

Bebauungsplan

K e t s c h - B r ü h l e r - H a r d t

Az: 621.4110

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Brühler-Hardt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ketsch beschloß am 08. April 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans "Brühler-Hardt". Dieser Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei die Vorgaben des Landschaftsplans beachtet wurden. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Klimafibel, wo Hinweise für die Bauleitplanung konkretisiert sind, wurde unter ökologischen Gesichtspunkten eine Konzeption erarbeitet. Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplans Brühler-Hardt als Gewerbe-/Industriegebiet ergibt sich aus der Tatsache, daß die Gemeinde Ketsch momentan keine Flächen zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden zur Verfügung stellen kann und der Gemeindeverwaltung gleichzeitig mehrere Anfragen bzgl. freistehender Gewerbeflächen vorliegen. Die Gemeinde Ketsch ist proportional zu ihrer Größe mit Gebieten zur Ansiedlung von Gewerbe-/Industriegebieten unterversorgt. Durch die Ausweisung des Gebiets Brühler-Hardt im geplanten Umfang besteht auch nicht die Gefahr der Überfrachtung mit gewerblich nutzbaren Flächen, da die Gesamtfläche in angemessenem Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet steht. Ein hinreichend gesicherter Bedarf ist durch die bisherige Nachfrage gegeben. Um eine kontinuierliche Entwicklung des Gemeinwesens zu gewährleisten, ist es dringend geboten, ein weiteres Gewerbe-/Industriegebiet auszuweisen. Durch die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Rahmen eines Bebauungsplans wäre die Möglichkeit der Entfaltung der in Ketsch ansässigen Betriebe eröffnet und Neuan-siedlungen könnten das gewerbliche Leben der Gemeinde sicherlich positiv be-fruchten. Die Ansiedlung "außerhalb des überlasteten Ortskerns" hätte zudem den Vorteil, daß der Ortskern und die angrenzenden Neubaugebiete aus städtebaulicher Sicht entlastet würden. Weiterhin darf nicht verachtet werden, daß bereits der Flächennutzungsplan dieses Gebiet als Gewerbe-/Industriegebiet gekennzeichnet hat. Auch die Maßgaben des Landschaftsplans stehen einer gewerblichen Ansiedlung in diesem Bereich nicht entgegen. Des weiteren wäre die Grundlage geschaffen, das bereits teilweise bebaute Gebiet aus planerischen und ordnungsrelevanten Gesichtspunkten in die städteplanerische Konzeption einzubeziehen. Mit dem ersten zeichnerischen Entwurf wurde eine umfassende Erläuterung vorgelegt. Diese Erläuterung ist Bestandteil dieser Begründung und wird hier nochmals ausdrücklich aufgeführt. In kontinuierlicher Absprache zwischen dem Umweltberater der Gemeinde Ketsch und der Bauverwaltung wurden umfangreiche Überlegungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplans angestellt.

...

In einem ersten Schritt wurde der Ist-Zustand des Plangebiets festgestellt. Dieser Ist-Zustand ist wie folgt gekennzeichnet:

Die bisherige Nutzung der beanspruchten Fläche zeichnet sich durch intensive Landwirtschaft aus. Hauptanbauprodukt in Sonderkulturen auf den vorherrschenden Sandböden sind Spargel. Die ökologischen Nebenwirkungen eines solchen Anbaus, wie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc., sind hinreichend bekannt. Das Gebiet muß als ausgeräumte, strukturarme Landschaft angesehen werden, dessen ökologischer Wert als minimal (in Bezug auf Flora und Fauna) anzusehen ist. Aus klimageographischer Sicht stellt das Gebiet einen intakten Klimagürtel dar. Dieser würde bei vollständigem Zusammenwachsen mit dem bereits bestehenden Industriegebiet Hockenheim-Talhaus verlorengehen. Durch die Festlegung der Größe des geplanten Gewerbe-/Industriegebiets "Brühler-Hardt" besteht diese Gefahr jedoch nicht, da beide Gewerbegebiete räumlich noch weit voneinander getrennt liegen. Bei genauer Betrachtung und Würdigung der momentanen Situation würde durch die geplante Bebauung sicherlich keine gravierende Verschlechterung eintreten.

