

Begründung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd", 1. Änderung

Die 1. Änderungsplanung umfaßt die Anlegung einer weiteren Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühler Hardt", der mit Beschluß des Gemeinderates am 20.03.95 in "Gewerbegebiet Süd" umbenannt wurde, und dessen schriftliche Festsetzungen auch für die 1. Änderung ihre Gültigkeit behalten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei die Vorgaben des Landschaftsplanes beachtet wurden. Die Notwendigkeit zur Erstellung der weiteren Erschließungsstraße ergibt sich aus der Tatsache, daß dieses Gewerbegebiet zur Ansiedlung örtlicher Gewerbetreibender vorgesehen wurde, um eine Entlastung des Innerortsbereiches hinsichtlich störender Gewerbebetriebe zu erwirken. Da es sich hierbei in der Hauptsache um kleinere bis mittelständische Betriebe handelt, hätten die zur Disposition stehenden Grundstücksflächen zu große Ausmaße angenommen und wären in finanzieller sowie in betriebstechnischer Hinsicht für die Ansiedlung jener Betriebe nicht geeignet gewesen.

Durch die Ausweisung des "Gewerbegebiets Süd" im geplanten Umfang besteht auch nicht die Gefahr der Überfrachtung mit gewerblich nutzbaren Flächen, da die Gesamtfläche der Gemeinde Ketsch in angemessenem Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet steht.

Ein hinreichend gesicherter Bedarf ist durch die bisherige Nachfrage gegeben.

Wie bereits erwähnt, würde durch die Bereitstellung der Gewerbeflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Entfaltung der in Ketsch ansässigen Betriebe ermöglicht. Zudem könnte das gewerbliche Leben der Gemeinde durch Neuansiedlung positiv beeinflusst werden. Die Ansiedlung außerhalb des überlasteten Ortskerns hätte zudem den Vorteil, daß die angrenzenden Wohngebiete aus städtebaulicher Sicht entlastet würden. In kontinuierlicher Absprache zwischen dem Umweltberater der Gemeinde Ketsch und der Bauverwaltung wurden umfangreiche Überlegungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch hinsichtlich der Versiegelung weiterer Verkehrsfläche gestellt.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet Süd" wurde bereits weitgehend abgeschlossen und die Neuanlegung dieser weiteren Erschließungsstraße bereits in die Berechnung der Erschließungskosten mit aufgenommen.

Plangebiet

Das Plangebiet wird in nördlicher Richtung durch die Vorpommern Straße, in östlicher Richtung durch die Sachsenstraße, in südlicher Richtung durch die Mecklenburger Straße und in westlicher Richtung durch die Hockenheimer Straße (L 599 alt) abgegrenzt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 85.000 m² auf und wird, wie bereits in der ursprünglichen Planung, als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Verkehrsführung und Straßenerschließung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hockenheimer Straße (L 599 alt), die über einen Verkehrsknoten im äußeren südlichen Bereich an das Plangebiet angeschlossen wurde. Dieser Punkt wurde mit Absicht gewählt, da hierdurch erreicht wird, daß der zu erwartende Verkehr weitgehend aus dem alten Ortskern fern gehalten werden kann. Dieser Zu- und Abgang stellt die einzige Verbindung zum bestehenden Verkehrsnetz der Gemeinde dar.

Ein weiterer Durchbruch in die Hockenheimer Straße wurde nicht vorgesehen, um das daran anschließende Wohngebiet einer nicht zu starken Verkehrsbelastung auszusetzen. Die Haupteerschließungsstraße des gesamten Gebietes ist als Ringstraße, in einer Breite von ca. 7,50 m konzipiert. Auch die als Längstraverse bis ungefähr Mitte des Planungsgebietes vorgesehene weitere Erschließungsstraße (Lausitzer Straße) wurde in Verbindung mit der Anhalter Straße als "kleinere Ringstraße" ausgebildet, damit ein Wenden des zu erwartenden Schwerlastverkehrs nicht vonnöten ist. Hierdurch lassen sich ungewollte Verkehrsstauungen vermeiden. Den Fußgängern und Fahrradfahrern wird durch einen neu angelegten Fuß- und Fahrradweg die Möglichkeit eröffnet, entlang der Ringstraße ohne Probleme in Richtung Hockenheim zu gelangen.

Der geplante Gehweg an der Lausitzer Straße soll von einer Seite aus 1 m und auf der anderen gegenüberliegenden Seite Richtung Osten ein Maß von 0,5 m erhalten. Die Breite des Gehweges mit 1 m erscheint ausreichend um ein problemloses Begehen zu gewährleisten, da die Erschließung der Grundstücke in den meisten Fällen nur von einer Seite erfolgt.

