umfasste schwerpunktmäßig Einzelhändler im Ortszentrum.“</p> <p>In diesem Zusammenhang ist besonders hinzuweisen auf die methodischen Probleme im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund der geringen Anzahl befragter Einzelhändler und die selektive Auswahl, einerseits durch die Abstimmung mit der Gemeinde Ketsch, andererseits durch einen Schwerpunkt auf Einzelhändlern im Ortszentrum.</p> <p>Erkennbar haben sich seit der Datenerhebung weitere Entwicklungen im Einzelhandel in Ketsch ergeben. So wurde zwischenzeitlich beispielsweise der Philipps Sonderpostenmarkt und zwei Filialen der Firma Schlecker geschlossen. – Diese Entwicklungen wurden soweit dem Gutachten zu entnehmen nicht nachgehalten, sind also in die Betrachtung oder eine Nachbetrachtung nicht mit eingeflossen.</p>	<p>Es wird hier der Eindruck erweckt, dass das Regierungspräsidium nur auf einschränkende Regelungen Bezug genommen habe, die die Gemeinde selbst im Rahmen des Einzelhandelskonzepts bzw. des Antrags auf Zielabweichung vorgeschlagen habe. Dem ist jedoch nicht so. Vielmehr galt es, sowohl im Einzelhandelskonzept wie auch im Antrag auf Zielabweichung den raumordnerischen Erfordernissen, wie sie im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan und im Flächennutzungsplan enthalten sind, Rechnung zu tragen. Gemäß BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung an die oben genannten Pläne anzupassen bzw. ist aus diesen zu entwickeln.</p> <p>Der Einzelhandel unterliegt regelmäßigen Veränderungen. Die Schließung des Sonderpostenmarktes führt städtebaulich zu keinen Handlungserfordernissen; die Schließung der Schlecker-Märkte ist in der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 20.07.2012 berücksichtigt.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Ungeachtet dessen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass in diversen Sortimentsbereichen Entwicklungsbedarf bzw. -potential besteht. Bemerkenswert hier insbesondere, dass neben quantitativen auch qualitative Elemente in die Bewertung eingeflossen sind, wenn etwa auf einen „z. T. nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt“ (Gutachten, S. 39) verwiesen wird.</p> <p>9. Besonders hervorzuheben ist, dass sich das Gutachten gleichwohl ausschließlich am „klassischen Einzelhandel“ orientiert, der gekennzeichnet ist durch das Unterhalten eines Verkaufsgeschäftes, in dem ein ausgewähltes Produktsortiment zum direkten Einkauf vorgehalten wird.</p> <p>Dabei haben sich die Marktgegebenheiten seit einigen Jahren grundlegend gewandelt. Stichworte sind etwa das Internet, der Versandhandel oder andere neue Vertriebsformen und Kanäle. – Der Kunde wird heute nicht mehr allein im Fachhandel informiert; er holt sich vielmehr seine Informationen vielfach selbst, sei es über das Internet, Informationsangebote einzelner Hersteller oder Warentests. Auch über die Preise kann sich der Kunde heute leicht selbst informieren. –Die Waren werden häufig erst angefertigt oder speziell nach Kundenwünschen konfiguriert und zudem frei Haus geliefert. Das „Einkaufserlebnis“ kann heute durchaus auch ein „virtuelles“ sein.</p> <p>Der Gewerbetreibende/Einzelhändler muss in diesem sich ständig wandelnden Umfeld bestehen. Er allein trägt das wirtschaftliche Risiko und wird seine unternehmerischen Entscheidungen unter rationalen Gesichtspunkten treffen. Wie er sich und seine Waren/Leistungen präsentiert und welches Geschäftsmodell er als für sich passend wählt, sollte daher weitestgehend dem Gewerbetreibenden selbst überlassen bleiben.</p> <p>Auch die Stärkung des innerörtlichen Standorts ist vor diesem Hintergrund zwar ein planerisches Ziel, dem eine bestimmte Vorstellung von Einzelhandel zugrunde liegt. Ob dieses aber überhaupt und in wirtschaftlich tragfähiger Form umgesetzt werden kann, ist letztlich keine Frage der Planung sondern der Marktgegebenheiten.</p>	<p>Internethandel bzw. Versandhandel unterliegen keinem raumordnerischen bzw. städtebaulichem Regelungsbedarf. Geregelt wird nur die Zulässigkeit von Einzelhandel.</p> <p>Jede Gewerbetätigkeit hat sich im Rahmen des gültigen Rechts zu bewegen. Insofern ist die Gewerbefreiheit ohnehin eingeschränkt. Auch baurechtlich ergeben sich grundlegende Einschränkungen, z.B. alleine schon aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes, aber auch aus den Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung. Weitergehende Einschränkungen sind rechtlich zulässig, soweit diese städtebaulich erforderlich sind. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>C.</p> <p>1. Nicht nachvollziehbar bei einem Vergleich der im Gewerbegebiet-Stüd angesiedelten Gewerbetreibenden/Einzelhändler ist eine nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslage vom 19.07.2013 – 19.08.2013) erfolgte Änderung des B-Planentwurfs, bei dem ein Grundstück (Flurstück 2688/62, Anhalter Str. 13) von den beabsichtigten Planänderungen in wesentlichen dadurch ausgenommen wird, dass es als GE4 eigenen, nur teilweisen Beschränkungen unterliegen soll.</p> <p>2. Die Begründung des B-Plans (Seite 20) weist darauf hin, dass dieser Kiosk baurechtlich genehmigt ist, „wobei die in der Genehmigung explizit genannten Sortimente jedoch mit dem tatsächlichen kiosktypischen Angebot nur bedingt übereinstimmen.“ – Was damit genau gemeint ist, wird nicht näher ausgeführt.</p> <p>3. Allerdings wird angenommen, dass für den bestehenden Kiosk eine Begrenzung des Einzelhandels zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Kiosk führen würde, die in dieser Form nicht beabsichtigt sei. Zudem seien entsprechende einschränkende Regelungen angesichts der geringen Grundstücksgröße und einer GRZ von 0,5 auch nicht zwingend erforderlich, da eine Ausweitung der Verkaufsfläche in eine städtebaulich relevante Größenordnung auszuschließen sei.</p> <p>4. Bemerkenswert hierbei ist die Aufgabe des sortimentsbezogenen Ansatzes und die Einführung einer flächenbezogenen „städtebaulich relevanten Größenordnung“.</p> <p>Wie die Entwicklungsmöglichkeiten des Kiosk angesichts eines gegebenen Bestandsschutzes und bei Anwendung der für das GF1-Gebiet vorgesehenen Ausnahmen (Ziffer 1.4, 1.6 B-Plan) hier erheblich beeinträchtigt werden könnten, ist – besonders im Vergleich zu anderen Gewerbetreibenden, für die die GE1-Regelungen durchweg gelten sollen – nicht ersichtlich.</p>	<p>Der Kiosk auf dem Grundstück Anhalter Straße 13 dient aufgrund seiner geringen Größe und der Struktur der angebotenen Waren vorrangig der Versorgung des Gewerbegebietes bzw. der dort Beschäftigten. Es ist daher eine städtebauliche Sondersituation gegeben, die eine abweichende Regelung erlaubt, zumal zugleich die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden kann.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBGEBNIS
	<p>D.</p> <p>1. Abschließend ist festzuhalten, dass meine Mandanten von den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen sind. Die Beschränkungen würden sich sowohl auf das Grundstückseigentum wie auch auf den Gewerbebetrieb auswirken.</p> <p>2. Eine Notwendigkeit zur Einführung von Beschränkungen in dem vorgesehenen Umfang kann nicht gesehen werden. – Insbesondere ergibt sich keine Notwendigkeit im Zusammenhang mit der geplanten Schaffung eines Nahversorgungszentrums „Bruchrain“.</p> <p>Ebenso wenig ergibt sich eine Notwendigkeit für die vorgesehenen Beschränkungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung oder um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.</p> <p>3. Schließlich könnte etwaigen Bedenken auch durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen Rechnung getragen werden, etwa durch die zusätzliche Einführung einer flächenbezogenen „Merkbarkeitsschwelle“, ab der erst eine städtebaulich relevante Größenordnung angenommen wird. Hierfür spricht bereits die vorgenommene Änderung des B-Planes, bei der ein Grundstück aus GE1 herausgenommen wurde (GE4). Ein entsprechender Schwellenwert (bezogen auf eine als relevant erachtete Verkaufsfläche) könnte zusätzlich festgelegt werden. Dieser Schwellenwert (qm-Verkaufsfläche) sollte einerseits über der maximalen möglichen Verkaufsfläche auf Flurstückstück 2688/62 und andererseits deutlich unterhalb der Verkaufsfläche eines sondergebietspflichtigen Marktes/großflächigen Vorhabens liegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Günter Karl Rechtsanwalt</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu Beginn der Bewertung der Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Ein Schwellenwert ist kein geeignetes Mittel zur Vermeidung raumordnerischer und städtebaulicher Fehlentwicklungen, da gerade die Agglomeration mehrerer kleinerer Märkte die zu vermeidenden städtebaulichen Fehlentwicklungen hervorrufen kann.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümern bedingt entgegen zu kommen, wurde mit dem Regierungspräsidium am 07.03.2014 vereinbart, dass keine raumordnerischen Bedenken bestehen, wenn folgende Sortimente künftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)</li> </ul>	<p>Folgende Sortimente werden künftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)</li> </ul>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGBNIS
<p><b>Monika Musch, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 24.02.2014</p>	<p><b>Einspruch</b></p> <p>1. )</p> <p>Als Eigentümer der Grundstückes Flst. NR...2588/47.....</p> <p>Adresse: <u>Monika Musch, Lausitzer Str. 15, 68725 Ketsch</u></p> <p>werde ich durch die vorgesehenen Einschränkungen (textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „ Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung, Punkt 1.1) beeinträchtigt, da durch eine solche Beschränkung der Wert meines Grundstückes (im Falle eines Verkaufs) geringer ausfällt.</p> <p>2. )</p> <p>Als Gewerbetreibender werde ich, durch die vorgesehenen Beschränkungen beeinträchtigt, da ich meine gewerblichen Tätigkeiten nicht mehr frei nach eigenen wirtschaftlichen Überlegungen ausüben kann. Die vorgesehenen Ausnahmen (Bebauungsplan Ziffer 1.4) greifen entweder nicht oder möglicherweise nicht in dem erforderlichen Umfang.</p> <p>3. )</p> <p>Auch ein gegebener Bestandsschutz ist nicht ausreichend. Dieser beschränkt sich auf das vorhandene Gewerbe. Möglicherweise notwendige Entwicklungen, werden unter den Umständen des Bestandsschutzes nicht erfasst.</p> <p>Zudem liegt das Risiko, ob der Bestandsschutz greift, alleine beim Gewerbetreibenden.</p> <p>Mein Gewerbe kann sich hierdurch nicht frei entwickeln, ich kann zukünftig keine Veränderungen frei entscheiden und frei planen.</p> <p>Ketsch, den 24.02.2014</p> <div data-bbox="913 284 1137 386" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> <p>Eing. 25. Feb. 2014</p> <p>Amt</p> </div>	<p>Zu 1.:</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes einzelne bislang zulässige Nutzungen künftig ausgeschlossen werden, so dass sich der potenzielle Käuferkreis im Falle einer Veräußerung eines Grundstückes gegebenenfalls verringern kann. Ob dadurch tatsächlich eine Wertminderung entstehen könnte, hängt insbesondere davon ab, inwieweit eine Nachfrage nach den Grundstücken durch Interessenten, die künftig ausgeschlossene Nutzungen realisieren wollten, realistischerweise zu erwarten ist. Angesichts der – nach Verlagerung des REWE-Marktes - wenig frequentierten Lage an der Lausitzer Straße sind hier Zweifel gerechtfertigt.</p> <p>Dessen ungeachtet ist die Einschränkung der zulässigen Nutzung und damit eines potenziellen Käuferkreises hinzunehmen. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit gehalten, die städtebauliche Ordnung zu wahren. Hierzu gehört auch, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums als zentralem Versorgungsbereich zu gewährleisten hat und dass gleichzeitig eine ausreichende Ausstattung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gegeben ist.</p> <p>Zur Prüfung der sich aus dieser Aufgabenstellung erforderlichen Maßnahmen hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. In diesem Konzept ist der</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE- BNIS
		<p>zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde ermittelt worden, zu dessen Schutz Einzelhandelsentwicklungen an anderer Stelle zu begrenzen sind. Weiterhin wurde ein Bedarf für die zusätzliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermittelt.</p> <p>Diesem zusätzlichen Ansiedlungsbedarf kann mangels geeigneter Flächen nicht im zentralen Versorgungsbereich entsprochen werden. Daher wurde eine Standortfestlegung auf einen nicht-integrierten, aber in Randlage zur Wohnbebauung gelegenen Standort erforderlich.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren beantragen müssen, dem seitens des Regierungspräsidiums als zuständiger Raumordnungsbehörde nur zugestimmt werden konnte, wenn gleichzeitig denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen in den bestehenden Gewerbegebieten durch eine Beschränkung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entgegen gewirkt wird.</p> <p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke – einschließlich einer damit nicht auszuschließenden Minderung eines möglichen Erlöses bei einem Grundstücksverkauf - sind daher im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzu-</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE BNIS
		<p>nehmen.</p> <p>Zu 2.: Jede Gewerbetätigkeit hat sich im Rahmen des gültigen Rechts zu bewegen. Insofern ist die Gewerbefreiheit ohnehin eingeschränkt. Auch baurechtlich ergeben sich grundlegende Einschränkungen, z.B. alleine schon aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes, aber auch aus den Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung. Weitergehende Einschränkungen sind rechtlich zulässig, soweit diese städtebaulich erforderlich sind. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Zu 3.: Gemäß dem Entwurf der Festsetzungen werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, ausdrücklich zugelassen. Nur bei Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen nur bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche begrenzt. Der planungsrechtlich eingeräumte Bestandsschutz gibt damit durchaus Möglichkeiten für eine Entwicklung bestehender Betriebe.</p> <p>Eine Ausnahmeregelung gibt einen grundsätzlichen Anspruch auf die Gewährung der Ausnahme, soweit die Voraussetzungen gegeben sind.</p> <p>Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	



