

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-
PLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIF-
TEN**

**„ORTSKERN - TEILBEREICH C,
1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

APRIL 2019

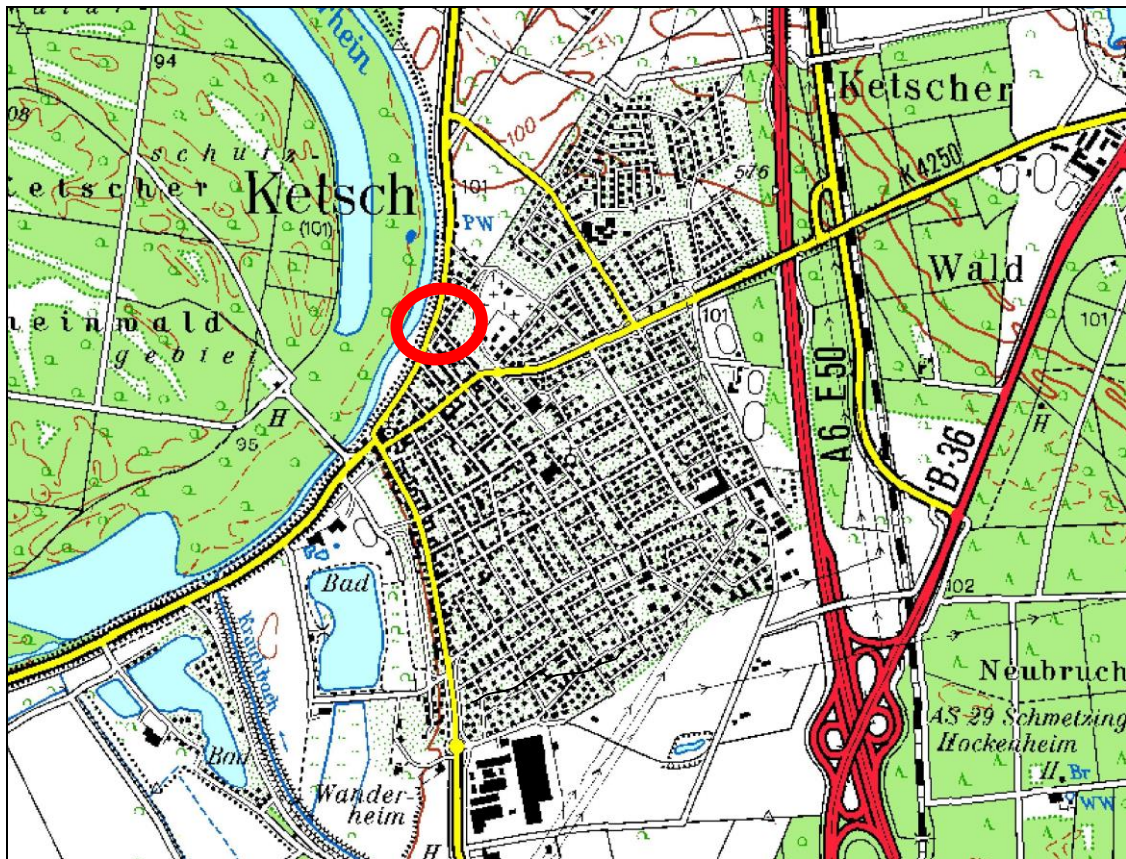
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	5
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	7
6. Bisheriges Baurecht	8
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	12
7.1 Vorhandene Nutzungen	12
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
7.3 Vorhandene Erschließung	14
7.4 Technische Infrastruktur	14
7.5 Bodenschutz	14
7.6 Immissionsschutz	15
8. Beschreibung des Vorhabens	15
9. Planung	17
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
9.1.1 Art der baulichen Nutzung	17
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	18
9.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
9.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
9.2 Örtliche Bauvorschriften	19
9.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung	19
9.2.2 Einfriedungen	19
9.2.3 Zahl notwendiger Stellplätze	19
9.3 Verkehrserschließung	20

9.4	Grünordnung	20
9.5	Versorgung	21
9.6	Entwässerung	21
10.	Durchführungsvertrag	22
11.	Bodenordnung	22

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Ketsch und umfasst das ehemalige Autohaus in der Karl-Marx-Straße 1 sowie die Anwesen Brühler Straße 20 und 22 teilweise. Es weist eine Fläche von 2.240 m² auf.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks und 860/9 und eine Linie ca. 10 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 864/4
- im Osten durch die westliche Grenze der Karl-Marx-Straße (Flurstück 63)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 858/1 und 860/24
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 863/3 (Fuß- und Radweg entlang der Brühler Straße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 863/1, 860/26 und 858/5 vollständig und 864/2 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Anwesen des ehemaligen Autohauses in der Brühler Straße soll, nachdem die gewerbliche Tätigkeit aufgegeben wurde, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als Vorhabenträger plant die Firma M&M Bau GmbH den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern.

