

BEBAUUNGSPLAN

KETSCH - SANDGRUBENWEG

AZ.: 621.4109

Inhalt:

1. Begründung
2. Rechtsgrundlage der Aufstellung
3. Art der baulichen Nutzung (§ 1)
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 2)
5. Bauweise (§ 3)
6. Gestaltung der Bauten (§ 4)
7. Einfriedigungen (§ 5)
8. Garagen und Stellplätze (§ 6)
9. Hinweis zur Satzung

In Anlage sind die Bebauungsplanzeichnungen
im Maßstab 1 : 500 beigelegt

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KETSCH-SANDGRUBENWEG"

Die Erstellung eines Bebauungsplanes "Ketsch-Sandgrubenweg" als allgemeines Wohngebiet wurde notwendig, da die momentan im Gebiet Sandgrube ansässige Firma Uhlig beabsichtigt, ihre Produktionstätigkeit auf ein Minimum zu reduzieren, wobei ein Abbruch der bestehenden Produktionsstätten geplant ist.

Hierdurch eröffnet sich für die Gemeinde Ketsch - bei Berücksichtigung eines herrschenden Wohnungsmangels und gleichzeitigem großen Wohnungsbedarf - die positive Gelegenheit, mit diesem Bebauungsplan die Grundlage zur Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen.

Nach den dem Bauamt der Gemeinde Ketsch vorliegenden Unterlagen wird die Firmentätigkeit der Firma Uhlig sich bis auf den Erhalt einer kleineren Schlosserei mit 3 bis 5 Beschäftigten reduzieren. Dadurch werden bei weitem nicht die vorhandenen baulichen Kapazitäten benötigt, welche im Moment auf dem Gelände zur Verfügung stehen.

Da zur Erhaltung dieser baulichen Anlagen, nach Auskunft des Firmeninhabers, ein immenser Sanierungsaufwand vonnöten wäre und gleichzeitig ein Rückgang der Firmentätigkeit zu verzeichnen ist, entschloss man sich die bestehenden Bauten abzureissen und auf dem freiwerdenden Gelände Bauland für den Wohnungsbau zu schaffen.

Den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann man bis jetzt als sogenanntes Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung bezeichnen. Wesen des Mischgebietes ist es, unter Einhaltung der gleichberechtigten Interessen das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Bebaut ist das zur Debatte stehende Gebiet mit der bereits genannten Produktionsstätte und mit 3 Wohnhäusern. Das angrenzende Gelände ist durch die Bebauung mit Wohnhäusern gekennzeichnet. Eine Ausweisung im Bebauungsplan als Mischgebiet ist unter den tatsächlichen Gegebenheiten jedoch nicht statthaft, da durch die weitgehende Beseitigung der Produktionsstätten der Firma Uhlig und die damit einhergehende geplante Bebauung des ehemaligen Firmengeländes mit Wohnhäusern der Charakter des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes eindeutig dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

...

Eine Abstufung von einem existierenden Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet hin ist demzufolge gerechtfertigt, insbesondere wenn man bedenkt, daß bisher ein amtlicher Bebauungsplan nicht besteht.

Durch die geplante Bebauung mit Wohneinheiten werden im angrenzenden Bereich nur noch zwei Gewerbebetriebe ansässig sein.

Bei den beiden verbleibenden Kleinbetrieben handelt es sich zum einen um die bereits genannte Schlosserei und zum andern um ein seit längerem ansässigen strahlungstechnischen Betrieb. Beide Betriebe sind durch Art und Umfang ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht geeignet, das entstehende allgemeine Wohngebiet zu stören.