	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGBNIS
<p><b>HK Schlosserei Metallbau, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 20.02.2014</p>	<p>hiermit lege ich Widerspruch gegen 3. Änderung im Gewerbegebiet Süd. Die verschiedene Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr 1 Bau GB) bereiten mir großen Bedenken,ich sehe mehr negativen Nachteile für mich wie Vorteile.</p> <p>Bitte um Kenntnissnahme!</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>
<p><b>Gabi Winkler und Anja Grabow, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 20.02.2014</p>	<p>Hiermit teilen wir, die Grundstückseigentümer des Flur-St.2688/44 LausitzerStr.21, 68775 Ketsch mit, daß wir nicht mit einer Beschränkung bzw. einem Verbot des Einzelhandels einverstanden sind.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBENIS
<p><b>Arthur Losos, Ketsch,</b> mit Schreiben eingegangen am 24.02.2014</p>	<p><u>Einspruch</u></p> <p>1. ) Als Eigentümer der Grundstückes Flst. NR. <u>2688/41</u>, Adresse:..... werde ich durch die vorgesehenen Einschränkungen (textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „ Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung, Punkt 1.1) beeinträchtigt, da durch eine solche Beschränkung der Wert meines Grundstückes (im Falle eines Verkaufs) geringer ausfällt.</p> <p>2. ) Als Gewerbetreibender werde ich, durch die vorgesehenen Beschränkungen beeinträchtigt, da ich meine gewerblichen Tätigkeiten nicht mehr frei nach eigenen wirtschaftlichen Überlegungen ausüben kann. Die vorgesehenen Ausnahmen (Bebauungsplan Ziffer 1.4) greifen entweder nicht oder möglicherweise nicht in dem erforderlichen Umfang.</p> <p>3. ) Auch ein gegebener Bestandsschutz ist nicht ausreichend. Dieser beschränkt sich auf das vorhandene Gewerbe. Möglicherweise notwendige Entwicklungen, werden unter den Umständen des Bestandsschutzes nicht erfasst. Zudem liegt das Risiko, ob der Bestandsschutz greift, alleine beim Gewerbetreibenden. Mein Gewerbe kann sich hierdurch nicht frei entwickeln, ich kann zukünftig keine Veränderungen frei entscheiden und frei planen.</p> <p><i>Empf. 24. Feb. 2014</i> <i>Amt 100</i> <i>Red</i></p>	<p>Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Frau Monika Mauch verwiesen.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>
<p><b>Familie Pister, Happy Animal Center,</b> mit Schreiben vom 22.02.2014</p>	<p>hiermit erhebe ich gegen das neue Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch Einspruch. Wir befürchten, dass durch diese Einschränkung eine Wertminderung des Objekts bei einem evtl. Verkauf entsteht, da man das Gebäude nicht an jeden Einzelhändler verkaufen kann, sondern nur an die von Ihnen begrenzte vorgegebenen Einzelhandelsparten. Auch sehe ich kritisch, dass durch die Einschränkung der Verkaufsflächen und somit meines Sortiments, eine Fortbestehung meines Betriebs gefährdet ist.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen. Ein Fortbestehen des Betriebes wird in keiner Weise gefährdet, da vorhandenen, genehmigten Nutzungen ein planungsrechtlicher Bestandsschutz eingeräumt wird, auch wenn sie künftig unzulässig sein sollten. Zudem wurde mit dem Regierungspräsidium am 07.03.2014 vereinbart, dass keine raumordnerischen Bedenken bestehen, wenn folgende Sortimente künftig nicht mehr als</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
		zentrenrelevant eingestuft werden: - Leuchten - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung - Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern) Das angebotene Sortiment bleibt damit planungsrechtlich im Gewerbegebiet zulässig.	hinzunehmen. Folgende Sortimente werden künftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft: - Leuchten - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung - Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)
<b>Elisabeth Tuttolemondo,</b> mit Schreiben vom 23.02.2014	<p>als Eigentümer des Grundstückes Flst.NR 2688/42, Lausitzerstr.4 in 68775 Ketsch, werde ich durch die vorgesehenen Einschränkungen (textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung, Punkt 1.1) beeinträchtigt, da durch eine solche Beschränkung der Wert meines Grundstückes (im Falle eines Verkaufs) geringer ausfällt.</p> <p>Als Gewerbetreibender werde ich, durch die vorgesehene Beschränkung beeinträchtigt, da ich meine gewerblichen Tätigkeiten nicht mehr frei nach eigenen wirtschaftlichen Überlegungen ausüben kann. Die vorgesehenen Ausnahmen (Bebauungsplan Ziffer 1.4) greifen entweder nicht oder möglicherweise nicht in dem erforderlichen Umfang.</p> <p>Auch ein gegebener Bestandschutz ist nicht ausreichend. Dieser beschränkt sich auf das vorhandene Gewerbe. Möglicherweise notwendige Entwicklungen, werden unter den Umständen des Bestandschutzes nicht erfasst.</p> <p>Zudem liegt das Risiko, ob der Bestandschutz greift, alleine beim Gewerbetreibenden.</p> <p>Mein Gewerbe kann sich hierdurch nicht frei entwickeln, ich kann zukünftig keine Veränderungen frei entscheiden und frei planen.</p>	Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Frau Monika Mauch verwiesen.	Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBIS
<p><b>Thomas Schmidt,</b> mit Schreiben vom 03.02.2014</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="float: right; font-size: small;">           U. J. 1. GE4, ZUM Ge0.            Amt <u>Ge0</u> <u>Süd</u> </div> <p>Fragen/Anregungen:</p> <p><i>Erneuten Einspruch gegen Offenlage - Bebauungsplan GW-1 Ketsch-Ost 14. Änderung wegen massiver Gewerbe-Einschränkung.</i></p> </div>	<p>Anmerkung: Die Anregung bezieht sich ausweislich des Textes auf den Bebauungsplan Ketsch-Ost, 14. Änderung. Da Herr Schmidt jedoch nur zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“ bereits Anregungen vorgetragen hatte, wird davon ausgegangen, dass diese „erneute“ Stellungnahme sich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“ bezieht.</p> <p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>
<p><b>Fotostudio Stream Concept, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 06.02.2014</p>	<p>Ihre Offenlage Ketsch-Süd- Änderung habe ich eingesehen und bin damit nicht einverstanden.          Ich bin mit meinem Fotostudio mit Einzelhandel darauf angewiesen, diverse Handelsmarken zu bewerben und zu vertreiben.          Deshalb bin ich auch beim Foto-Großhandelsverbund „RINGFOTO“ als Einzelhandelskunde gelistet, (siehe auch <a href="http://www.Ringfoto.de">www.Ringfoto.de</a>).          Eine geplante Begrenzung des Einzelhandels würde zur erheblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten meines Betriebs führen.          Ich stelle daher den Antrag, meinen Betrieb in das Gewerbegebiet GE4 einzugliedern.          Bei meiner kleinen Betriebsgröße wäre dies sicherlich möglich.</p>	<p>Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben ist zulässig, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind. Da bei der konkret angesprochenen Firma die Einstufung als Handwerksbetrieb fraglich sein kann, kann die bisherige Ausnahmeregelung von Handwerksbetrieben auf „Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe“ ausgedehnt werden.</p> <p>Gemäß dem Ergebnis des Abstimmungstermins bei Regierungspräsidium Karlsruhe vom 07.03.2014 stehen einer solchen Erweiterung der zulässigen Nutzungen keine raumordnerischen Erfordernisse entgegen.</p> <p>Eine weitergehende Freigabe der</p>	<p>Die Festsetzung 1.4. wird wie folgt ergänzt:          „Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind <u>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln)</u> in Verbindung mit <u>Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben</u> (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.“</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGBNIS						
		Nutzungsmöglichkeiten scheidet im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung aus. Ein Vergleich mit dem Kiosk im Gewerbegebiet GE 4 ist zudem nicht möglich, da dieser Betrieb der örtlichen Versorgung des Gewerbegebietes dient und insofern eine städtebauliche Sondersituation besteht.	(Ergänzungen sind unterstrichen)						
<b>Fotostudio Stream Concept, Ketsch, mit Schreiben vom 23.02.2014</b>	<p><u>Einspruch</u></p> <p>1. )  Als Eigentümer der Grundstückes Flst. NR. <u>2688/56</u>,  Adresse: <u>Lausitzerstr. 7 Fa. Fotostudio Stream Concept U.</u></p> <p>werde ich durch die vorgesehenen Einschränkungen (textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „ Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung, Punkt 1.1) beeinträchtigt, da durch eine solche Beschränkung der Wert meines Grundstückes (im Falle eines Verkaufs) geringer ausfällt.</p> <p>2. )  Als Gewerbetreibender werde ich, durch die vorgesehenen Beschränkungen beeinträchtigt, da ich meine gewerblichen Tätigkeiten nicht mehr frei nach eigenen wirtschaftlichen Überlegungen ausüben kann. Die vorgesehenen Ausnahmen (Bebauungsplan Ziffer 1.4) greifen entweder nicht oder möglicherweise nicht in dem erforderlichen Umfang.</p> <p>3. )  Auch ein gegebener Bestandsschutz ist nicht ausreichend. Dieser beschränkt sich auf das vorhandene Gewerbe. Möglicherweise notwendige Entwicklungen, werden unter den Umständen des Bestandsschutzes nicht erfasst.  Zudem liegt das Risiko, ob der Bestandsschutz greift, alleine beim Gewerbetreibenden.  Mein Gewerbe kann sich hierdurch nicht frei entwickeln, ich kann zukünftig keine Veränderungen frei entscheiden und frei planen.</p> <div data-bbox="927 592 1137 715" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> <table border="1"> <tr> <td>Bürgermeisteramt Ketsch</td> <td>Geb.</td> </tr> <tr> <td>Eing. 25. Feb. 2014</td> <td>Ges.</td> </tr> <tr> <td>Amt <u>Co</u></td> <td><u>Red</u></td> </tr> </table> </div>	Bürgermeisteramt Ketsch	Geb.	Eing. 25. Feb. 2014	Ges.	Amt <u>Co</u>	<u>Red</u>	Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Frau Monika Mauch verwiesen.	Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.
Bürgermeisteramt Ketsch	Geb.								
Eing. 25. Feb. 2014	Ges.								
Amt <u>Co</u>	<u>Red</u>								

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERBENIS
<p><b>Gerhard Prendke, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 12.02.2014</p>	<p>in den planungsrechtlichen Festsetzungen für dieses Gewerbegebiet ist u.a. zu lesen:</p> <p>"Es wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Begrünung der Fassaden</li> <li>- die Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwasserversorgung und wenn erforderlich, Installation einer Solarlüftung</li> <li>- eine Energienutzung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energie empfohlen" Da diese Empfehlungen leider nicht alle vorgeschrieben werden können, sollten sie als Empfehlung erhalten bleiben.</li> </ul> <p>Zusätzlich sollte als Ergänzung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe b BauGB vorgeschrieben werden:</p> <p>"Die Fläche der Solarkollektoren muss mindestens 4 % der beheizten Nutzfläche betragen</p> <p>Mindestens 55% (statt 50% gemäß EEWärmeG) der Gesamtenergie müssen durch Wärmepumpen bereitgestellt werden."</p>	<p>Alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes unterliegen dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil mit jeder Festsetzung ein Eingriff in das private Eigentumsrecht verbunden ist. Es muss ausreichende städtebauliche, d.h. auf das konkrete Gebiet bezogene Gründe für eine Festsetzung geben. Allgemeinpolitischen Zielsetzungen wie etwa die Förderung der Energiewende reichen als Begründung für eine Festsetzung nicht aus.</p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung bestimmter Maßnahmen schließt zudem immer andere, ggf. gleichwertige Alternativen aus. Dies gilt umso mehr, als ein Bebauungsplan grundsätzlich von „unbegrenzter“ zeitlicher Gültigkeit ist. Was heute noch Stand der Technik ist, kann morgen schon veraltet sein. Ein Bebauungsplan erweist sich hier als zu unflexibel. Auf die vorgeschlagenen Festsetzungen sollte daher verzichtet werden.</p>	<p>Auf Festsetzungen von bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wird verzichtet.</p>

Im Nachgang zur Offenlage ging am 17.03.2014 ein weiteres Schreiben ein, welches sich mit den vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes auseinandersetzt. Dieses Schreiben wird im Vorgriff auf die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingestellt.