Die betreffenden Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich C“ aus dem Jahr 2008 und sind dort überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Die umgebenden Flächen sind alle als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der angestrebten ausschließlichen Wohnnutzung wird damit der Gebietscharakter des Mischgebiets nicht mehr gewahrt. Weiterhin entsprechen die geplanten Pultdächer nicht den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Diese Änderung erfolgt in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planerische Zielsetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind insbesondere

- die Umnutzung einer nicht mehr genutzten Gewerbebrache
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

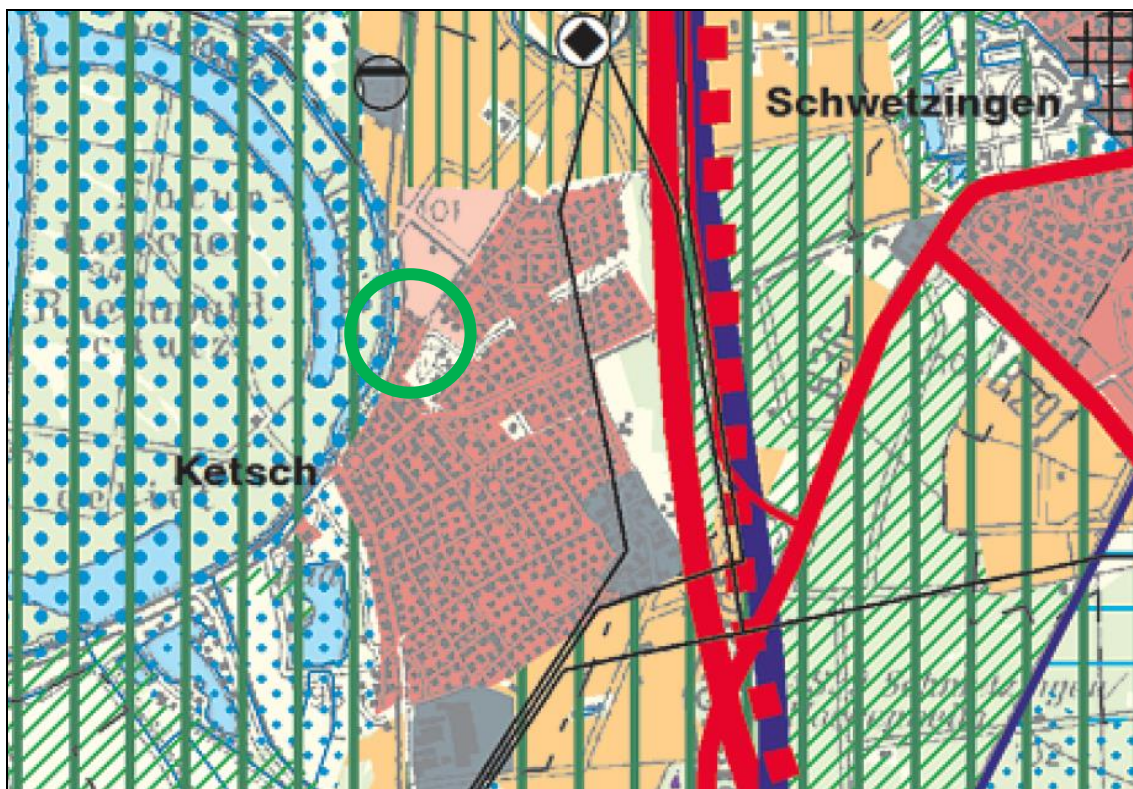
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit dem Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich C, 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich C“ im Bereich der betreffenden Flurstücke ersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Nördlich und südlich angrenzend folgen weitere Wohnbauflächen. Westlich folgt die Ketscher Rheininsel, weiter östlich befindet sich der örtliche Friedhof.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Ketscher Rheininsel“.

6. Bisheriges Baurecht

Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern – Teilbereich C“ aus dem Jahr 2008.