Hierbei muß berücksichtigt werden, daß sich das Gelände, auf dem die Betriebe beheimatet sind, auch im Eigentum der Firma Uhlig (Frau Gabriele Ueberschaer) befindet. Es besteht daher sicherlich ein großes Interesse seitens des Eigentümers, den Wohnwert der zu errichteten Gebäude nicht dadurch zu mindern, daß Emissions- und Immissionschutzrechte verletzt werden. Davon abgesehen müssen natürlich, wie allgemein üblich, alle bestehenden rechtlichen Bestimmungen, welche Umwelt- und Nachbarnschutzinteressen zum Inhalt haben, beachtet werden. Desweiteren gab der Eigentümer der Grundstücke, auf denen die gewerblichen Anlagen stehen, eine Baulasten-Erklärung ab. Inhalt dieser Baulasten-Erklärung ist, daß die Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen nicht erweitert werden, damit das Maß der bisherigen Nutzung nicht erweitert wird.

Weiterhin wird erklärt, daß die Werte der TA-Lärm, die für ein Gebiet mit überwiegendem Wohncharakter gelten, nicht überschritten werden. D.h. daß die Grenzwerte tagsüber 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A) nicht verletzt werden. Sollte dennoch eine Verletzung erfolgen, erklärt sich der Eigentümer bereit, Schallschutzmaßnahmen an den gewerblich genutzten Gebäuden zu errichten. Somit ist eine hinreichende Sicherung erreicht.

Unter Zugrundelegung des berechtigten öffentlichen Interesses am Errichten von dringend benötigtem Wohnraum, welches u.a. seinen Ausfluss im Wohnungsbauerleichterungsgesetz gefunden hat, ist eine geordnete Bebauung unter Einhaltung eines Bebauungsplanes aus städtebaulicher und ordnungspolitischer Sicht nicht nur wünschenswert, sondern unabdingbar.

Desweiteren wäre durch die wie in den Bebauungsplanzeichnungen vorgegebene Bebauung eine schonende Sanierung des Gebiets "Sandgrube" möglich, was wiederum für die Gemeinde Ketsch aus gestalterischen Erwägungen ein nicht zu unterschätzenden Wert darstellen würde. So würde ein bisher - für den objektiven Betrachter - nicht gerade ansehnliches Gebiet eine städtebauliche Konzeption und einen ansprechenden Rahmen erhalten.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung konnte eine große Akzeptanz festgestellt werden. Bedenken und Anregungen wurden nur von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Hier sind insbesondere die Anregungen des Kreisplanungsamtes, des Kreisbauamtes und des Amtes für Verkehrswesen, welche teils redaktionellen teils grundsätzlichen Inhalt hatten, zu beachten. Die redaktionellen Änderungen wurden sämtlich in einen weiteren Entwurf dieser Satzung sowie der Planungsunterlagen eingearbeitet. Dieser überarbeitete Satzungsentwurf ist nunmehr Grundlage des Beschlussvorschlags.

In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob ein Lärmschutzgutachten für das Bebauungsgebiet vonnöten ist, da das geplante Bebauungsgebiet direkt an der L 599 ALT liegt.

Die L 599 ALT ist momentan eine Landesstraße und gleichzeitig Durchgangsstraße. Im Rahmen des Neubaus der L 599 NEU und der damit einhergehenden Umgehung wird sich das Verkehrsaufkommen auf der L 599 ALT noch in diesem Jahr wesentlich ändern. Dies wird auch durch das Verkehrsgutachten, welches flächendeckend für die Gemeinde Ketsch erstellt wurde, belegt. Im Zuge der Ortsumgehung wird die L 599 ALT den Charakter einer Ortsverbindungsstraße erhalten. Bereits heute sind Planungsaufträge für den Rückbau der L 599 ALT vergeben. Diese geplanten Rückbaumaßnahmen werden eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich ergeben. Folglich wird die L 599 ALT keine wesentlich höhere Frequentierung haben, als eine Straße im Ortskern der Gemeinde Ketsch und damit auch keine höhere Lärmbelastigung von ihr ausgehen.

Auch muß die örtliche Situation des geplanten Baugebiets gesehen werden. Das Baugebiet "Sandgrubenweg" liegt in einer Vertiefung zur L 599 ALT hin. Damit ist eine Abschottung zur Hockenheimer Straße gegeben. Eine übermäßige Lärmbelästigung kann daher ausgeschlossen werden.