	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
<p><b>Günter Karl, Rechtsanwalt, mit Schreiben vom 12.03.2014</b></p>	<p>Sehr geehrter Herr Kappenstein,</p> <p>wie heute telefonisch besprochen, hier nochmals schriftlich meine Anmerkungen zu dem aktuellen Stand des Bebauungsplanes:</p> <p><u>1. besprochene Änderungen Sortimentsliste</u></p> <p>In der mir von Herrn Villinger (Planungsbüro Piske) direkt zugeleiteten aktuellen Fassung sind die am vergangenen Freitag besprochenen Änderungen umgesetzt worden. In der linken Spalte wurden „Leuchten“ und „Tiere, Zooartikel, Tiernahrung“ herausgenommen und in die rechte Spalte („nicht zentrenrelevante Sortimente“) überführt. Die Position „Großteilige Camping- und Sportgeräte“ in der rechten Spalte wurde aufgeteilt in „Großteilige Campingartikel“ und „Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)“.</p> <p><u>2. Dienstleistungsbetriebe</u></p> <p>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen, dort Ziffer 1.4 Satz 2, wurden Dienstleistungsbetriebe ausdrücklich mit aufgenommen.</p>	<p>Es wird aus den Unterlagen zur Abwägung der Anregungen aus der Offenlage zitiert. Die darin vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes bedürfen zu ihrer Wirksamkeit noch der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.</p> <p>Vorgeschlagen wurde, folgende Sortimente künftig nicht mehr als zentrenrelevante einzustufen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)</li> </ul> <p>Mit dem Regierungspräsidium wurde am 07.03.2014 vereinbart, dass hiergegen keine raumordnerischen Bedenken bestehen.</p>	<p>Folgende Sortimente werden künftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)</li> </ul>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
	<p><u>3. noch bestehender Änderungsbedarf</u></p> <p>Gleichwohl besteht auch nach Vornahme der vorgenannten Änderungen weiterhin noch Änderungsbedarf. Konkret betrifft dies meine Mandantin „TagTraum Spa“ mit ihrem Dienstleistungsangebot und der Notwendigkeit, u.a. auch Kosmetika verkaufen zu können. Eigentlich sollte - wie in Karlsruhe besprochen - mit den vorgenommenen Regelungen dies möglich werden, ebenso wie beispielsweise ein Verkauf von Nahrungsergänzungsmitteln neben Fitnessgeräten (Sportgroßgeräte).</p> <p>Tatsächlich ist dies aber bisher nicht der Fall, was letztlich auf der differenzierten Ausgestaltung der Sortimentsliste beruht:</p> <p>Die linke Spalte der Sortimentsliste umfasst nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die aber untereinander aufgliedert sind. „Kosmetikartikel“ werden darin den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. – Die Ausnahmeregelung in Ziffer 1.4 Satz 2 des Bebauungsplanentwurfes, in die die Dienstleistungsbetriebe jetzt ausdrücklich mit aufgenommen wurden, erfasst jedoch lediglich die zentrenrelevanten Sortimente, mithin nicht die nahversorgungsrelevanten Sortimente (dass die Differenzierung von Bedeutung ist und nicht lediglich eine redaktionelle Eigenheit darstellt, ergibt sich aus Ziffer 1.4 Satz 1, in der nämlich ausdrücklich von „nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten“ die Rede ist).</p> <p>Das Problem wird übrigens auch von Herrn Villinger gesehen, wie er mir heute in einem Telefonat mitgeteilt hat. – Da die gesamten Antragsunterlagen zwischenzeitlich aber wohl schon fertiggestellt sind und eine Änderung zum jetzigen Zeitpunkt eine nochmalige Neuausfertigung dieser Unterlagen notwendig machen würde, bin ich mit Herrn Villinger dahin verblieben, dass eine insoweit noch erforderliche Änderung des Bebauungsplanes hiermit meinerseits angeregt wird und diese in die Beschlussvorlage Eingang finden und vom Gemeinderat entsprechend beschlossen werden könnte.</p>	<p>Herr RA Karl hat Recht, dass Kosmetika als „nahversorgungsrelevantes“ Sortiment eingestuft sind.</p> <p>Sein Vorschlag, ergänzend zu zentrenrelevanten Sortimenten auch nahversorgungsrelevante Sortimente in Zu- und Unterordnung zu Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zuzulassen, ist im Interesse des angesprochenen Betriebs sinnvoll.</p> <p>Zur Klärung möglicher raumordnerischer Einwände wurde die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzung mit dem RP Karlsruhe abgestimmt. Gemäß Antwortschreiben vom 14.03.2014 wird die gewünschte Ergänzung von der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen.</p> <p>Der Ausschluss von Lebensmitteln ist – wie auch von RA Karl vorgeschlagen – sinnvoll, da ein Verkauf von Lebensmitteln wesentlich unmittelbarere Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt als der Verkauf sonstiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Waren.</p>	<p>Die Festsetzung 1.4. wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind <u>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln)</u> in Verbindung mit <u>Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben</u> (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.“ (Ergänzungen sind unterstrichen)</p>



	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG-ERGEBNIS
	<p>Damit das mit der Ausnahmeregelung in Ziffer 1.4 Satz 2 verfolgte Ziel (wie bei dem Termin in Karlsruhe besprochen) erreicht wird, könnte der Bebauungsplan insoweit wie folgt geändert werden:</p> <p style="text-align: center;"><i>„... „Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind <u>nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln) in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (...)</u>.“</i></p> <p>Selbstverständlich sollte die Änderung vor einer Beschlussfassung des Gemeinderats <u>noch mit dem RP Karlsruhe abgestimmt werden.</u></p> <p><u>4. Sonderregelung GE4</u></p> <p>Die Sonderregelung mit der Ausweisung des Gewerbegebietes GE4, die lediglich ein Grundstück (Kiosk Weichselbaum) umfasst, wurde nicht mehr verändert und stellt auch weiterhin einen Fremdkörper dar:</p> <p>Einerseits wird GE4 außerhalb des sortimentsbezogenen Ansatzes generell von der Unzulässigkeit des Einzelhandels (wie bei GE1 und GE2) ausgenommen. Die Begründung unter Verweis auf die geringe Grundstücksgröße überzeugt insoweit allerdings nicht. – Das weitere Argument, dass dem Kiosk lediglich eine Versorgungsfunktion beschränkt auf das Gewerbegebiet Süd zukomme, wurde bislang nur mündlich angeführt und findet sich bisher an keiner Stelle schriftlich niedergelegt. Konkret bedeutet das, dass auf diesem Grundstück – auch unabhängig von einer „Gewerbegebiets-Versorgungsfunktion“ – jeglicher Einzelhandel auch weiterhin zulässig wäre. Wie ich bereits bei dem Gespräch in Karlsruhe angemerkt habe, führt dies zu einem gewissen Unmut bei den anderen im Gewerbegebiet Süd ansässigen Gewerbetreibenden, da die Gründe für die (inhaltlich weitgehende) Ausnahmeregelung nicht nachvollzogen werden können.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Auch bezüglich des Kiosks an der Anhalter Straße wurde das RP Karlsruhe nochmals um Stellungnahme gebeten. Gemäß Antwortschreiben vom 14.03.2014 wird von der höheren Raumordnungsbehörde die vorgesehene Zulassung des Kioskbetriebes mitgetragen, da er sich angesichts seiner Versorgungsfunktion für das Gewerbegebiet und unter Betrachtung der geringen Größe nicht nachteilig auf die verbrauchernahe Versorgung und das Entwicklungsziel „Stärkung und Entwicklung“ des zentralörtlichen Versorgungsbereichs in Ketsch auswirken wird. Ergänzend wurde im Sinne einer sachgerechten Abwägung empfohlen, hierzu noch eine gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept einzuholen. Diese Stellungnahme liegt zwischenzeitlich vor (Schreiben der GMA vom 18.03.2014).</p>	<p>Die Regelungen zum Grundstück des Kiosks an der Anhalter Straße (im Plan: „GE 4“ werden an die sonstigen Flächen des Gewerbegebietes (im Plan „GE 1“) angeglichen, jedoch mit der Abweichung, dass dort Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind, soweit sie überwiegend der Versorgung der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete dienen (z.B. Kiosk).</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
	<p>Andererseits – außerhalb der Frage der Zulässigkeit des Einzelhandels – wird durch die unterschiedlichen Formulierungen in Ziffer 1.1 und 1.3 das Gebiet GE4 engeren Regelungen unterworfen. Auch dies ist, selbst unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, nicht ganz nachvollziehbar. Konkret betrifft dies die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.</p> <p>Darüber hinaus sei an dieser Stelle – dies betrifft allerdings nicht unmittelbar Fragen des Gewerbsgebiets Süd, sondern des Bebauungsplanes Bruchrain – angemerkt, dass der Bescheid des RP Karlsruhe vom 16.07.2013 (Zielabweichung, dort Ziffer 2.3) ausdrücklich auf die Antragsunterlagen und die „im Kapitel 9.3 aufgelisteten Bebauungspläne mit den ebenfalls im Kapitel 9.3 formulierten Inhalten“ Bezug nimmt.</p> <p>Aus der mir heute zugegangenen Antragsfassung zu Kapitel 9.3 ergibt sich, dass zum Gewerbsgebiet Süd (auch wenn dort noch von einer „2. Änderung“ die Rede ist, die aber die hier gegenständliche „3. Änderung“ &lt;nach einer abweichenden Zählweise, wie mir Herr Villingen mitteilte&gt; darstellt) von klaren Regelungen zum Einzelhandel gesprochen wurde, und zwar für das gesamte Gewerbegebiet Süd, lediglich mit Ausnahme der Flächen REWE und ALDI. – Auf meinen insoweit schon in Karlsruhe geäußerten Vorbehalt wurde darauf hingewiesen, dass in Kapitel 9.3 lediglich ganz allgemein „von der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes“ die Rede gewesen sei.</p> <p>Offenbar ist dies so nicht ganz zutreffend. Da zugleich auf dieser Grundlage (Antragsunterlagen Kapitel 9.3) somit auch der Bescheid des RP Karlsruhe ausdrücklich beruht, wäre es hier aus meiner Sicht (unabhängig davon, dass das RP Karlsruhe auch weiterhin am Verfahren beteiligt ist und hierdurch von späteren Änderungen Kenntnis erlangt hat oder noch erlangen wird) schon aus Gründen der Vorsicht geboten, die Zielabweichungsvereinbarung/Bescheid auch ausdrücklich auf den geänderten Bebauungsplan für das Gewerbsgebiet Süd zu erstrecken, der mit der neu eingeführten Sonderregelung für GE4 – wenn auch nur in einem kleinen Umfang, aber dafür deutlich – von den eigenen Planvorgaben abweicht. Hierfür dürfte eine ausdrückliche Bestätigung durch das RP Karlsruhe ausreichen; ein neuer Zielabweichungsantrag wäre somit nicht erforderlich.</p>	<p>Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass der Kiosk vorrangig der Versorgung des angrenzenden Gewerbegebietes und seiner Beschäftigten bzw. Lieferanten dient und insoweit eine städtebauliche Sondersituation vorliegt. Weiterhin ist durch die geringe Grundstücksgröße und durch den Ausschluss von Einzelhandel auf den Nachbargrundstücken gewährleistet, dass sich keine raumordnerisch bzw. städtebaulich problematische Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben bilden kann.</p> <p>Insofern ist hier eine von der Situation in der Umgebung abweichende Regelung städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>In Bezug auf die bislang inhaltlich weitergehende Ausnahmeregelung (keine Beschränkung zum Einzelhandel) ist Herrn RA Karl Recht zu geben, dass diese Ausnahmeregelung nicht zwingend geboten ist. Auch wenn die bisherige Freigabe von Einzelhandel für das betreffende kleine Grundstück keine städtebaulich negativen Folgewirkungen erwarten lässt, kann eine Einschränkung der Einzelhandelszulässigkeit entsprechend dem umgebenden Gewerbegebiet geregelt werden, allerdings mit der Abweichung, dass dort der der Versorgung der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete dienenden Einzelhandelsbetriebe wie insbesondere ein Kiosk zulässig sind.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
	<p>5.</p> <p>Für etwaige Rückfragen oder Erläuterungen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Bitte teilen Sie mir insbesondere mit, ob hinsichtlich des noch bestehenden Änderungsbedarfs wie oben (3.) ausgeführt verfahren werden soll und ob Sie hierfür ggf. noch einen gesonderten Antrag meinerseits benötigen oder die vorstehenden Ausführungen ausreichend sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Günter Karl Rechtsanwalt</p>	<p>Das Schreiben von RA Karl wird so gewertet, als sei es während der Offenlage eingegangen.</p>	