In einem zweiten Schritt wurde ein Forderungskatalog erstellt. Dieser Forderungskatalog war dann die Grundlage der weiteren Planung. Hinzuzufügen ist, daß alle genannten Forderungen aufgegriffen wurden und in dem vorliegenden Entwurf eingearbeitet sind. Dies sind insbesondere der Versiegelungsgrad, Grüngürtel, Immissionsschutz, Tempolimitierung, Begrünungsgebot und Bepflanzungspflicht. Bei konsequenter Einhaltung der genannten Punkte ist ein Höchstmaß an momentan zu erreichender Ökologie in Gewerbegebieten für die Gemeinde erreicht. Weiterhin bleibt festzuhalten, daß unter Berücksichtigung der genannten Prämissen das zur Debatte stehende Gebiet in den 90er Jahren einer geplanten Biotopvernetzung nicht entgegensteht. Vielmehr wird durch die intensive Randbegrünung eine Art Vernetzungsfunktion geschaffen.

Plangebiet:

1. Grenzen:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt. In nördlicher Richtung: Karlsruher Straße, in östlicher Richtung: Gemarkungsgrenze und Grenze des Flurstücks 2688/11, in westlicher Richtung: L 599 (alt), in südlicher Richtung: rund 530 bis 570 m in Entfernung zur Gemarkungsgrenze nach Hockenheim. Integriert sind der momentane bauliche Bestand (Aldi, Möbelmarkt Keilbach, Borg-Warner, Bauhof).

2. Größe:

Das Plangebiet beträgt insgesamt 360.000 m², wovon 180.000 m² bereits den Bestand darstellen. Es bleibt demzufolge ein zu vergebendes Areal in der Größenordnung von 180.000 m².

3. Charakter:

Der Bestand wird momentan gekennzeichnet durch die Charakterisierung Gewerbe-/Industriegebiet. Für das neu zu vergebende Gebiet, 180.000 m², werden 22.500 m², also 1/8 des Plangebiets als Industriegebiet und 157.500 m², also 7/8, als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch diese Handhabung ist eine größtmögliche Flexibilität bzgl. der Ansiedlung an Betrieben für die Gemeinde gegeben.

Verkehrsführung/Straßen/Erschließung:

1. L 599 (alt)

Die L 599 (alt) ist momentan noch eine Landesstraße, wird jedoch in absehbarer Zeit eine Ortsverbindungsstraße und somit in die Obhut der Gemeinde übergehen. Sie wird in der bestehenden Planung die Funktion übernehmen, das entstehende Gewerbe-/Industriegebiet an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Dies geschieht durch einen Verkehrsknoten (Kreuzung) im äußeren, südlichen Bereich des Plangebiets. Dieser Punkt ist mit Absicht gewählt, da dadurch erreicht wird, daß der zu erwartende Verkehr vom alten Ortskern weitestgehend ferngehalten wird. Dieser Zu- und Abgang stellt die einzige Verbindung zum bestehenden Verkehrsnetz dar. Dadurch soll erreicht werden, daß das Verkehrsaufkommen aus den anderen Gebieten der Gemeinde herausgehalten wird und eine Mehrbelastung nicht entstehen kann. Die Einmündung/Kreuzung ist großzügig gehalten, damit gute Sichtverhältnisse gewährleistet sind. Dies insbesondere aus sicherheitsrelevanten Überlegungen. Die L 599 (alt) im derzeitigen Zustand soll in diesem Kreuzungsbereich keinesfalls verbreitert werden, sondern es wird vielmehr in Kauf genommen, daß es in diesem Kreuzungsbereich zu Verengungen kommen kann, welche jedoch den positiven Aspekt haben, daß die Geschwindigkeit dadurch sicherlich reduziert wird. Dies im Zusammenhang gesehen mit dem zu erwartenden Rückbau der Hockenheimer Straße und eines Stückes der Hockenheimer Landstraße wird zu einer Tempoverringerung führen. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich wird eine Einfädelungs- und Ausfädelungsspur geschaffen, welche das reibungslose Ein- und Ausmünden des Verkehrs gewährleisten soll.

