

# **Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, 2. Änderung“**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ketsch und bezieht sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“.

## **2. Anlass der Bebauungsplanung**

Der gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost“ wurde im Jahre 1967 rechtskräftig. Die damals geltende und bis heute anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 lässt in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ regelmäßig zu. Im ganzen Gemeindegebiet Ketsch gibt es jedoch keine Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen. Städtebaulich zeichnen sich die Gewerbegebiete in Ketsch dadurch aus, dass Anbieter herkömmlicher Dienstleistungen und Waren sich dort angesiedelt haben. Der Gewerbestandort könnte durch ein Zulassen von Spielhallen für die herkömmlichen Gewerbebetriebe an Attraktivität verlieren und einer schleichenden Entwicklung zu einem städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsviertel Vorschub leisten. Aufgrund einzelner Bauanträge und Bauanfragen bezüglich diverser Spielhallen und Vergnügungsstätten in diesem Gewerbegebiet, soll nun dem Gemeindewillen in einer ordnungsgemäßen Form Ausdruck verliehen werden. Eine Bebauungsplanänderung mit dem ausdrücklichen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher unumgänglich, um die städtebauliche Ordnung in Ketsch zu wahren und eine materiell-rechtliche Handhabe gegen geplante Vergnügungsstätten zu schaffen.

## **3. Bauplanungsrechtliche Festsetzung**

Für das Gewerbegebiet wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Weitere planerische Absicht der Gemeinde ist es, das Gewerbegebiet an die BauNVO von 1990 anzupassen.

#### 4. Umweltverträglichkeit

Die Herausnahme von Vergnügungsstätten aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog im Gewerbegebiet hat keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 hat bereits eine Bewertung der Landschaftsentwicklung stattgefunden. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, 2. Änderung“ ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die Fläche des Geltungsbereiches im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird in diesem Bebauungsplanverfahren nicht verändert, so dass keine weitere ökologisch wertvolle Fläche verbraucht wird. Auch die Grundflächenzahl aus dem Ursprungsbebauungsplan bleibt erhalten. Da im Wesentlichen keine grundlegend neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist keine umweltbeeinträchtigende Situation zu erwarten.

Ketsch, den 20.07.2010

Der Bürgermeister



Kappenstein

Stand Februar 2010

Ausgefertigt: 21.07.2010

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am  
22.07.2010