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet, der sich im Bereich 4 befindet, folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: weiter überwiegend Mischgebiet; das Flurstück 864/2 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt

Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

In Hinblick auf das Vorhaben, das ausschließlich eine Wohnnutzung vorsieht, widerspricht die Konzeption der geplanten Bebauung der Festsetzung des Bebauungsplans, da keine Nutzungsmischung erfolgt.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Flurstück 864/2)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl: 0,6 + Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Geschossflächenzahl: 1,2
 - Höhe der baulichen Anlage: TH_{max}= 7,0 m; FH_{max}= 10,50m
 - Anzahl der Vollgeschosse: II

Hinsichtlich der GRZ und GFZ entspricht das Planvorhaben den Festsetzungen. Auch hinsichtlich der Vollgeschosse wird die Vorgabe eingehalten, wenn das geplante dritte Geschoss als Staffelgeschoss realisiert wird. Die geplante Gebäudehöhe hält die Vorgaben der Firsthöhe ein, die festgesetzt Traufhöhe wird jedoch überschritten.

- Die zulässige Bauweise ist nicht geregelt.
- Im Bereich des Plangebiets ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Vorhaben eingehalten.

Als örtliche Bauvorschriften sind geregelt:

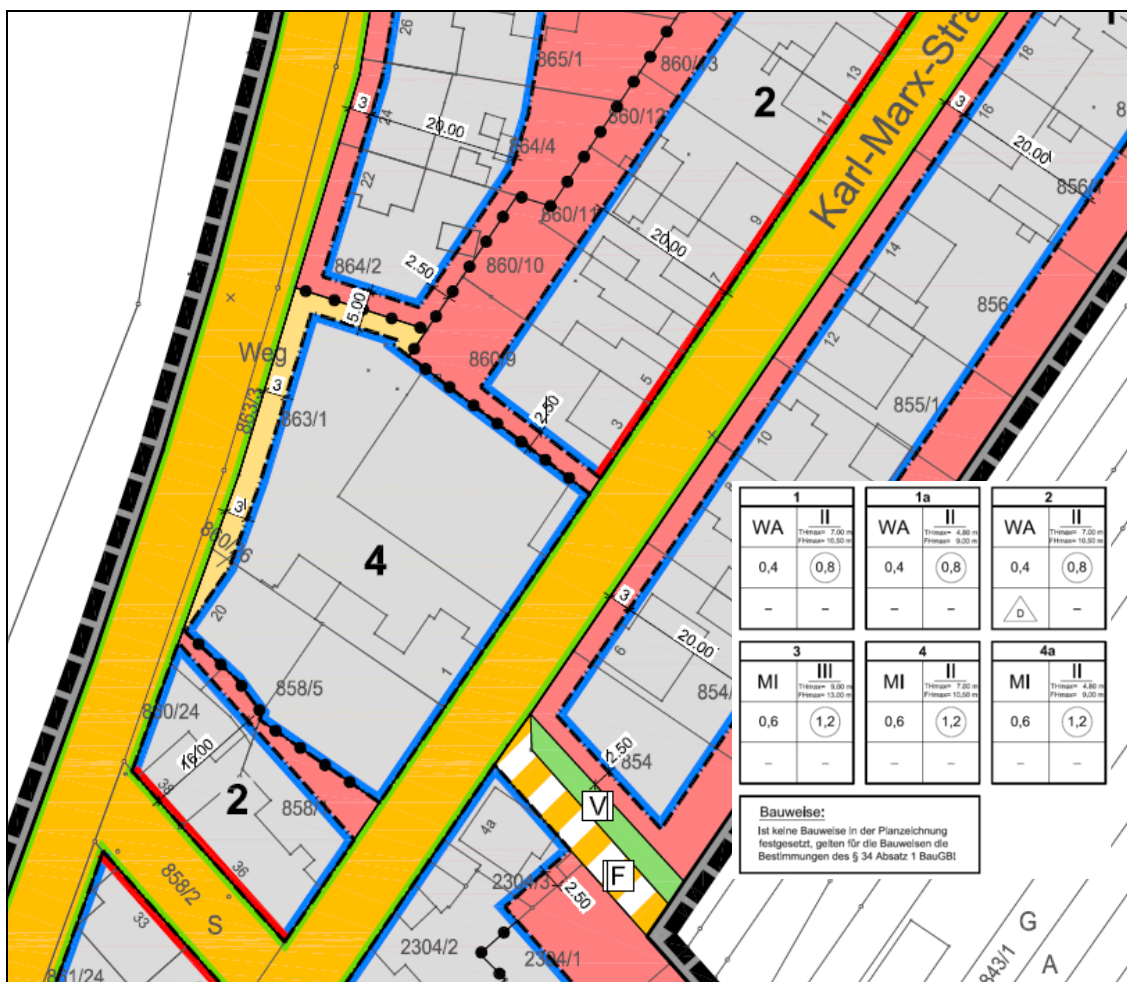
- Es sind Sattel-, Krüppelwalm-, und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf max. 35 Grad begrenzt. Pult- und Flachdächer sind nur ausnahmsweise für rückwärtige Gebäude oder Gebäudeteile zulässig; Flachdächer sind zudem nur bei eingeschossigen Gebäuden möglich.