## **ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER** **ÖFFENTLICHER BELANGE**

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

1. Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 06.02.2014
2. Stadt Eppelheim, mit Schreiben vom 4.02.2014
3. Gemeinde Nußloch, mit Schreiben vom 20.02.2014
4. Stadt Ladenburg, mit Schreiben vom 27.01.2014
5. Gemeinde Edingen-Neckarhausen, mit Schreiben vom 22.01.2014
6. Gemeinde Oftersheim, mit Schreiben vom 06.02.2014
7. Gemeinde Hirschberg, mit Schreiben vom 28.01.2014
8. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, mit Schreiben vom 27.01.2014
9. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom 06.02.2014
10. Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, mit Schreiben vom 05.02.2014
11. Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung, mit Schreiben vom 07.02.2014
12. Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 17.02.2014
13. Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt, untere Wasserbehörde, mit Schreiben vom 17.02.2014
14. Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt. mit Schreiben vom 28.01.2014
15. Rhein-Neckar-Kreis – Kreisforstamt, mit Schreiben vom 28.01.2014
16. Rhein-Neckar-Kreis – Straßenbauamt, mit Schreiben vom 06.03.2014
17. Abwasserzweckverband Heidelberg, mit Schreiben vom 23.01.2014
18. Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz, mit Schreiben vom 13.02.2014
19. RNV GmbH, mit Schreiben vom 24.01.2014
20. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement, mit Schreiben vom 19.02.2014

Folgende Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE- BNIS
<p><b>Regierungspräsi- dium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheits- wesen,</b> mit Schreiben vom 03.02.2014</p>	<p>Die Stellungnahme zu den Belangen der Bau und Kulturdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege vom 13.08.2013 behält weiterhin ihre Gültigkeit, da sich aus Sicht der Denkmalpflege keine grundsätzlich neuen Aspekte ergeben haben.</p> <p><b>Stellungnahme vom 13.08.2013:</b> <b>Bau und Kunstdenkmalpflege:</b> Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)</p>	<p>Der Anregung wurde bereits durch einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE- BNIS
<p><b>Regierungspräsi- dium Karlsruhe, Referat 53.1 – Gewässer I. Ordnung, Hoch- wasserschutz, Planung,</b> mit Schreiben vom 18.02.2014</p>	<p>Es bestehen über die Stellungnahme vom 23.07.2013 hinausgehenden keine weiteren Anmerkungen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.07.2013:</u></p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d. h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung. Der Landesbetrieb Gewässer ist diesbezüglich von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Im Planungsbereich „Gewerbegebiet Süd-Ost“ liegt die Grundwassermessstelle des Landes Nr. 121/306-5 „GWM F7 Seestraße, Ketsch“. Die Messstelle ist grundsätzlich zu erhalten. Erforderlichenfalls wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Referat 53.2 gebeten (Ansprechpartner: Herr Lebrecht, Tel.: 06221/1375-227).</p>	<p>Es werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundwassermessstelle nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis, Baurechtsamt,</b> mit Schreiben vom 23.01.2013</p>	<p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt des Landratsamtes die Verfahrensakte einschließlich von mindestens 5 Planfertigungen mit Anlagen zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Sollte jedoch das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt sein, bedarf es nur noch der Vorlage einer Planfertigung mit Anlagen des Bebauungsplans.</p>	<p>Dem Landratsamt werden, sofern der Bebauungsplan vor Änderung des Flächennutzungsplans zum Abschluss gebracht wird, die erforderlichen Verfahrensakte und Planunterlagen zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Ansonsten erhält das Baurechtsamt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nur noch eine Planfertigung mit Anhang sowie die Bekanntmachung.</p>	<p>Dem Landratsamt werden die erforderlichen Unterlagen zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE BNIS
<p><b>IHK Rhein-Neckar,</b> mit Schreiben vom 24.02.2014</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die erneute Beteiligung an den Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Die vorliegenden Bebauungspläne sollen auf die aktuelle BauNVO angepasst werden und dienen der Umsetzung des Einzelhandlungskonzeptes der Gemeinde Ketsch. Zu diesem Zweck soll nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in den Plangebieten ausgeschlossen werden. Wesentliches Planungsziel ist s, Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen.</p> <p><b>Einschätzung und Bewertung der Vorhaben durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 13. September 2013 fest. Mit den vorliegenden Planungen und dem damit verbundenen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, an diesen nicht integrierten Standorten, wird insbesondere der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ketsch geschützt und somit dem Ziel der Scherung der Nahversorgung entsprochen. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dem Schutz der in den Plangebieten vorhandenen industrie- und gewerbegebietstypischen Nutzungen.</p> <p>Ergänzende Hinweise zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“.</p> <p>In der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3- Änderung“ ist unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bruchrain“ abgedruckt und nicht die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“. Es wird gebeten, dies zu korrigieren.</p>	<p>Die IHK unterstützt die Planungsabsichten der Gemeinde in Bezug auf die Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung.</p> <p>Die hier in der linken Spalte abgedruckte Stellungnahme der IHK vom 13 September 2013 bezieht sich auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“.</p> <p>Die darin enthaltenen Anregungen in Bezug auf Mischgebietsfestsetzungen beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p> <p>.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p><u>Stellungnahme vom 13 September 2013:</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen.</p> <p>Die vorliegenden Bebauungspläne sollen auf die aktuellen BauNVO angepasst werden und dienen der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Ketsch. Zu diesem Zweck soll nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in den Plangebieten ausgeschlossen werden. Wesentliches Planungsziel ist es, Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen. .</p> <p><b>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel</b></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK in einem Spannungsfeld. Einerseits steht für sie Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren. Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit nach den rechtlichen Vorgaben sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen.</p> <p>Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar setzt sich bei ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn</p>		



TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Innenstädte ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.</li> <li>2.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerischen vorgegebenen Gebote ein.</li> <li>3.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</li> <li>4.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</li> </ol> <p><b>Einschätzung und Bewertung des Vorhabens durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die vorliegenden Bebauungspläne keine Bedenken. Mit den vorliegenden Planungen und dem damit verbundenen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, an diesen nicht integrierten Standorten, wird insbesondere der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ketsch geschützt und somit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung entsprochen. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dem Schutz der in den Plangebietern vorhandenen industrie- und gewerbegebietstypischen Nutzungen. Hierzu ist anzumerken, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht selten zu einem schleichenden Funktionsverlust von Gewerbe- und Industriegebieten führen kann. Vor dem Hintergrund des bereits jetzt bestehenden Mangels an hochwertigen Industrie- und Gewerbeflächen ist dies kritisch zu beurteilen. Es ist daher zu begrüßen, dass diese Flächen u. a. für die Logistikbranche und für produzierende</p>		

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>Unternehmen vorbehalten werden sollen.</p> <p>Zu begrüßen ist zudem, dass untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig sein sollen. Der Werksverkauf kann gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein und kann somit dazu beitragen, dass diese Gebiete für diese Art von Betrieben an Attraktivität gewinnen.</p> <p>Im Bebauungsplan „Ketsch Ost – 14. Änderung“ soll darüber hinaus der nördliche Planbereich in ein Mischgebiet umgewandelt werden (bisher Gewerbegebiet). In diesem Zusammenhang möchte die IHK darauf hinweisen, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Absatz 1 BauNVO) dienen. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohner etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe.</p> <p>Die IHK möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass darauf zu achten ist, dass auch wirklich eine gemischte Nutzung stattfindet und nicht unter dem Deckmantel eines Mischgebietes ausschließlich Wohnbebauung realisiert wird (mittel- bis langfristig). Zum Schutz der gewerblichen Nutzung im Plangebiet als auch der angrenzenden gewerblichen Nutzung wird zu prüfen empfohlen, statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Durch entsprechende Festsetzungen kann dann sichergestellt werden, dass die benachbarte Wohnbebauung etwa von Lärm nicht stärker tangiert wird als dies bei einer Mischgebietsausweisung der Fall wäre. Zudem wäre mittel- und langfristig eine gewerbliche Nutzung sichergestellt.</p> <p>Auch die bestehenden Mischgebietsflächen im</p>		

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE- RGE BNIS
	Bebauungsplan „Süd-Ost – 3. Änderung“ sollten dahingehend geprüft werden.		
<b>Bürgermeister- amt Ketsch, Umweltbeauftrag- ter</b> mit Schreiben vom 16.01.2014	<p>Mit Verweis auf das Schreiben vom 30.08.13 bestehen keine weiteren Bedenken.</p> <p><u>Stellungnahme vom 30.08.13:</u></p> <p>Gegen die o. a. Bebauungspläne bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Da für sämtliche Planungsgebiete ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erscheint es jedoch wichtig, dass –sofern es zur Umsetzung von Vorhaben kommt – alle zukünftig Beteiligten auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht und beim Antreffen besagter Arten die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet werden.</p> <p>Ferner wäre auf eine exakte Einhaltung des planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrades zu achten.</p>	<p>Dem Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis beigefügt, dass das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen ist und in diesem Fall die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten sind. Der Anregung ist damit bereits gefolgt.</p> <p>Die Einhaltung der zulässigen Versiegelung liegt im Aufgabenbereich der Bauaufsichtsbehörde.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE- RGE BNIS
<p><b>terrane<b>t</b>s bw GmbH</b>, mit Schreiben vom 03.02.2014</p>	<p>Durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Bruchrain“, „Ketsch-Ost“, „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet Süd-Ost“ verlaufen keine Anlagen der terrane<b>t</b>s bw GmbH, sodass sie durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen werden.</p> <p>Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ die RheintalNordleitung RTN 3 DN 400 MOP 62 bar und parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terrane<b>t</b>s bw GmbH verlaufen.</p> <p>Allgemeine Informationen dazu:</p> <p>Die Erdgashochdruckleitung Unternehmens sowie die parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel werden gemäß den Vorschriften über Gashockdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>So ist unter anderem das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig sowie das Überfahren der Gasfernleitung mit Schwerlast nur unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen gestattet z.B. mit Baggermatratzen gesicherte Überfahrten.</p> <p>Sollte es zu einer Annäherung an die Anlagen der terrane<b>t</b>s bw GmbH kommen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei allen Arbeiten im Nahbereich die in der Anlage beigefügten Technischen Bedingungen beachtet und eingehalten werden müssen.</p>	<p>Es werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSE- BNIS
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim,</b> mit Schreiben vom 17.02.2014</p>	<p>Die Stellungnahme vom 26. August 2013 gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 26. August 2013:</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügte Lagepläne), die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes „Bruchrain“ ist der Wegfall des Wirtschaftsweges „Am Weidenstück“ geplant. Entlang des Wirtschaftsweges befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie zur Versorgung des Naturfreundehauses und des Schützenhauses, die unbedingt weiterhin benötigt wird (im Lageplan gelb markiert). Die Telekom hält deshalb einen Erörterungstermin für erforderlich und bittet um baldmögliche Kontaktaufnahme mit ihrem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner; Herr Gredel, Tel. 0621/294-6142).</p> <p>Im Teilbereich des Bebauungsplanes ist die Verlagerung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Hockenheimer Straße geplant, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom in</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd werden keine Maßnahmen zur Veränderung der öffentlichen Erschließungsanlagen vorbereitet. Vielmehr sorgt im Wesentlichen nur ein Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen. Auswirkungen auf die Belange der Telekom sind daher nicht zu erwarten.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGE BNIS
	<p>der Hockenheimer Straße keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der Telekommunikations-linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.</p> <p>Die Telekom beantragt, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer Telekommunikationslinien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Straßenbaumaßnahmen bittet die Telekom spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit ihrem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner Herr Gredel, Tel. 0621-294-6142), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Die Telekom bittet, die Bauherren zu informieren, dass sie sich im Fall einer Änderung der Anbindung an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit dem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) in Verbindung setzen sollen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte“ und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.</p>		
<b>Unitymedia kabel bw</b> , mit Schreiben vom 14.02.2014	Die abschließende technische und wirtschaftliche Prüfung hat ergeben, dass die Kabel BW GmbH entgegen der Aussage vom 06.09.2013 eine Beteiligung an dem o.g. Bauvorhaben ausschließt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

**GEMEINDE KETSCH**  
**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET SÜD - 3. ÄNDERUNG“**  
**ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND DER ERNEUTEN ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN**

**ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG / OFFENLAGE**

Die Gemeindeverwaltung hat in der Zeit von 04.04.2014 bis 22.04.2014 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage sind drei Stellungnahmen eingegangen.