Die schriftlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,5 - Geschoßflächenzahl 1,8) des Gebietscharakters (Gewerbegebiet) und der Baumassenzahl (6,0) entsprechen nach wie vor der ursprünglichen Planung. Eine Änderung hinsichtlich der textlichen Festsetzung hat sich nicht ergeben.

Ökologische Betrachtung

Im Plangebiet wird weiterhin an einer generellen Tempobeschränkung auf 30 km/h festgehalten. Bauliche Maßnahmen zur Verringerung der Geschwindigkeit sind auch nach Anlegung dieser weiteren Erschließungsstraßen nicht erforderlich.

Da im Planbereich mit erhöhtem Schwerlastverkehr gerechnet werden muß, sind bauliche Maßnahmen, wie Durchschnitungsverengungen oder Verschwenkungen nicht sinnvoll oder eher störend bzw. verkehrsstauend.

Das gesamte Plangebiet wird mit einem mind. 5 m breiten Grüngürtel umgeben, der weitgehendst nur mit einheimischen Gewächsen unterschiedlicher Größe bepflanzt werden soll. Dieser Gürtel schottet das Planungsgebiet nach außen hin deutlich ab und kann gleichzeitig die Funktion einer "Grünen Lunge" einnehmen.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes ergibt sich aus der Festlegung der Grundflächenzahl, welche mit 0,5 definiert wurde. Die nicht versiegelte Fläche ist durch die Bauherren mit einheimischen Gewächsen zu begrünen. Zur Anlegung von Stellplätzen etc. sind Rassengittersteine zu verwenden. Eine weitergehende Beeinträchtigung des bestehenden Maßes an Versiegelungsfläche wird durch den Einbau der weiteren Erschließungsstraße unseres Erachtens nicht geschaffen.

Im Rahmen der Umlegung wird ein 30%iger Flächenabzug vorgenommen. Dadurch kann gewährleistet werden, daß die Flächen für den gesamten Grüngürtel sowie für die Straßen und Wege ohne Zukauf weiterer Flächen vorhanden sind.

Aus den zeichnerischen Planunterlagen ist ersichtlich, daß die Festlegung der Größe der Grundstücke bisher lediglich in einem Falle erfolgte. Die endgültige Größe der Grundstücke sollte im Umlegungsverfahren anhand der Wünsche der Bewerber für jedes einzelne Grundstück gesondert erfolgen. Durch diese Regelung ist gewährleistet, daß nicht am Bedarf vorbeigeplant werden kann.

Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und wird durch das Liegenschaftsamt Heidelberg verwaltet. Vor der Vergabe der einzelnen Grundstücksparzellen muß der Erwerber in Verhandlung mit dem Liegenschaftsamt treten, und die entsprechende Bonität nachweisen. Hiernach wird der Kaufvertrag entsprechend vorbereitet und die Vermessungen in Auftrag gegeben. Erst dann werden die Erschließungs- und Anliegerbeiträge durch die Gemeinde eingefordert.

Da die Gemeinde ein entsprechendes Vorschlagsrecht zur Vergabe der Grundstücke besitzt, wird jedes Grundstück erst nach Zustimmung des Gemeinderates vergeben.

Hierdurch wird gewährleistet, daß nichtgewollte Betriebe ausgeschlossen werden können und darauf geachtet werden kann, daß nur Betriebe angesiedelt werden, die keine erhöhten Emissionen verursachen.

Da in dieses Gebiet bevorzugt Betriebe aus dem alten Ortskern umgesiedelt werden sollen, wurde die Neuplanung der weiteren Erschließungsstraße erforderlich.

Hierdurch wird auch eine maßvolle Vergabe der Grundstücke ermöglicht, sodaß ein rapider Flächenverbrauch nicht erfolgt.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es, durch ein Höchstmaß an Umweltverträglichkeit eine gleichzeitig notwendige Ansiedlung von maßgeschneiderten Gewerbebetrieben für die Gemeinde zu erreichen.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkten und unter Abwägung der gemeindlichen Interessen an der Anlegung dieser weiteren Straße hinsichtlich der geänderten Grundstückszuschnitte und dem Erhalt der ursprünglich ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten kann von der Verabschiedung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd", 1. Änderung nicht abgesehen werden.

Ketsch, den 12. Mai 1997

Der Bürgermeister:


Wirnshofer