Die vorgesehene Dachform widerspricht damit den Bestimmungen des bislang gültigen Bebauungsplans.

- Als Dacheindeckung sind kleinteilige, naturrote bis braune Dachmaterialien

lien zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind unabhängig von diesen Festsetzungen zulässig.

- Der Dachüberstand darf – lotrecht gemessen vom aufgehenden Wandteil – maximal 0,50 m betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ausnahmsweise ein größerer Überstand zugelassen werden.
- Zu Dachaufbauten bestehen dezidierte Regelung zur maximal zulässigen Größe und zu den einzuhaltenden Abständen
- Einfriedungen sind auf maximal 2,00 m Höhe begrenzt.



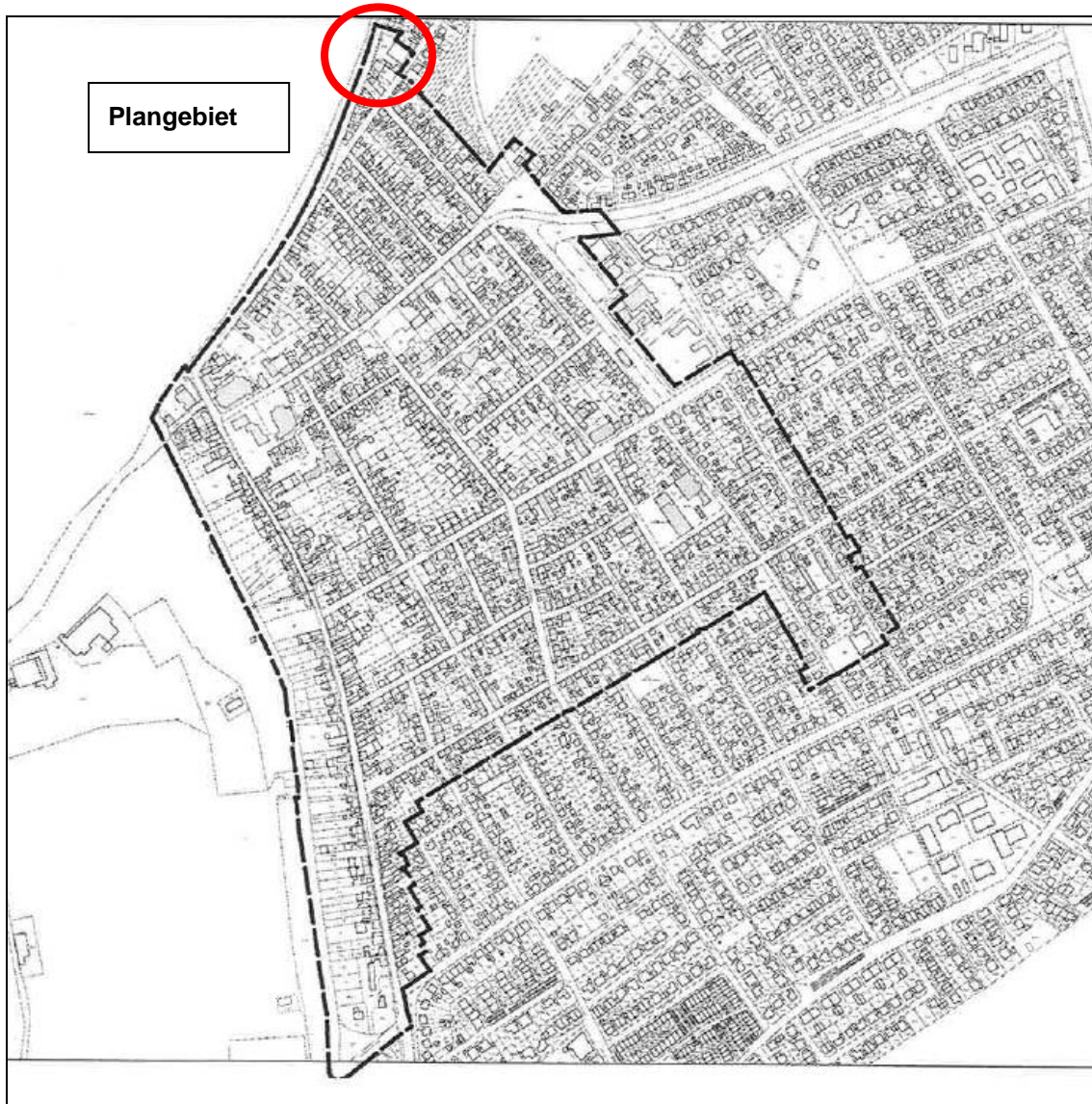
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Ortskern – Teilbereich C".