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
<b>Günter Karl, Rechtsanwalt, mit Schreiben vom 24.03.2014</b>	<p>Sehr geehrter Herr Kappenstein,</p> <p>anschließend an mein Schreiben vom 12.03.2014 und das mit Ihnen geführte Telefonat in der vergangenen Woche darf ich zur Frage „GE4“ nochmals wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Für zahlreiche der von mir vertretenen Gewerbetreibenden ist es noch immer nicht nachvollziehbar, weshalb mit der Schaffung eines Gebietsteiles „GE4“ (der lediglich ein Grundstück umfasst) eine Sonderregelung vorgenommen werden soll, für die die wesentliche Beschränkung, nämlich die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, überhaupt nicht gelten soll. – Die Begründung mit dem Verweis auf die geringe Grundstücksgröße stellt in dem im übrigen sortimentsbezogenen Bebauungsplanentwurf einen Fremdkörper dar. Insbesondere gibt es im Gewerbegebiet Süd auch noch verschiedene Grundstücke, die ebenfalls nur eine vergleichbar geringe oder gar geringere Grundstücksgröße aufweisen. Hier stellt sich die Frage, warum diese in GE1 liegend anders behandelt werden sollen wie GE4. Oder anders ausgedrückt: Wenn es maßgeblich auf die Grundstücksgröße ankommen soll, warum werden vergleichbare</p>	<p>Bezüglich des Kiosks an der Anhalter Straße wurde das RP Karlsruhe nochmals um Stellungnahme gebeten. Gemäß Antwortschreiben vom 14.03.2014 wird von der höheren Raumordnungsbehörde die vorgesehene Zulassung des Kioskbetriebes mitgetragen, da er sich angesichts seiner Versorgungsfunktion für das Gewerbegebiet und unter Betrachtung der geringen Größe nicht nachteilig auf die verbrauchernehe Versorgung und das Entwicklungsziel „Stärkung und Entwicklung“ des zentralörtlichen Versorgungsbereichs in Ketsch auswirken wird. Ergänzend wurde im Sinne einer sachgerechten Abwägung empfohlen, hierzu noch eine gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept einzuholen. Diese Stellung-</p>	<p>Den Anregungen ist bereits durch die am 24.03.2014 beschlossene und in die Fassung der erneuten Offenlage eingearbeitete Anpassung der Festsetzungen zum Gewerbegebiet GE 4 ausreichend Rechnung getragen.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG-ERGEBNIS
	<p>Grundstücke im Gewerbegebiet Süd dann nicht ebenfalls in die Kategorie GE4 aufgenommen?</p> <p>2. Das weitere Argument, dass dem (bestehenden) Kiosk (GE4) lediglich eine Versorgungsfunktion beschränkt auf das Gewerbegebiet Süd zukomme, wurde wie schon mitgeteilt bislang nur mündlich angeführt und findet sich an keiner Stelle schriftlich niedergelegt. Insbesondere wird die umfassende Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks auch nicht in dieser Weise konkret beschränkt. Das bedeutet, dass auf diesem Grundstück – anders als auf allen anderen Grundstücken im Gewerbegebiet Süd – künftig auch weiterhin Einzelhandel mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten betrieben werden darf – und zwar unabhängig davon, ob dies in Form eines Kiosk geschieht, dem eine Versorgungsfunktion für das Gewerbegebiet zugestanden wird.</p> <p>3. Um hier einen Gleichklang der Regelungen für GE1 und GE4 zu erhalten, könnte die Regelung im Bebauungsplanentwurf unter Ziffer 1.1 einfach wortgleich in Ziffer 1.3 übernommen werden. – Damit den berechtigten Belangen des bestehenden Kiosk (einschließlich der Problematik, dass die in der baurechtlichen Genehmigung des Kiosk genannten Sortimente mit dem tatsächlichen kiosktypischen Angebot nur bedingt übereinstimmen) hinreichend Rechnung getragen wird, könnte mithin insoweit die Ziffer 1.3 wie folgt gefasst werden:</p> <p><i>1.3 Im Gewerbegebiet GE4 sind unzulässig</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme eines Kiosk mit kiosktypischem Angebot)</li> <li>- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe bleibt unberührt.</li> </ul> <p><i>Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros sind nur ausnahmsweise zulässig.</i></p>	<p>nahme liegt zwischenzeitlich vor (Schreiben der GMA vom 18.03.2014).</p> <p>Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass der Kiosk vorrangig der Versorgung des angrenzenden Gewerbegebietes und seiner Beschäftigten bzw. Lieferanten dient und insoweit eine städtebauliche Sondersituation vorliegt. Weiterhin ist durch die geringe Grundstücksgröße und durch den Ausschluss von Einzelhandel auf den Nachbargrundstücken gewährleistet, dass sich keine raumordnerisch bzw. städtebaulich problematische Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben bilden kann.</p> <p>Insofern ist hier eine von der Situation in der Umgebung abweichende Regelung städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>In Bezug auf die bislang inhaltlich weitergehende Ausnahmeregelung (keine Beschränkung zum Einzelhandel) ist Herrn RA Karl Recht zu geben, dass diese Ausnahmeregelung nicht zwingend geboten ist. Auch wenn die bisherige Freigabe von Einzelhandel für das betreffende kleine Grundstück keine städtebaulich negativen Folgewirkungen erwarten lässt, kann eine Einschränkung der Einzelhandelszulässigkeit entsprechend dem umgebenden Gewerbegebiet geregelt werden, allerdings mit der Abweichung, dass dort der der Versorgung der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete dienenden Einzelhandelsbetriebe wie insbesondere ein Kiosk zulässig sind.</p>	



	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG-ERGEBNIS
	<p>4. Die vorgeschlagene Lösung hätte den Vorteil, dass es des Rückgriffs auf das - wie ausgeführt, ohnehin nicht überzeugende und zudem einen Fremdkörper darstellende - Argument der geringen Grundstücksgröße nicht mehr bedarf. Vielmehr würden alle Grundstücke im Gewerbegebiet Süd (GE1, GE4) wieder gleich behandelt.</p> <p>Grund bzw. Anlass für die Sonderregelung durch die Aufnahme eines Teilgebietes GE4 in den Bebauungsplan ist dann allein die unterschiedliche Ausgangslage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass auf dem GE4 zugeordneten Grundstück heute bereits ein Kiosk betrieben wird und dessen Bestand und Fortentwicklung nicht beeinträchtigt werden soll.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Günter Karl Rechtsanwalt</p>	<p>Bereits in Abwägung zum Schreiben des RA Karl vom 12.03.2014 in der Gemeinderatssitzung am 24.03.2014 wurde entschieden, die Festsetzungen zum Kiosk an der Anhalter Straße wie folgt zu ändern:</p> <p>„Die Regelungen zum Grundstück des Kiosks an der Anhalter Straße (im Plan: „GE 4“ werden an die sonstigen Flächen des Gewerbegebietes (im Plan „GE 1“) angeglichen, jedoch mit der Abweichung, dass dort Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind, soweit sie überwiegend der Versorgung der an-grenzenden Industrie- und Gewerbegebiete dienen (z.B. Kiosk).“</p> <p>Den Anregungen von RA Karl wurde daher bereits Rechnung weitestgehend getragen.</p>	
<p><b>Stream Concept, Mannheim, mit Schreiben vom 09.04.2014</b></p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Eigentümer des Gewerbe-Grundstücks-Flst. Nr. 2688/56 Fotostudio Stream-Concept, Ketsch, Lausitzerstr. 7, lege ich Einspruch gegen die geplanten Einschränkungen ein. Ich werde durch die vorgesehenen Einschränkungen (textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtl. Bauvorschriften „Gewerbegebiet Süd 3. Änderung“) beeinträchtigt, da durch eine solche Beschränkung der Wert meines Grundstücks (im Falle eines Verkaufs) geringer ausfällt.</p> <p>Als Gewerbetreibender werde ich, durch die vorgesehenen Beschränkungen beeinträchtigt, da ich meine gewerblichen Tätigkeiten nicht mehr frei nach eigenen wirtschaftlichen Überlegungen ausüben kann. Die vorgesehenen Ausnahmen (Bebauungsplan) greifen entweder nicht, oder möglicherweise nicht in dem erforderlichen Umfang.</p> <p>Auch ein gegebener Bestandsschutz ist nicht ausreichend. Dieser beschränkt sich auf das vorhandene Gewerbe. Möglicherweise notwendige Entwicklungen, werden unter den Umständen des Bestandsschutzes nicht erfasst. Zudem liegt das Risiko, ob der Bestandsschutz greift, alleine beim Gewerbetreibenden. Mein Gewerbe kann sich hierdurch nicht mehr frei entwickeln, ich kann zukünftig keine Veränderungen entscheiden und planen.</p> <p>Im übrigen bin ich erstaunt, daß aus der Sortimentsliste Zentrenrelevant die Artikel <b>LEUCHTEN-</b> (Fa. Lampen Online) <b>TIERE-ZOOARTIKEL-TIERNÄHRUNG</b> (Fa. Happy-Animal) sowie <b>Sport-Großgeräte</b> in die Liste nicht zentrenrelevante Sortimente gewandert sind. Wie kommt dies zustande?</p> <p>Ich beantrage daher gemäß § 31 Bau GB Ausnahmen und Befreiung da die Durchführung des Bebauungsplan zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanes und müssen daher gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht berücksichtigt werden. Sie werden dennoch in die Abwägung eingestellt.</p> <p><u>Zu den Einschränkungen der zulässigen Nutzungen:</u></p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes einzelne bislang zulässige Nutzungen künftig ausgeschlossen werden, so dass sich der potenzielle Käuferkreis im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks gegebenenfalls verringern kann. Ob dadurch tatsächlich eine Wertminderung ent-</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG- ERGEBNIS
		<p>stehen könnte, hängt insbesondere davon ab, inwieweit eine Nachfrage nach den Grundstücken durch Interessenten, die künftig ausgeschlossene Nutzungen realisieren wollten, realistisch zu erwarten ist. Angesichts der – nach Verlagerung des REWE-Marktes - wenig frequentierten Lage an der Lausitzer Straße sind hier Zweifel gerechtfertigt.</p> <p>Dessen ungeachtet ist die Einschränkung der zulässigen Nutzung und damit eines potenziellen Käuferkreises hinzunehmen. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit gehalten, die städtebauliche Ordnung zu wahren. Hierzu gehört auch, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums als zentralem Versorgungsbereich zu gewährleisten hat und dass gleichzeitig eine ausreichende Ausstattung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gegeben ist.</p> <p>Zur Prüfung der sich aus dieser Aufgabenstellung erforderlichen Maßnahmen hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde ermittelt worden, zu dessen Schutz Einzelhandelsentwicklungen an anderer Stelle zu begrenzen sind. Weiterhin wurde ein Bedarf für die zusätzliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ermittelt.</p> <p>Diesem zusätzlichen Ansiedlungsbedarf kann mangels geeigneter Flächen nicht im zentralen Versorgungsbereich entsprochen werden. Daher wurde eine Standortfestlegung auf einen nicht-integrierten, aber in Randlage zur Wohnbebauung gelegenen Standort erforderlich.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSENERGEBNIS
		<p>Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren beantragen müssen, dem seitens des Regierungspräsidiums als zuständiger Raumordnungsbehörde nur zugestimmt werden konnte, wenn gleichzeitig denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen in den bestehenden Gewerbegebieten durch eine Beschränkung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel entgegen gewirkt wird.</p> <p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke – einschließlich einer damit nicht auszuschließenden Minderung eines möglichen Erlöses bei einem Grundstücksverkauf - sind daher im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p> <p><u>Zur freien wirtschaftlichen Tätigkeit:</u></p> <p>Jede Gewerbetätigkeit hat sich im Rahmen des gültigen Rechts zu bewegen. Insofern ist die Gewerbefreiheit ohnehin eingeschränkt. Auch baurechtlich ergeben sich grundlegende Einschränkungen, z.B. alleine schon aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes, aber auch aus den Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung. Weitergehende Einschränkungen sind rechtlich zulässig, soweit diese städtebaulich erforderlich sind. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p><u>Zum Bestandsschutz:</u></p> <p>Gemäß dem Entwurf der Festsetzungen werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, ausdrücklich zugelassen. Nur bei Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen nur bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche begrenzt. Der planungsrechtlich eingeräumte Bestandsschutz gibt damit durchaus Möglichkeiten für eine Entwicklung bestehender Betriebe.</p> <p>Eine Ausnahmeregelung gibt einen grundsätzlichen Anspruch auf die Gewährung der Ausnahme, soweit die Voraussetzungen gegeben sind.</p> <p>Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verweisen.</p> <p><u>Zur Änderung der Sortimentsliste:</u></p> <p>Die Änderung der Sortimentsliste erfolgte auf Grundlage von Anregungen von Grundstückseigentümern, die während der Offenlage eingegangen sind. Grundlage der Änderung der Sortimentsliste war eine vorherige Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe in Hinblick auf dessen raumordnerischer Vorgaben zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Ketsch.</p> <p><u>Zu Ausnahmen und Befreiungen:</u></p> <p>Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNG-ERGEBNIS
		BauGB können grundsätzlich nur im Rahmen von Bauantragsverfahren beantragt werden.	
<p><b>Thomas Schmidt, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 03.02.2014</p>	<p><u>Fragen/Anregungen:</u></p> <p>Erneuter Einspruch gegen die 3. Änderung RPV-Reg. Plan Gewerbe-Süd.</p> <p>Gründe: Wie bereits schriftl. vorgeklagt</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanes und müssen daher gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht berücksichtigt werden. Sie werden dennoch in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Herr Schmidt hatte bereits mit Schreiben vom 09.08.2013 sowie mit Schreiben vom 03.02.2014 Stellung genommen. Er wendet sich dort gegen die Einschränkung der zulässigen Nutzung, da dies den Mietwert bzw. Veräußerungswert seines Grundstücks vermindert.</p> <p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Die Einschränkungen der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke sind im Interesse einer Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung städtebaulich erforderlich und von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