2. Bisher bestehender landwirtschaftlicher Weg:

Der landwirtschaftliche Weg, welcher parallel zur L 599 (alt) verläuft, soll im Bereich des Plangebiets aufgelöst werden, da die Grundlage, die landwirtschaftliche Nutzung, entfällt. Am Rande der südlichen Begrenzung des Plangebiets wird der wirtschaftliche Verkehr, welcher in Richtung Hockenheim noch Bestand hat, durch Anbindung an die Planstraße (Ringstraße) aufgenommen. Dies sollte nach Auffassung der Bauverwaltung ungefähr nach 50 Metern in östlicher Richtung, gerechnet ab der momentan bestehenden L 599 (alt), erfolgen. Die Anbindung an die Ringstraße erfolgt in Form einer Verschwenkung, wodurch eine untergeordnete Einmündung entsteht. Sinnvoll erscheint diese Überlegung aus dem Grunde, daß der unmittelbare Kreuzungsbereich an der L 599 (alt) nicht belastet wird und gleichzeitig mit dem versetzten Kreuzungsbereich eine gewisse Rückstauzone geschaffen wird.

3. Planstraßen:

Die Planstraße ist als Ringstraße mit einer Längstraverse konzipiert. Durch diese Anordnung ist eine größtmögliche Flexibilität bzgl. der Größe der zu vergebenden Grundstücke erreicht. Weiterhin können alle Grundstücke problemlos angebunden werden. Durch den geplanten Ringverkehr wird ein Wenden nicht vonnöten sein, was gerade in Bezug auf den Schwerlastverkehr, welcher zu erwarten ist, nicht zu unterschätzen ist.

4. Bestehende Hockenheimer Straße:

Die bereits bestehende Hockenheimer Straße, welche parallel zur L 599 (alt) geführt wird, bleibt in ihrem momentanen Zustand erhalten. Ein Durchstich auf die geplante Ringstraße ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr vorübergehend vorgesehen, um eine räumliche Trennung zu erzielen. Des weiteren soll durch diese Trennung erreicht werden, den neu entstehenden Verkehr von dem bestehenden Gebiet fernzuhalten. Fußgängern und Radfahrern wird durch eine enge Furt die Möglichkeit eröffnet, ohne Umwege durchzugelangen. Den Fußgängern und Fahrradfahrern wird durch einen neu anzulegenden Fuß-/Fahrradweg die Möglichkeit gegeben, entlang der Ringstraße ohne Probleme in Richtung Hockenheim zu gelangen.

5. Allgemeines:

Die im Plangebiet liegenden Straßen sollten in einer Breite von 7,5 m ausgebaut werden. Dies erscheint notwendig, um einen reibungslosen Lieferverkehr zu gewährleisten.

Gehwege:

Die geplante Ringstraße erhält einen einseitig, an den Grundstücken gelegenen Gehweg, welcher in einer Breite von 1,5 m angelegt werden sollte. Im Bereich der L 599 (alt) wird auch auf der anderen Straßenseite ein Fuß-/Gehweg geschaffen. Die Querstraße soll mit einem beidseitigen Gehweg in gleicher Breite, also jeweils 1,5 m, ausgelegt werden. Die Breite der Gehwege von 1,5 m ist ausreichend breit, um ein problemloses Begehen zu gestatten.

Maß der baulichen Nutzung:

Um die Bebauung nicht ausufern zu lassen, wird eine restriktive Handhabung der Bebaubarkeit vorgeschlagen. Dieses regulative Instrument ist durch § 17 der Baunutzungsverordnung gegeben. Als Höchstgrenzen sollten daher festgelegt werden:

1. Grundflächenzahl: 0,5

Begründung:

Durch die Festlegung auf 0,5 ist gesichert, daß max. 50 % des Geländes überbaut werden kann, wobei die Baunutzungsverordnung weitere 30 % der Grundstücksfläche als sog. Lager- und Stellplätze oder Zu- und Abfahrtswege zuläßt. Das eigentliche Gebäude darf jedoch generell nicht mehr als 50 % der Fläche bedecken.

2. Geschoßflächenzahl: 1,8

Begründung:

Durch diese Festlegung ist es möglich, bei voller Ausnutzung des Faktors 3 Vollgeschosse zu erstellen. Es bleibt den potentiellen Bauherren jedoch noch ein minimaler Spielraum zur planerischen Entfaltung erhalten. Dies erscheint notwendig, um eine bauliche Monotonie zu verhindern.