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ aus dem Jahr 2011.

Folgende Ziele sind in der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanie-

Plangebietes "Ortsmitte" der Gemeinde Ketsch dargelegt:



Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortsmitte“

Wesentliche Zielsetzung bei der Ausweisung des Sanierungsgebietes ist die Stärkung der Ortsmitte als attraktiver Wohnstandort sowie als Handels- und Dienstleistungsstandort, die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und die Verbesserung des Ortsbildes durch folgende Maßnahmen:

Schaffung einer attraktiven Ortsmitte

Die Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes im Bereich von Rathaus und katholischer Kirche durch die Herstellung von Aufenthaltsqualitäten und Bil-

dung von Kommunikationsräumen.

Schutz der Ortsmitte als Wohn- und Lebensstandort

Für den langfristigen Erhalt der Ortsmitte in ihrer Funktion als Wohn- und Lebensstandort sind der Erhalt, die Aufwertung und die Anpassung der vorhandenen Bausubstanz sowie auch des öffentlichen Raumes an die zukünftigen Ansprüche der Einwohner unentbehrlich. Hierzu zählen insbesondere auch die Sicherstellung und Verbesserung der städtebaulichen und baulichen Rahmenbedingungen für junge Familien und Senioren.

Sicherung der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich

Der Erhalt und Ausbau der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sowohl im sozialen als auch gewerblichen und öffentlichen Bereich ist unerlässlich. Hierzu gehört die Bildung von räumlichen Schwerpunkten der Einkaufsstandorte. Die Stärkung des Handels, insbesondere des Laden-Einzelhandels und von Dienstleistungen in der Ortsmitte ist für die Erhaltung der Zentralität der Ortsmitte von hoher Bedeutung. Private Grundstücksneuordnungen und der Neubau von Ladenflächen sollen so weit wie möglich unterstützt werden. Durch bauliche Bereinigung frei werdende Flächenpotenziale entlang der Schwetzinger Straße könnten als Entwicklungsschwerpunkte für Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gesetzt werden. Dazu sind einerseits die bauplanungsrechtlichen Instrumentarien zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen nach städtebaulichen Kriterien zu nutzen als auch andererseits die bestehenden Standortoptionen durch ein gezieltes Grundstücksmanagement zu forcieren.

Entschleunigung der Verkehrssituation in der Ortsmitte

Wesentliches Element zur langfristigen Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte ist die Behebung von verkehrlichen Problemsituationen, insbesondere im Bereich der Schwetzinger Straße, mit einer Begünstigung eines verträglichen Miteinanders aller Verkehrsteilnehmer. Denkbar ist hierbei unter anderem die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Schnittpunkt der Schwetzinger Straße mit der Bahnhofanlage.

Verbesserung des Ortsbildes

Die angemessene Gestaltung privater Wohn- und Geschäftsgebäude muss konsequent weitergeführt werden. Das Erscheinungsbild öffentlicher Plätze und des Wohnumfeldes muss mit hoher Priorität weiterentwickelt und verbessert werden. Die Schaffung von Identität durch Verbesserung des öffentlichen Raums und gestalterische Prägnanz soll die Identifikation der Bewohner mit ihrer Gemeinde Ketsch erleichtern und Anreize für Besucher schaffen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum muss einhergehen mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Entschärfung von Konflikten zwischen den verschiede-

nen Verkehrsarten. Gestalterische und verkehrsrechtliche Maßnahmen müssen zusammenwirken.