## **ERNEUTE ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER** **ÖFFENTLICHER BELANGE**

Mit Schreiben vom 31.03.2014 wurde den von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

1. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, mit Schreiben vom 11.04.2014
2. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom 09.04.2014
3. Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt, mit Schreiben vom 16.04.2014
4. Rhein-Neckar-Kreis, Untere Landwirtschaftsbehörde, mit Schreiben vom 21.03.2014 (verspätete Stellungnahme zur regulären Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
5. IHK Rhein-Neckar, mit Schreiben vom 17.04.2014
6. Verband Region Rhein-Neckar, mit Schreiben vom 03.04.2014

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<p><b>MVV Energie AG Mannheim</b>, mit Schreiben vom 20.03.2014 (verspätete Stellungnahme zur regulären Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“ sind Gasversorgungsleitungen der MVV verlegt. Bei den betroffenen Gasleitungen, welche innerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen, ist sicher zu stellen, dass die Leitungen vor der Umsetzung des Bebauungsplanes von der MVV stillgelegt bzw. getrennt werden. Vorgenannter Sachverhalt trifft auch vor Abriss der betroffenen Gebäude zu.</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd werden keine Maßnahmen zur Veränderung der öffentlichen Erschließungsanlagen vorbereitet. Vielmehr erfolgt im Wesentlichen nur ein Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen. Bei den innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gasleitungen handelt es sich nur um Hausanschlussleitungen. Soweit deren Verlegung oder Stilllegung im Rahmen von Bauvorhaben notwendig sein sollte, sind die erforderlichen Maßnahmen durch die Bauherren zu veranlassen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

## GEMEINDE KETSCH

### BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD – 3. ÄNDERUNG“

#### ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG, DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER FRÜHZEITIGEN ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

### FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Gemeindeverwaltung hat in der Zeit von 19.07.2013 bis 19.08.2013 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

	<b>STELLUNGNAHME</b>	<b>BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME</b>	<b>VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS</b>
<b>Peter und Anneliese Weichselbaum, Ketsch</b> , mit Schreiben vom 13.08.2013	<p>Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan für das Gebiet GE1, das auch Herr und Frau Weichselbaum betrifft, zu ändern.</p> <p>Eine Sortimentsbegrenzung wie vorgesehen, sowie der Beschränkung zur Erweiterung von nur maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans genehmigten Verkaufsfläche zu zulassen, müssen die Einwänder für ihr Objekt und Gewerbe ablehnen, da es für sie einen großen wirtschaftlichen Schaden darstellt.</p> <p>Als das Gewerbegebiet Süd von der Gemeinde geplant wurde, war es von der Gemeinde sehr gewollt und wurde von Herrn Bürgermeister Wirnshofer freudig begrüßt, dass Herr und Frau Weichselbaum sich mit ihrem Gewerbe ansiedelten, obwohl noch andere Standorte von ihnen damals in Erwägung gezogen wurden, wurde die Ansiedlung im Gewerbegebiet Süd mit den größten Zukunftsaussichten angedient, was, wie ja alle zwischenzeitlich wissen, nicht der Fall ist.</p>	<p>Herr und Frau Weichselbaum betreiben an der Anhalterstraße einen Kiosk auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup>. Dieser Kiosk ist baurechtlich genehmigt, wobei die in der Genehmigung explizit genannten Sortimente jedoch mit dem tatsächlichen, kiosktypischen Angebot nur bedingt übereinstimmen.</p> <p>Für den bestehenden Kiosk führen die bislang vorgesehenen Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels tatsächlich zu einer erheblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Kiosk, die in dieser Form nicht beabsichtigt sind. Entsprechende einschränkende Regelungen sind auch nicht zwingend erforderlich, da angesichts der geringen Grundstücksgröße und der maximal zulässigen GRZ von 0,5 eine Ausweitung der Verkaufsfläche in eine städtebaulich relevante Größenordnung auszu-</p>	<p>Das Flurstück 2688/62 wird neu als Gewerbegebiet GE 4 abgegrenzt. Die einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel werden hierfür nicht übernommen.</p>



	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>Die Einwänder haben all ihre finanziellen Möglichkeiten ausgeschöpft um uns eine Grundlage zum Erwerb ihres Lebensunterhaltes und zur Absicherung ihrer Rente zu schaffen.</p> <p>Die Verhältnisse haben sich in den vergangenen Jahren erheblich geändert, sodass die Einwänder mit dem Ausbau ihres Sortiments reagieren mussten. Es muss den Einwändern auch für die Zukunft die Möglichkeit bleiben sich den veränderten Bedingungen (Aldi weg, REWE weg) mit einer Sortimentserweiterung oder Änderung den neuen Begebenheiten anzupassen, um mit ihrem Geschäft überleben und ihren Lebensunterhalt verdienen zu können.</p> <p>Was ein noch größerer Eingriff ist, ist die Beschränkung der Erweiterung um maximal 5 %. Das Grundstück der Einwänder kann dadurch nur eingeschränkt verpachtet oder verkauft werden, was ihre Rentenabsicherung erheblich gefährdet.</p> <p>Nur wenn die Möglichkeit der Bebauung, wie sie jetzt gegeben ist, für das Grundstück bleibt, sehen die Einwänder keine, bzw. geringe finanzielle Einbußen, die ihren Rentenstand gefährden.</p>	<p>schließen ist.</p> <p>Zur Sicherung des vorhandenen Kiosk wird daher empfohlen, die Fläche des Kiosk (Flurstück 2688/62) aus den einschränkenden Regelungen zum Einzelhandel auszuklammern.</p>	
<p><b>Bodo und Jirina Kantorik</b> <b>Inge und Milan Kantorik, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 16.08.2013</p>	<p>Gegen die planungsrechtliche Festsetzung in den Gewerbegebieten in Ketsch GE 1, GE und GE 3 erheben die Einwänder hiermit form- und fristgerecht Einspruch.</p> <p>Die Begründung und Beweisführung bleibt ausdrücklich einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten.</p>	<p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können keine Einsprüche vorgebracht werden. Vielmehr besteht nur die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, über die dann der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung zu entscheiden hat.</p> <p>Eine Begründung zum vorliegenden Schreiben vom 16.08.2013 wurde bislang nicht nachgereicht. Der Gemeinderat hat damit keine Möglichkeit, sich inhaltlich mit Bedenken und Anregungen auseinanderzusetzen.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage besteht erneut die Möglichkeit, zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen.</p>	<p>Eine Abwägungsentcheidung ist aufgrund der fehlenden Begründung zum Schreiben nicht möglich.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<p><b>Elisabeth Tuttolomondo, Ketsch,</b> mit Schreiben eingegangen am 16.08.2013</p>	<p>Als Eigentümer des Gewerbegrundstücks Ketsch, Lausitzerstraße 4, Flurstück 2688/42 legt Frau Tuttolomondo Einspruch gegen die vorgesehene Nutzungsänderungs-Sperre bzw. Nutzungseinschränkung ein.</p> <p>Die von der Einwänderin eingesehene Sortimentsliste Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente im Gewerbegebiet Süd nahezu alle Einzelhandelsbetriebe. Dies stellt für ihr Gewerbegrundstück eine erhebliche Nutzungseinschränkung dar.</p> <p>Bei einer Verpachtung oder Verkauf des Gewerbebetriebes würde der Mietwert bzw. der Verkaufserlös drastisch sinken. Dies kann die Einwänderin so nicht akzeptieren.</p> <p>Diese Einschränkung hat wohl mit einem freien Wettbewerb nichts mehr zu tun. Frau Tuttolomondo legt daher vorsorglich Einspruch gegen diese Nutzungsveränderung-Planung ein.</p>	<p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die im Bebauungsplanentwurf verankerten vorgesehenen Festsetzungen zur Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandel zu einer Einschränkung der möglichen Nutzungen der Grundstücke führen. Diese Einschränkungen sind jedoch erforderlich, damit an anderer Stelle in Ketsch eine planungsrechtliche Absicherung einer Verlagerung bzw. Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Sicherung der Nahversorgung möglich ist.</p> <p>Die Nutzungsausschlüsse zum Einzelhandel wären jedoch auch ohne die konkrete Ansiedlungsabsicht neuer Märkte städtebaulich geboten, da eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung in nicht städtebaulich integrierten Lagen grundsätzlich eine potenzielle Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches bewirken kann. Besonders problematisch ist dabei insbesondere ein Agglomeration von nicht-großflächigen Märkten, gegen die bei dem bisherigen Baurecht nicht wirksam eingeschritten werden könnte.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Bebauungsplan sollen dementsprechend künftig denkbare städtebauliche Fehlentwicklungen vorbeugend vermieden werden.</p> <p>An den Bestandsrechten der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet wird - mit Ausnahme der Flächen, die bislang durch ALDI und REWE belegt waren - nicht gerüttelt.</p> <p>Im Hinblick auf den Bodenwert ergeben sich durch den Bebauungsplan keine gemäß der Wertermittlungsrichtlinien relevanten Verände-</p>	<p>Die Gemeinde hält an der bestehenden Planung fest.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSEERGEBNIS
		<p>rungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Bauleitplanung den städtebaulichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Hierzu gehört insbesondere auch die Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde sowie auch die Sicherung einer angemessenen und ausreichenden örtlichen Nahversorgung in einer für die Wohnbevölkerung günstig erreichbaren Lage.</p> <p>Soweit städtebaulich erforderlich sind Einschränkungen eines freien Wettbewerbes hinzunehmen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Auch hier bestehen umfassende Vorgaben, die zu einer Einschränkung der möglichen baulichen Nutzbarkeit von Gewerbegebietsflächen, insbesondere in Hinblick auf den Einzelhandel führen.</p>	
<p><b>Gerhard Prendke, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 12.08.2013</p>	<p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen für dieses Gewerbegebiet ist u. a. zu lesen:</p> <p>„Es wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Begrünung der Fassaden</li> <li>- die Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwasserversorgung und wenn erforderlich Installation einer Solarlüftung</li> <li>- eine Energienutzung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energie</li> </ul> <p>empfohlen“</p> <p>Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwick-</p>	<p>Die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes ergeben sich abschließend aus § 9 BauGB. Festsetzungen zum Einsatz von Regenwassernutzung zum Beispiel für Toiletten sowie zur Energienutzung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien, können daher – ungeachtet ihrer Sinnhaftigkeit - nicht getroffen werden.</p> <p>Festsetzungen zur Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwassererzeugung sowie zur Installation einer Solarlüftung sind theoretisch denkbar. Alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes unterliegen jedoch dem</p>	<p>Die Gemeinde hält an der bestehenden Planung fest.</p>

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>lung – Referat SW 10 – hat Herrn Prendke mitgeteilt, dass ausgehend von der Funktion der Bauleitplanung, Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung zu machen, nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe b BauGB Gebiete festgesetzt werden können, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Das gebäudebezogene Energiefachrecht, wie es sich insbesondere aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ergibt, wird durch entsprechende Festsetzungen nicht ersetzt. Festsetzungen der beschriebenen Art können jedoch der Umsetzung der Vorgaben des EEWärmeG dienen.</p> <p>Deshalb bittet Herr Prendke die vorgenannten Festsetzungen (z. B. die Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwasserversorgung) nicht nur zu empfehlen, sondern festzulegen bzw. fest vorzuschreiben.</p>	<p>Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit, weil mit jeder Festsetzung auch ein Eingriff in das private Eigentumsrecht verbunden ist. Es muss ausreichende städtebauliche, d.h. auf das konkrete Gebiet bezogene Gründe für eine Festsetzung geben. Allgemeinpolitischen Zielsetzungen wie etwa die Förderung der Energiewende reichen als Begründung für eine Festsetzung nicht aus.</p> <p>Das Baugesetzbuch erlaubt die Festsetzung „von bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Das Problem an dieser Regelung ist, dass nur „<u>baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen</u>“ festgesetzt werden können und die Maßnahmen zugleich „<u>bestimmt</u>“ sein müssen. Eine Zielvorgabe (etwa Passivhausstandard oder der Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien) kann nicht festgesetzt werden. Die Festsetzung einer bestimmten Maßnahme schließt immer andere, ggf. gleichwertige Alternativen aus. Dies gilt umso mehr, als ein Bebauungsplan grundsätzlich von „unbegrenzter“ zeitlicher Gültigkeit ist. Was heute noch Stand der Technik ist, kann morgen schon veraltet sein. Ein Bebauungsplan erweist sich hier als zu unflexibel. Auf die vorgeschlagenen Festsetzungen sollte daher verzichtet werden.</p> <p>Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist rechtlich zulässig, führt in der Praxis jedoch zu erheblichen Schwierigkeiten, da eine dauerhafte Unterhaltung oftmals nicht gewährleistet ist. Zudem führen die sonstigen Festsetzungen zur</p>	