3. Baumassenzahl: 6,0

Begründung:

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Durch die Festlegung auf 6,0 ist ebenso wie bei der Regelung der Geschoßflächenzahl eine Begrenzung der Gebäude erreicht, wobei dem Bauherrn noch ein ausreichender Handlungsspielraum gelassen wird. Durch diesen Spielraum können die jeweils vorliegenden betriebsbedingten Bedürfnisse und Erfordernisse abgedeckt werden. Die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Baumassenzahl in Abweichung der Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung erscheint in diesem Zusammenhang dringend geraten, damit eine städtebaulich vertretbare Bebauung erfolgt. Weiterhin sollte unseres Erachtens die Gebäudehöhe auf 13 m, gemessen ab Oberkante Fußweg, reglementiert werden, da dadurch erreicht werden kann, daß das zur Debatte stehende Gebiet sich nicht wesentlich von der in Ketsch vorherrschenden Bebauung absetzt.

Bauweise und Gestaltung der Bauten:

1. Eine engmaschige Regelung ist nach Meinung der Bauverwaltung nicht geraten. So sollten die Gebäude nach den Erfordernissen der einzelnen Betriebe in offener Bauweise errichtet werden. Insbesondere sollte die Gestaltung der Bauten im Ermessen des Bauherrn liegen.
2. Bzgl. der Dachneigung wird vorgeschlagen, Dächer mit einer max. Neigung von 45° zu gestatten.
3. Flachdächer, wenn sie ausgeführt werden, sind generell zu begrünen.

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sind auf die Baugrenze zu setzen und einheitlich zu gestalten. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Generell sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zur Straße müssen die Einfriedigungen jedoch offen gestaltet werden. Im Bereich der Sichtwinkel (Kreuzungen; Einmündungen) darf das maximale Maß von 0,8 m nicht überschritten werden. Durch diese Regelung wird dem Bauherrn ermöglicht, sein Grundstück nach seinen Bedürfnissen abzugrenzen und vor unbefugtem Betreten zu schützen. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind als Grünanlage oder bei Bedarf als Kfz-Stellplätze anzulegen.

...

Stellplätze:

Im gesamten Plangebiet sollen keine öffentlichen Stellplätze angelegt werden. Der Zuschnitt der Grundstücke erlaubt es den Bauherren, in jedem Falle ausreichend Stellplätze auf ihren Grundstücken auszuweisen. Der öffentliche Verkehrsraum soll dadurch seinem tatsächlichen Zwecke, dem Verkehr, dienen.

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen und zu begrünen.

Ökologische Betrachtung:

1. Tempolimitierung:

Im Plangebiet wird vorgeschlagen, eine generelle Tempobeschränkung auf 30 km/h festzulegen. Dies sollte durch Beschilderung erfolgen. Bauliche Maßnahmen zur Verringerung der Geschwindigkeit sind unseres Erachtens in diesem Bereich nicht geeignet, diese Tempolimitierung durchzusetzen. Da im Plangebiet mit erhöhtem Schwerlastverkehr gerechnet werden muß, wären bauliche Maßnahmen wie Querschnittsverengungen oder der Einbau von Schikanen nicht opportun.

2. Grüngürtel:

Das gesamte Plangebiet wird mit einem mind. 5 m breiten Grüngürtel umgeben. Dieser Grüngürtel schottet das Plangebiet weitgehend ab und hat gleichzeitig die Funktion einer grünen Lunge. Der Grüngürtel sollte so bepflanzt werden, daß weitestgehend nur einheimische Gewächse von unterschiedlicher Größe angepflanzt werden. Dieser großzügig angelegte Grüngürtel mit seiner intensiven Begrünung wird die notwendige Verbindungsfunktion einer geplanten Biotopvernetzung übernehmen.

3. Versiegelungsgrad und Begrünungsgebot:

Der Versiegelungsgrad ergibt sich aus der Festlegung der Grundflächenzahl, welche mit 0,5 festgelegt wurde. Die nicht versiegelte Fläche ist durch die Bauherrschaft mit einheimischen Gewächsen zu begrünen. Hierdurch soll erreicht werden, daß das zur Debatte stehende Plangebiet nicht monoton zugestrichelt und zugebaut wird.

Kosten:

1. Flächenabzug im Rahmen der Umlegung:

Im Rahmen der Umlegung wird ein 30 %iger Flächenabzug vorgenommen. Durch den 30 %igen Flächenabzug ist gewährleistet, daß die Fläche für den geplanten Grüngürtel sowie die Straßen und Wege ohne Zukauf von Flächen vorhanden sind.

2. Erschließungskosten:

Die Kosten der Erschließung werden gemäß Baugesetzbuch in Verbindung der gültigen Erschließungsbeitragssatzung berechnet. Für die Gemeinde wird der 10 % Gemeindeanteil zu finanzieren sein. Die restlichen Kosten der Erschließung werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer getragen werden. Nach einer Kostenschätzung durch das Bauamt ist mit Gesamtkosten von rund 3,2 MioDM zu rechnen.