Von großer Bedeutung ist die Schaffung eines erlebbaren Ortszentrums bei Rathaus und katholischer Kirche. Die Gestaltung der Freiflächen zwischen Kirche, Rathaus und Turnhalle und ein Umbau des Kreuzungsbereiches Hockenheimer Straße /Schwetzinger Straße bieten Chancen für eine attraktive Mitte.

Auch die Umgestaltung des Marktplatzes ist aus ortsgestalterischer Sicht ebenso wünschenswert wie die gestalterische Verbesserung des Schillerplatzes.

Mit den genannten Maßnahmen wird beabsichtigt, die Identität des Gebiets zu stärken und den Bürgern einen engeren Bezug zu ihrem Wohnort zu vermitteln. Aufgrund des relativ großen Untersuchungsgebiets sollten die Maßnahmen einer zeitlichen Priorisierung unterworfen werden, um mit begrenzten Mitteln eine hohe Effektivität zu erreichen. Die sich aus der Befragung ergebene hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erfordert, den Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen zu Beginn auf die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude zu legen. Die ebenso dringende Gestaltungsbedürftigkeit des Wohnumfeldes kann dann erst zweitrangig erfolgen. Ebenso in die höchste Priorität ist die Entwicklung der Schwetzinger Straße zu stellen. Die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen bedarf eines planerischen und administrativen Vorlaufs. Auch die angestrebte Grundstücksneuordnung bedingt eine zeitliche Verschiebung der Investitionskosten.

Das geplante Vorhaben widerspricht den Zielen des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ nicht. Vielmehr dient die Aufgabe der Nutzung als Autohauses und die Umnutzung hin zu einer Wohnnutzung der Umsetzung der Sanierungsziele.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wurde bislang durch ein Autohaus genutzt. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Der nördliche Bereich fungiert als Stellplatz und der südliche ist durch gewerbliche Bebauung geprägt.

Die derzeitige Bebauung hebt sich von der umliegenden Umgebung ab, die ausschließlich von Wohnbebauung geprägt ist. Im Osten befinden sich zudem Kleingartenanlagen und der Friedhof der Gemeinde Ketsch.



Blick auf das Planungsgebiet (Quelle: Google maps)

7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes, welcher zuvor als Autohaus mit zugehörigen Parkplätzen genutzt wurde, besitzt keine besondere ökologische Wertigkeit, da die Gebäude und Parkplätze den größten Teil der Grundstücke versiegelt hatten.

Es kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, 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.

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 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.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.3 Vorhandene Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Karl-Marx-Straße und die Brühler Straße. Der gegebene Ausbauzustand dieser Straßen ist für die bestehende Nutzung ausreichend. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

7.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits vollständig mit Strom, Wasser, Abwasser und Telefon erschlossen, sodass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar. Ein Ausbau der bestehenden Leitungsinfrastruktur ist nicht erforderlich.

7.5 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis eine früher als Tankstelle genutzte Fläche, die jedoch seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen wurde („A-Fall“/Archivieren). Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ i.d.R. keine weiteren gutachterlichen Begleitmaßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Der nachfolgende Betrieb als Autohaus mit Werkstatt war zudem nicht Gegenstand der damaligen Untersuchungen. Aufgrund der nun geplanten sensiblen Nutzungsänderung als Wohngebiet wird gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan zur Bewertung des „Wirkungspfades Boden-Mensch“ eine ergänzende Untersuchung der bisherigen Werkstatthalle erforderlich. Im Bereich des zukünftigen „Kinderspielplatzes“ sind zudem eine Oberbo-

denbeprobung und repräsentative Bodenluftmessungen durchzuführen.

Die Durchführung dieser Untersuchungen ist zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zwingend erforderlich. Eine Untersuchung des Geländes der bisherigen Werkstatthalle sollte allerdings sinnvollerweise erst nach einem Abbruch des Gebäudes erfolgen. Zudem ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme der ohnehin nur an wenigen Stellen vorhandene Oberboden beseitigt werden wird, da ansonsten die Baugrube nicht ausgehoben werden kann.