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Begrünung der Grundstücksflächen mit dem dort enthaltenen Mindestanteil an Gehölzflächen zu einer teilweisen landschaftlichen Einbindung der Baukörper. Auch auf eine Festsetzung zu einer Fassadenbegrünung sollte daher verzichtet werden.	
<b>Hermann Mölber, Ketsch,</b> mit Schreiben eingegangen am 14.08.2013	<p>Bei Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ohne Umgehungsstraße bzw. Verkehrsleitsystem ist weitere Belastung der Karlsruher Straße durch LKW-Verkehr vorprogrammiert.</p> <p>Warum nicht Umsiedlung der Sped.-Firmen von Karlsruher Straße – Durlach Straße in Gewerbegebiet Süd?</p> <p>Hier vergammeln zu Bauruinen der ehem. Aldi-Markt und dann wohl auch REWE. Wäre doch ausreichendes Gelände für Umzug vorhanden.</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd wird eine potenziell denkbare Umsiedlung von Firmen von der Karlsruher Straße in das Gewerbegebiet Süd nicht erschwert. Planungsrechtlich ist dies weiterhin -wie bereits bislang- grundsätzlich möglich und zulässig.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Bauleitplanung jedoch keine Möglichkeit, bestehende, genehmigte Betriebe zu einer Aufgabe ihres bestehenden Betriebsstandortes zu zwingen.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet Süd wird die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe nicht vorbereitet. Insofern ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht mit einem weiteren LKW-Verkehr zu rechnen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd in seiner bisherigen Fassung noch umfangreiche Potenziale für die Neuansiedlung von Betrieben bietet. Eine Einschränkung dieser Flächenpotenziale ist insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Eigentumsinteressen nicht vertretbar.</p>	Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest.
<b>Thomas Schmidt, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 09.08.2013	<p>Herr Schmidt ist Eigentümer des Gewerbegrundstücks Ketsch, Lausitzer Straße 7, Flurstück 2688/56.</p> <p>Mit der Nutzungsänderungssperre bzw. Einschränkung ist er nicht einverstanden, da dies den Mietwert bzw. Veräußerungswert seines Grundstücks vermindert.</p>	Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Frau Tuttolomondo verwiesen.	Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest.

	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<p><b>StreamConcept, Thomas Schmidt, Ketsch,</b> mit Schreiben vom 09.08.2013</p>	<p>Als Eigentümer des Gewerbegrundstückes Ketsch Lausitzer Straße 7, Flurstück 2688/56 legt Herr Schmidt Einspruch gegen die vorgesehene Nutzungsänderungs-Sperre bzw. Nutzungseinschränkung ein. Die eingesehene Sortimentsliste Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente im Gewerbegebiet GE 1 umfasst nahezu alle Einzelhandelsbetriebe. Dies stellt für sein Gewerbegrundstück erhebliche Nutzungseinschränkung dar.</p> <p>Bei einer Verpachtung oder Verkauf des Gewerbebetriebes würde der Mietwert bzw. der Verkaufserlös drastisch sinken.</p> <p>Dies kann der Einwänder so nicht akzeptieren. Ebenso wäre es ratsam, solche Planungen mit den Eigentümern zu erörtern und diese Nachteile schriftlich mitzuteilen. Eine solche gravierende Einschränkung hat wohl mit einem freien Wettbewerb nichts mehr zu tun. Herr Schmidt legt daher vorsorglich Einspruch gegen diese Nutzungsveränderung – Planung ein.</p>	<p>Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Frau Tuttolomondo verwiesen.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen des durch das Baugesetzbuch vorgegebenen zweistufigen Beteiligungsverfahrens.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest.</p>
<p><b>Claudia Baum, Hockenheim,</b> mit Schreiben vom 15.08.2013</p>	<p>Gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen, siehe oben (Gewerbegebiet G1), gibt Frau Baum die Bedenklichkeitserklärung ab.</p> <p>Sämtliche dortige Grundstücke verlieren bei obiger Durchführung an Wert. Ferner ergeben sich Einschränkungen der Verkaufstätigkeiten, die kein Gewerbetreibender akzeptieren kann und wird.</p> <p>Dies ergibt sich aus dem zitierten § 8 Abs. 3 BauNVO wonach nur 5 % Verkaufsfläche zulässig sind.</p> <p>Im Baugebiet G1 nur zentrenrelevante Sortimente zu zulassen und dies auch nur eingeschränkt, fördert nicht den Zuwachs an Gewerben, wie es seinerzeit gedacht und gewünscht war.</p> <p>Weiterer Sachvortrag und Beweisführung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Frau Baum bittet, Sie über den Fortgang entsprechend zu unterrichten.</p>	<p>Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Frau Tuttolomondo verwiesen.</p> <p>Es ist nicht eine Verkaufsfläche von 5 % zulässig. Vielmehr ist geregelt, dass bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe ihre Verkaufsfläche um maximal 5 % erweitern dürfen.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass im Baugebiet GE 1 nur zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Zulässig sind vielmehr nur nicht-zentrenrelevante Sortimente.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest.</p>

## **FRÜHZEITIGE ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Mit Schreiben vom ~~11.07.2013~~ 16.01.2014 wurde den Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

1. Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 29.08.2013
2. Gemeinde Sandhausen, mit Schreiben vom 22.07.2013
3. Stadt Leimen, mit Schreiben vom 22.07.2013
4. Gemeinde Edingen-Neckarhausen, mit Schreiben vom ~~25.07.2013~~ 22.01.2014
5. Stadt Eppelheim, mit Schreiben vom ~~15.08.2013~~ 04.02.2014
6. Stadt Ladenburg, mit Schreiben vom ~~26.08.2013~~ 27.01.2014
7. Gemeinde Hirschberg, mit Schreiben vom ~~09.09.2013~~ 28.01.2014
8. Gemeinde Nußloch, mit Schreiben vom ~~19.09.2013~~ 16.01.2014
9. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, mit Schreiben vom ~~12.09.2013~~ 27.01.2014
10. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom ~~12.09.2013~~ 06.02.2014
11. Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt, mit Schreiben vom 03.09.2013
12. Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, mit Schreiben vom ~~31.07.2013~~ 05.02.2014
13. Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, mit Schreiben vom 01.08.2013
14. Rhein-Neckar-Kreis – Kreisforstamt, mit Schreiben vom ~~09.08.2013~~ 07.02.2014
15. Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung, mit Schreiben vom 02.08.2013
16. Rhein-Neckar-Verkehr, mit Schreiben vom 02.10.2013
17. Abwasserzweckverband Heidelberg, mit Schreiben vom ~~18.07.2013~~ 16.01.2014
18. Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz, mit Schreiben vom ~~03.09.2013~~ 13.02.2014
19. Kabel BW, mit Schreiben vom ~~06.09.2013~~ 14.02.2014

20. Gemeinde Oftersheim, mit Schreiben vom 06.02.2014

21. Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, mit dem Schreiben vom 28.01.2014

Folgende Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben:

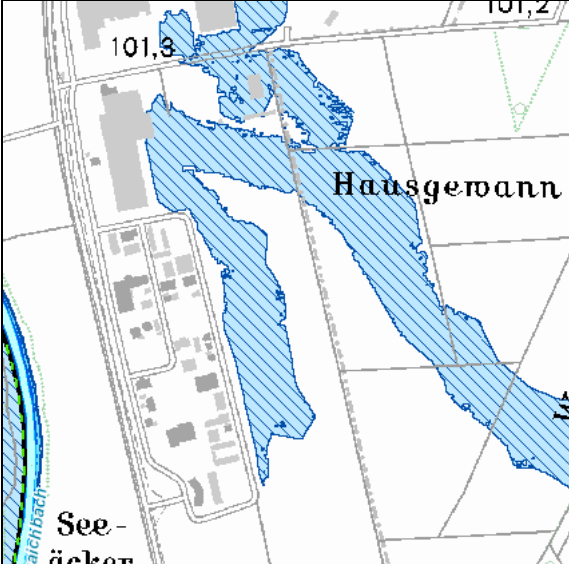
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen,</b> mit Schreiben vom <del>13.08.2013</del> <u>03.02.2014</u>	<p><u>Eine Stellungnahme zu den Belangen der Bau und Kunstdenkmalpflege, sowie der Archäologischen Denkmalpflege haben Sie mit dem Schreiben vom 13.08.2013 erhalten.</u></p> <p><u>Da sich aus unserer Sicht keine grundsätzlich neuen Aspekte ergeben haben behält unsere Stellungnahme zu oben genanntem Planungsvorhaben weiterhin ihre Gültigkeit.</u></p> <p><b>Bau und Kunstdenkmalpflege:</b> Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)</p>	<p><del>Der Anregung wurde bereits durch einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen.</del></p>	<p><del>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</del></p>



TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG AB- WÄGUNGSErGEB- NIS
<b>Regierungspräsi- dium Karlsruhe, Referat 53.1 – Gewässer I. Ord- nung, Hochwas- serschutz, Pla- nung,</b> mit Schrei- ben vom 23.07.2013	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d. h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung. Der Landesbetrieb Gewässer ist diesbezüglich von dem Vorhaben nicht berührt.</p>	<p>Es werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<b>Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis, Wasser- rechtsamt,</b> mit Schreiben vom 26.08.2013	<p><b><u>Wasserversorgung / Grundwasser:</u></b></p> <p>Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegenüber den Bebauungsplänen und der Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>
	<p><b><u>Abwasserbeseitigung</u></b></p> <p><u>Gewässeraufsicht</u></p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan und die Änderungen des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes gilt jedoch zu beachten:</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Durchlässiges Pflaster für PKW-Stellplätze wird empfohlen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist als Festsetzung enthalten, dass unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, - vorbehaltlich der erforderlichen Wasserrechtlichen Genehmigung- durch Versickerung schadlos zu beseitigen oder als Brauchwasser zu nutzen ist.</p> <p>Ob die künftigen Bauherren durchlässiges</p>	<p>Die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung bleibt unverändert.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p><u>Abwasser</u></p> <p>Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p>Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.</p> <p><b>Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bebauungspläne „Bruchrain“ und „Gewerbegebiet Süd“</b></p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Änderungen im Flächennutzungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Von einer Versickerung des Niederschlagswassers von Hof-, Umschlags- und Lagerflächen im Gewerbegebiet und der Handelseinrichtung sollte abgesehen werden.</p> <p><u>Gewässeraufsicht</u></p> <p>Die Bebauungspläne „Bruchrain“ und „Gewerbegebiet Süd“ werden nach den zum 01.03.2013 für das Teilbearbeitungsgebiet 351 veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einem HQextrem überschwemmt. Es sollte daher darauf hingewiesen werden, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden</p>	<p>Pflaster für PKW-Stellplätze verwenden oder nicht, ist in Bezug auf das sichergestellte Ergebnis -eine Versickerung des Niederschlagswassers- unerheblich. Ein diesbezügliches Festsetzungserfordernis besteht daher nicht.</p> <p>Das Grundstück wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.</p> <p>Es ist bekannt, dass Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) nicht der Kläranlage zugeführt werden darf, sondern getrennt abzuleiten ist.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Festsetzung enthalten, dass Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hoch-, Umschlags- und Lagerflächen), in die Kanalisation abzuleiten sind.</p> <p>Die Hochwassergefahrenkarte stellt den bislang unbebauten östlichen Teil des Planungsgebietes als Überschwemmungsfläche bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) dar. Zugleich ist dargestellt, dass es sich um einen geschützten Bereich handelt, also um eine Fläche, die aufgrund be-</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p> <p>Der Anregung ist bereits entsprochen.</p> <p>Der geforderte Hinweis wird ergänzt.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien – siehe auch Hochwasserschutzfibel 2012-) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.</p>	<p>stehender Hochwassereinrichtungen geschützt ist. Bei einem Versagen dieser Hochwasserschutzeinrichtungen (hier anzunehmen; entlang des Hardtbachs) ist eine Überflutung bei einem Hochwasserereignis seltener als 1 x in 50 Jahren denkbar.</p> <p>Der geforderte Hinweis kann ergänzt werden.</p> <p>Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte:</p>	