Weiterhin kann eine Lärmbelästigung durch das angrenzende Schützenhaus, welches in unmittelbarer Nähe des Baugebietes liegt, ausgeschlossen werden, da dieses Gebäude bereits durch bauliche Maßnahmen lärm-mindernd ausgestattet ist. Aus diesen Gründen ist das Einholen eines Lärmschutzgutachten nicht erforderlich.

Die Kosten der Umlegung und Erschließung werden durch den 30 %igen Flächenabzug, welcher der Eigentümer des Grundstücks zu erbringen hat, gedeckt. Nach überschlägigen Berechnungen sowie unter Berücksichtigung vergleichbarer tatsächlich angefallener Kosten, ist mit einem Erschließungsaufwand von ungefähr 250.000,-- DM zu rechnen. Eine Erhöhung dieser Erschließungskosten könnte ggf. erfolgen, falls die geplante Straße verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Diese Mehrkosten würden sich jedoch in einem Rahmen von 10 bis 15 % der Gesamtkosten bewegen. Gemäß der bestehenden Erschließungskostensatzung der Gemeinde Ketsch wird hiervon ein 10 %iger Anteil von der Gemeinde Ketsch zu tragen sein.

Eine Verringerung der Straßenbreite, wie durch das Amt für Verkehrswesen im Anhörungsverfahren vorgeschlagen, erscheint unseres Erachtens nicht sinnvoll, da die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen gegeben ist.

So ist über eine Parkbuchtenregelung oder Querschnittsverengungen sowie andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Handlungsspielraum gegeben, um eine verkehrsberuhigte Konzeption zu erarbeiten.

Da es sich bei der Firma Uhlig um einen beton- bzw. metallverarbeitenden Betrieb handelte, war es unabdingbar eine Bodenuntersuchung in Bezug auf die Altlastenproblematik vorzunehmen. Die erforderliche Bodenuntersuchung wurde von dem renommierten Unternehmen Biocontrol, Institut für chemische und biologische Untersuchungen, Ingelheim GmbH, durchgeführt. Da das Untersuchungsergebnis, welches in der Bebauungsplanakte vorliegt, teilweise nicht tolerierbare Werte zu Tage brachte, wurde ein weitergehendes flächendeckendes Gutachten von dem Unternehmen eingeholt.

Dieses weitergehende Gutachten relativierte daraufhin die Belastungssituation in dem Bebauungsplangebiet.

Nach Rücksprache mit dem Umweltschutzamt sowie dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt - als Fachbehörden - wurde vereinbart, daß eine Bodenabtragung bis Unterkante Aufschüttung/Oberkante Mutterboden durch den Eigentümer der Grundstücke zu erfolgen hat. Lt. Aussage der Fachbehörden ist jedoch eine Entsorgung des abgetragenen Materials auf Sondermülldeponien keinesfalls nötig, da durch die Überschreitung der Grenzwerte keineswegs eine Gefährdung der Gesundheit ausgeht. Die Bodensanierungsmaßnahmen, welche vonnöten sind, werden auf Kosten des Eigentümers durchgeführt.

Diese Vereinbarung wurde durch Vertrag zwischen der Gemeinde Ketsch - vertreten durch den Bürgermeister - und der Eigentümerin der Grundstücke - Frau Gabriele Ueberschaer - sichergestellt.

Die im Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange zusätzlich vorgebrachten Anregungen wurden sämtlich in den überarbeiteten Satzungsentwurf und die ergänzten Planzeichnungen eingearbeitet. Eine einzelne Erörterung in der Begründung zur Satzung ist daher entbehrlich.

Bei Abwägung aller relevanten Gesichtspunkte kann von der Aufstellung eines Bebauungsplanes "Ketsch-Sandgrubenweg" nicht abgesehen werden.

Ketsch, den 08. August 1991


Wirnshofer
Bürgermeister