Die Durchführung der von der Unteren Bodenschutzbehörde als erforderlich angesehenen ergänzenden Untersuchungen wird daher dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan auferlegt.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist daher das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

7.6 Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzende Brühler Straße und Karl-Marx-Straße, welche sich als durchschnittlich belastete Ortsstraßen einstufen lassen und die beide auf Tempo 30 begrenzt sind. Daher kann in Bezug auf den Verkehrslärm davon auszugehen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können. Ungeachtet dessen werden durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig gewesen sind. Zudem ist für geplante Gebäude grundsätzlich gemäß § 14 LBO der erforderliche Schallschutz nachzuweisen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnissgabeverfahren gefordert werden.

Gewerbliche Nutzungen mit städtebaulich relevantem Emissionspotenzial sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8. Beschreibung des Vorhabens

Ein Bauträger beabsichtigt, auf einem bislang durch ein Autohaus genutzten Gelände insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu errichten. Insgesamt sollen 21 Wohnungen entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden. Teilweise sind die Stellplätze hintereinander angeordnet, so dass „gefän-

gene“ Stellplätze entstehen. Dies wird von der Gemeinde hingenommen, sofern die jeweils hintereinander angeordneten Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.



Konzeption des Vorhabenträgers

Da die angesichts des Grundstückszuschnitts verfügbare Tiefgaragenflächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs nicht ausreicht, werden des Weiteren elf oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet. Durch die Errichtung einer Tiefgarage kann dennoch sichergestellt werden, dass zwischen den Einzelhäusern genügend Freiraum erhalten bleibt. Zwischen den Mehrfamilienhäusern wird zudem ein Kinderspielplatz entstehen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Brühler Straße und die Karl-Marx-Straße. Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnwege.

Um die Höhenentwicklung entlang der Karl-Marx-Straße einzuschränken, springt das geplante Staffelgeschoss von der Straßenkante der Karl-Marx-Straße zurück, so dass keine optisch dreigeschossigen Gebäude entlang der Straßenkante entstehen.

9. Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens werden die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans vollständig neu gefasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich C – 1. Änderung“ gibt somit das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

Folgende Regelungen werden getroffen:

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der geplanten und der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit möglichen Mehrbelastung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung nicht zugelassen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt. Entlang der Karl-Marx-Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um wie im weiteren Verlauf des Straßenzuges eine einheitliche Bauflucht zu gewährleisten. Um die

Höhenentwicklung entlang der Karl-Marx-Straße einzuschränken, soll das geplante Staffelgeschoss nicht zur Karl-Marx-Straße sondern in Richtung des rückwärtigen Grundstücksbereiches orientiert werden, damit keine optisch dreigeschossigen Gebäude entlang der Straßenkante entstehen. Aufgrund dessen werden für die maximal zulässige Traufhöhe unterschiedliche Flächen festgesetzt. Entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenzen der Häuser 3 und 4, die zur Karl-Marx-Straße orientiert sind, wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Im Übrigen beträgt die maximal zulässige Traufhöhe Richtung Süden 7,00 m und ansonsten 8,80 m.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe im Teilbereich A darf über maximal 3,5 m Länge überschritten werden, um Vor- oder Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder ein vorspringendes Treppenhaus zu ermöglichen.

9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Von allen Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 2,50 m ein.

Entlang der Karl-Marx-Straße wird eine Baulinie festgesetzt, die um 0,50 m von der Straßenkante zurückweicht. Damit soll - wie im weiteren Verlauf des Straßenzuges - eine einheitliche Bauflucht gewährleistet werden. Der Rücksprung um 0,50 m dient der Vereinfachung der Umsetzung der Bauvorhaben und wird als städtebaulich nicht wahrnehmbar erachtet.

9.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Tiefgaragen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch wenn durch die Tiefgarage nicht der gesamte Stellplatzbedarf gedeckt werden kann, wird mit dieser Regelung eine Freihaltung weiter Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von Stellplätzen zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Weitergehende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden nur dahingehend getroffen, dass Garagen aus Gründen der Verkehrssicherheit mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Hinterkante des Gehwegs der Brühler Straße sowie der Karl-Marx-Straße zurückstehen müssen.

9.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers bei der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers werden Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus unbeschichtetem Kupfer sowie aus unbeschichtetem Zink und Blei nicht zugelassen, da diese Metalle ausgewaschen und sich in Boden und Grundwasser ansammeln können.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher auf Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen beschränkt.