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
			
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (untere Bodenschutzbehörde),</b> mit Schreiben vom 26.08.2013</p>	<p><b>Bodenschutz und Altlasten</b></p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen in Ketsch die Standorte „Schlosserei Dreher“ (Obj. Nr. 7282; Flst. Nr. 2688/56) und „Baelemente Kantorik“ (Obj. Nr. 7283; Flst. Nr. 2688/52). Die genannten Standorte wurden aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation archiviert („A-Fall“ / Archivieren). Auf diesen Grundstücken ist laut den vorliegenden Erhebungsergebnissen nicht von relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch für „A-Fälle“ nicht bestätigt werden, d. h. es ist nicht ganz auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf diesen Grundstücken lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Es wird empfohlen im Textteil zum Bebauungsplan darauf hinzuweisen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sind folgende</p>	<p>Die geforderten Hinweise können im Bebauungsplan ergänzt werden.</p>	<p>Die geforderten Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>Hinweise im Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.</li> <li>- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).</li> <li>- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.</li> </ul> <p>Bei Beachtung der oben genannten Ausführungen bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.</p>		
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt),</b> mit Schreiben vom 30.08.2013</p>	<p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei der Ausführung der Vorhaben entsprechend einzuhalten.</p> <p>Das Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken unterzubringen.</p>	<p>Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind grundsätzlich einzuhalten. Ebenso ist das Oberflächenwasser grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen, soweit es nicht in die Kanalisation abgeleitet wird.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich somit auf Punkte, die ohnehin geltendes Recht sind und keiner zusätzlichen Verankerung im Bebauungsplan bedürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Polizeidirektion Heidelberg,</b> mit Schreiben vom 07.08.2013</p>	<p>Bedenken oder Anregungen sind unsererseits im derzeitigen Verfahrensstand nicht vorzubringen.</p> <p>Bei der weiteren Planung, insbesondere der verkehrlichen Erschließung (Umbau KVP) wird gebeten, die Polizei weiter zu beteiligen.</p>	<p>Eine erneute Beteiligung der Polizeidirektion Heidelberg ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>IHK Rhein-</b></p>	<p><u><a href="#">Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar be-</a></u></p>	<p>Die IHK unterstützt die Planungsabsichten der</p>	<p>Die Stellungnahme</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE-LANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<p>Neckar, mit Schreiben vom 13.09.2013 24.02.2014</p>	<p><u>dankt sich für die erneute Beteiligung an den Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Die vorliegenden Bebauungspläne sollen auf die aktuelle BauNVO angepasst werden und dienen der Umsetzung des Einzelhandlungskonzeptes der Gemeinde Ketsch. Zu diesem Zweck soll nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel in den Plangebietem ausgeschlossen werden. Wesentliches Planungsziel ist s, Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen.</u></p> <p><u>Einschätzung und Bewertung der Vorhaben durch die IHK Rhein-Neckar</u></p> <p><u>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 13 September 2013 fest. Mit den vorliegenden Planungen und dem damit verbundenen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, an diesen nicht integrierten Standorten, wird insbesondere der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ketsch geschützt und somit dem Ziel der Scherung der Nahversorgung entsprochen. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dem Schutz der in den Plangebietem vorhandenen industrie- und gewerbegebietstypischen Nutzungen.</u></p> <p><u>Ergänzende Hinweise zum bebauungsplan „Ketsch Ost, 14 Änderung“</u></p> <p><u>Wir weisen erneut darauf hin, die vorgesehene Umwandlung der nördlichen Gewerbebebietsflächen in eine Mischgebietsfläche zu prüfen. Statt der vorgesehene Mischgebietsfläche wäre auch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets denkbar (vgl. Stellungnahme vom 13 September 2013). In diesem Zusammenhang weisen wir auch zwingend darauf hin, dass wir keine Anregungen gegeben haben, dass</u></p>	<p>Gemeinde in Bezug auf die Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung.</p> <p>Die Anregungen in Bezug auf Mischgebietsfestsetzungen beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 3. Änderung“</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p><u>im angrenzenden Gewerbegebiet ur Betriebe zulässig sein sollen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dies ist in der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Ketsch Ost – 14. Änderung nicht korrekt dargestellt. Wir bitten dies zu korrigieren und fordern von einer solchen Beschränkung für das angrenzende Gewerbegebiet abzusehen. Durch die vorliegende Planung dürfen die bestehenden Unternehmen in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten nicht beeinträchtigt werden.</u></p> <p><u>Ergänzende Hinweise zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“.</u></p> <p><u>In der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3- Änderung“ ist unsere Stellungnahme zum bebauungsplan „Bruchrain“ abgedruckt und nicht die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung“. Wir bitten dies zu korrigieren.</u></p> <p><u>Die uns freundlicherweise zugesandten Planungsunterlagen nehmen wir zu den Akten.</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen.</p> <p>Ziel der vorliegenden Bauleitplanungen (Bebauungsplan „Bruchrain“ sowie parallel Änderung des Flächennutzungsplanes) ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie die Verlagerung eines Lebensmittelvollsortiment-Marktes zu schaffen.</p> <p><b>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel</b></p> <p>Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK in einem Spannungsfeld. Einerseits steht für sie Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungs-</p>		

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE-LANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>möglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren. Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit nach den rechtlichen Vorgaben sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen.</p> <p>Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar setzt sich bei ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.</li> <li>2.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerischen vorgegebenen Gebote ein.</li> <li>3.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</li> <li>4.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</li> </ol> <p><b>Einschätzung und Bewertung des Vorhabens durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist die Sicherung und Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Als Grundlage wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die Gutachter</p>		



TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>kommen u. a. zum Ergebnis, dass der Planstandort für die Errichtung eines Verbundstandortes mit dem Schwerpunkt Nahversorgung geeignet sei.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsobjekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Unter anderem sind folgende Zielsetzungen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzentrationsgebot (Zentralitätsgebot)</li> <li>• Kongruenzgebot</li> <li>• Beeinträchtungsverbot</li> <li>• Integrationsgebot</li> </ul> <p>Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p> <p>Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass sich durch die geplante Ausweisung von nahversorgungsrelevanter Handelsfläche (Verbundstandort) keine negativen Auswirkungen auf das Ortszentrum von Ketsch sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen ergeben und unter raumordnerischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten dieses Projekt vertretbar ist, stimmen wir den vorliegenden</p>		

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>Bauleitplanungen zu.</p> <p>Positiv zu bewerten ist, dass der Lebensmittelvollsortiment-Markt durch Verlagerung näher an die Ortslage von Ketsch heranrückt. Des Weiteren ist zu begrüßen, dass durch vertragliche Vereinbarungen (vgl. Seite 38) der bestehende Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich von Ketsch gesichert werden soll.</p>		
<p><b>Bürgermeisteramt Ketsch, Umweltbeauftragter</b> mit Schreiben vom <u>30.08.2013</u> <u>16.01.2014</u></p>	<p><u>Mit Verweis auf das Schreiben vom 30.08.2013 bestehen keine weiteren Bedenken/Anregungen.</u></p> <p>Gegen die o. a. Bebauungspläne bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Da für sämtliche Planungsgebiete ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erscheint es jedoch wichtig, dass –sofern es zur Umsetzung von Vorhaben kommt – alle zukünftig Beteiligten auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht und beim An treffen besagter Arten die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet werden.</p> <p>Ferner wäre auf eine exakte Einhaltung des planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrades zu achten.</p>	<p>Dem Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis beigefügt, dass das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen ist und in diesem Fall die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten sind. Der Anregung ist damit bereits gefolgt.</p> <p>Die Einhaltung der zulässigen Versiegelung liegt im Aufgabenbereich der Baurechtsbehörde.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich</p>
<p><b>DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement,</b> mit Schreiben vom <u>23.07.2013</u> <u>19.02.2014</u></p>	<p><u>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG (DB AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zu dem o. g. Verfahren:</u></p> <p><u>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bruchrain“ bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht weiterhin keine Einwände. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</u></p> <p><u>Durch die geplanten Änderungen der übrigen o.g.g. Bebauungspläne sind ebenfalls Belange der DB AG betroffen, so</u></p>	<p>Eine erneute Beteiligung der DB Services ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p><u>dass auch hier keine Einwände bestehen.</u></p> <p><u>Die vorhandene Bahnstromfreileitung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ wurde bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des B-Planes berücksichtigt.</u></p> <p><u>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 1015/2020 im Parallelverfahren bestehen aus Sicht der DB AG ebenfalls keine Einwände.</u></p> <p><u>Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden</u></p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG (DB AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zu dem o. g. Verfahren:</p> <p>Durch die geplanten Änderungen (Einzelhandelsausschluss) sind keine Belange der DB AG betroffen, so dass hier keine Einwände bestehen.</p> <p>Die vorhandene Bahnstromfreileitung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ wird berücksichtigt. Bedingungen im Zusammenhang mit der Leitung sind bereits als Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die DB Services bittet darum, sie an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und ihr zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>		
<p><b>DB Energie GmbH, Schreiben vom 16.09.2013</b></p>	<p>Zwei der vier Bebauungsplangebiete (Gewerbegebiet Süd und Süd-Ost) liegen im Bereich der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung 572 Mannheim – Wiesental; Mastbereich 11035 – 11036. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von je 19,5 m bis 22 m beiderseits der Trassenachse. Die Bahnstromleitungen sind in den Bebauungsplänen</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind bereits Hinweise zu den zu beachtenden Belangen in Bezug auf die Freileitung der DB Energie enthalten. Diese Hinweise können durch die – weitestgehend inhaltsgleichen – neuen Texte der DB Energie ausgetauscht werden.</p>	<p>Die bisherigen Hinweise zu den Freileitungen werden durch die neuen Texte der DB Energie GmbH ersetzt.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG AB- WÄGUNGSERGEB- NIS
	<p>dargestellt. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.</p> <p>Es wird gebeten, folgendes in den Bebauungsplan als Festsetzungen zu übernehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.</li> <li>2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius, von der Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.</li> <li>3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.</li> <li>4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.</li> <li>5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.</li> <li>6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.</li> <li>7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB</li> </ol>	<p>Aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes kann dies jedoch nicht als Festsetzung, sondern nur als Hinweis geschehen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hat die Baurechtsbehörde damit jedoch die Möglichkeit, die entsprechende Umsetzung der Hinweise einzufordern.</p>	

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>Energie zulässig.</p> <p>8. Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.</p> <p>9. Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.</p> <p>10. Zu den Messungen der elektrischen Felder wird darauf hingewiesen, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV vom 16.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.</p> <p>11. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.</p>		

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>12. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.</p> <p>13. Es wird darum gebeten, dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und angeregt, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.</p> <p>14. Im Übrigen wird DB Energie GmbH ihre Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.</p> <p>Es wird um Beachtung gebeten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich.</p> <p>Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.</p> <p>Unter Beachtung vorgenannter Punkte wird dem Bebauungsplan zugestimmt.</p>		

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<p><b>terrane<b>t</b>s GmbH,</b> Schreiben vom <del>11.07.2013</del> <u>16.01.2014</u></p>	<p><u>Terranets bedankt sich für die Benachrichtigung über die oben genannten Bebauungspläne. Wie Sie den beigefügten Planungsunterlagen entnehmen können, verlaufen durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Bruchrain“, „Ketsch-Ost“, „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet Süd-Ost“ keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen werden.</u></p> <p><u>Wir weisen aber vorsorglich darauf hin, dass östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ die RheintalNordleitung RTN 3 DN 400 MOP 62 bar und parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH verlaufen.</u></p> <p><u>Allgemeine Informationen dazu:</u></p> <p><u>Die Erdgashochdruckleitung unseres Unternehmens sowie die parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel werden gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.</u></p> <p><u>So ist unter anderem das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig sowie das Überfahren der Gasfernleitung mit Schwerlast nur unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen gestattet z.B. mit Baggermatratzen gesicherte Überfahrten.</u></p> <p><u>Sollte es zu einer Annäherung an die Anlagen der terranets bw GmbH kommen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass bei allen Arbeiten im Nahbereich die in der Anlage beigefügten Technischen Bedingungen beachtet und eingehalten werden müssen.</u></p>	<p>Eine erneute Beteiligung der terranets ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.</p> <p>Eine Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim</b>, mit Schreiben vom 26.08.2013</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügte Lagepläne), die bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes „Bruchrain“ ist der Wegfall des Wirtschaftsweges „Am Weidenstück“ geplant. Entlang des Wirtschaftsweges befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie zur Versorgung des Naturfreundehauses und des Schützenhauses, die unbedingt weiterhin benötigt wird (im Lageplan gelb markiert). Die Telekom hält deshalb einen Erörterungstermin für erforderlich und bittet um baldmögliche Kontaktaufnahme mit ihrem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner; Herr Gredel, Tel. 0621/294-6142).</p> <p>Im Teilbereich des Bebauungsplanes ist die Verlagerung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Hockenheimer Straße geplant, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom in der Hockenheimer Straße keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der Telekommunikationslinien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.</p> <p>Die Telekom beantragt, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer Telekommunikationslinien aufgrund des ge-</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd werden keine Maßnahmen zur Veränderung der öffentlichen Erschließungsanlagen vorbereitet. Vielmehr sorgt im Wesentlichen nur ein Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen. Auswirkungen auf die Belange der Telekom sind daher nicht zu erwarten.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</p>



TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG DER STELLUNGNAHME	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
	<p>planten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Straßenbaumaßnahmen bittet die Telekom spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit ihrem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner Herr Gredel, Tel. 0621-294-6142), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Die Telekom bittet, die Bauherren zu informieren, dass sie sich im Fall einer Änderung der Anbindung an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit dem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail <a href="mailto:bbb-heilbronn@telekom.de">bbb-heilbronn@telekom.de</a>) in Verbindung setzen sollen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte“ und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020.</p>		