Allgemeines zur Vergabe der Grundstücke:

Wie aus den zeichnerischen Planunterlagen ersichtlich, ist eine Festlegung der Größe der Grundstücke bisher nicht erfolgt. Die endgültige Größe der Grundstücke sollte im Umlegeverfahren anhand der Bewerber und deren Wünsche für jedes einzelne Grundstück gesondert erfolgen. Durch diese Regelung ist gewährleistet, daß nicht am Bedarf vorbeigeplant wird. Weiterhin ist beabsichtigt, jedes Grundstück erst nach Zustimmung des Gemeinderats zu vergeben, wodurch sicherlich eine weitere Handhabung gegeben ist, nicht gewollte Betriebe auszuschließen, wobei der Gemeinderat sich einen Prämissenkatalog zur Vergabe erstellen sollte. Dabei sollte schwerpunktmäßig darauf geachtet werden, daß nur Betriebe angesiedelt werden, welche keine erhöhten Emissionen verursachen. Weiterhin müßte im Auge behalten werden, daß Betriebe, welche im alten Ortskern ansässig sind, bevorzugt in dieses Gebiet umgesiedelt werden sollen. Eine gewisse Reservefläche sollte darüber hinaus für Firmen-neugründungen paratgehalten werden. Durch die Einzelvergabe mit eingehender Beratung ist weiterhin gewährleistet, daß eine maßvolle Vergabe der Grundstücke erfolgt und rapider Flächenverbrauch nicht erfolgt.

Bilanzierend muß gesagt werden, daß es Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist, wie man aus der bisherigen Begründung auch sieht, ein Höchstmaß an Umweltverträglichkeit bei gleichzeitiger notwendiger Ansiedlung von maßgeschneidertem Gewerbe für die Gemeinde zu erreichen. Daher auch die manigfaltig berücksichtigten ökologischen Aspekte. Es soll insbesondere nochmals darauf verwiesen werden, daß durch die Höhenfestlegung auf maximal 13 m bei offener Bauweise und dem großzügig angelegten Grüngürtel eine Art Aufbereitungsanlage für die Klimasituation entsteht. Frischluftzufuhr wird durch dieses Gewerbegebiet nicht verschlechtert oder gar verhindert, sondern vielmehr erfährt das zur Debatte stehende Gebiet auf diesem Sektor

eine Aufwertung, die sich auch auf den alten Ortskern niederschlägt. Bei Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte unter Abwägung der gemeindlichen Interessen an der Ausweisung eines Gewerbe-/Industriegebiets und dem Erhalt der Landschaft als agrarische Monokultur kann von der Verabschiedung des Bebauungsplans Brühler-Hardt nicht abgesehen werden.

Würdigung der eingegangenen Anregungen und Bedenken während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Anhörungsverfahren wurden viele Hinweise und Anregungen vorgetragen. Soweit die Mitteilungen technischer Natur waren, wurden sie in die Planzeichnungen aufgenommen oder sind bei der Umsetzung (Umlegung, Erschließung) des Bebauungsplanes vorge-merkt. Aufgrund der Hinweise des Landratsamtes (Bodenschutzbehörde, Baurechtsamt, Kreisplanungsamt) wurden der schriftliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes geändert. Der Hinweis des Baurechtsamtes, daß Aussagen über die Gemengenlage zwischen Wohnbauflächen nördlich der Karlsruher Straße und gewerblich genutzten Bauflächen südlich dieser Straße fehlen liegt daran, daß dieses Gebiet den aktuellen Bestand des Gewerbegebietes darstellt. An der Karlsruher Straße ist ein Bürogebäude und im rückwärtigen Bereich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Wohnmarkt) angesiedelt. Des weiteren befindet sich in diesem Bereich eine großflächige Lagerhalle. In Anbetracht dessen wurde von den Planern eine weitergehende Aussage zur Gemengenlage als nicht notwendig angesehen. Die nun als Bebauungsplan vorliegende Konzeption stellt die gewünschte Planung der Gemeinde dar. Hier sei nochmals der Hinweis erlaubt, daß die sämtlichen technischen Anmerkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplan im Detail umgesetzt werden.

Ketsch, den 21. Sep. 1992

Der Bürgermeister:

Wirnshofer