9.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sowie aufgrund der konkreten Vorhabenplanung wird auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

9.2.2 Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen mit einer maximal zulässigen Höhe von 2 m gemessen ab Oberkante Fußweg entspricht der Regelung, die bereits im Bebauungsplan „Ortskern – Teilbereich C“ auch getroffen wurde.

9.2.3 Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der 2010 erlassenen „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch. Es werden bei Mehrfamilienhäusern für Einzimmerwohnungen je einen Stellplatz, für Zweizimmerwohnungen je 1,5 Stellplatz und für alle übrigen Wohnungen je zwei Stellplätze verlangt. Bei Einfamilienhäusern sind generell zwei Stellplätze gefordert.

Ein weitergehender Regelungsbedarf bei den örtlichen Bauvorschriften zum Be-

bauungsplan ergibt sich nicht.

9.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen sind nur im Rahmen privater Erschließungswege vorgesehen.

9.4 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche am westlichen Rand der Ortslage Ketsch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.240 m² auf und zeigt sich aktuell als ehemaliges Autohaus mit zugehörigen Hallen und Stellplätzen. Die Fläche ist zum weit überwiegenden Teil versiegelt und weist keine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Künftig ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu erwarten. Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	1.180 m ²		
Sonstige versiegelte Flächen	1.060 m ²		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.340 m ²	
Summe versiegelte Fläche	2.240 m²	1.340 m²	- 900 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		900 m ²	
Summe unversiegelte Flächen		900 m²	+ 900 m²
Gesamtsumme	2.240 m²	2.240 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 900 m² zu rechnen. Durch die Planung sind daher keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine

Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Durch die festgesetzte GRZ ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 40% im Allgemeinen Wohngebiet der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits im Bestand bebaute Fläche handelt und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt.

9.5 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

9.6 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bislang über die vorhandene Kanalisation.

Für das Niederschlagswasser ergibt sich bei einer Neubebauung gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen in der Regel eine Pflicht zur Versickerung.

Die Rahmenbedingungen für eine weitergehende Entlastung des Kanalnetzes durch eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geboten ist, wurden durch ein Bodengutachten („Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern Brühler Straße, Ketsch: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen“, erstellt durch das Ingenieurbüro Roth&Partner GmbH, Karlsruhe, 15.01.2019) geprüft.

Das Baufeld befindet sich ca. 40 m vom Altrhein entfernt auf dem Hochgestade. In diesem Bereich steht oberflächennah Dünensand an. Unterlagert werden diese Schichten von der oberen kiesig, sandigen Abfolge des Rheingrabens. Der Grundwasserhöchststand wurde mit einer Höhe von 95,5 mNN und damit mit ca. 2 m Abstand zur Baugrubensohle definiert.

Gemäß dem Bodengutachten kann der Untergrund generalisierend wie folgt beschrieben werden:

An der Oberfläche war die Fläche jeweils durch Verbundsteine bzw. Beton in einer Höhe von 0,06 m befestigt. Darunter standen jeweils Auffüllungen an. Dabei handelt es sich um teils enggestufte Sande und teils schluffige bis stark schluffige Sande. Die Auffüllungen sind zwischen 0,60 m und 1,00 m mächtig.

Unter der Auffüllung folgte in allen Rammkernsondierungen (RKS) zunächst ein 0,60 m bis 2,00 m mächtiger schluffiger bis stark schluffiger Sand. Darunter fanden sich bei allen RKS bis zur Erkundungsendtiefe von 9,00 m teils kiesige Sande.

Für die Durchlässigkeit der unterhalb der Auffüllungen anstehenden Sande und Kiese wurde im Rahmen des Bodengutachtens ein Durchlässigkeitsbeiwert von mindestens $k_f = 1,2 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt. Dieser Wert ist nach dem Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Tab. B1 mit dem Faktor 0,2 zu multiplizieren. Damit ergibt sich für die Bemessung ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,4 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Entsprechend DWA-A 138 soll die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand MHGW (hier bei 94,50 m+NN) grundsätzlich mindestens 1,00 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Laut Gutachter wird in der Regel die Versickerung von Oberflächenwasser durch eine Auffüllung nicht genehmigt. Es können jedoch z.B. Versickerungsschächte bis in die anstehenden Sande geführt werden. Der Gutachter empfiehlt, das Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind die Auffüllungen im Bereich einer geplanten Versickerung vollständig auszutauschen bzw. die Einleitung bis in die natürlich anstehenden Schichten zu führen.

10. Durchführungvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Ketsch und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Gemeinde Ketsch für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

11. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.