

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1 Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.2 Bestand	3
1.3 Anlass und Ziele der Planänderung	3
1.4 Verfahren	4
2. Beschreibung der Planänderungen.....	4
3. Auswirkungen der Planänderungen	6
3.1 Sonstige Auswirkungen.....	7

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Baugebiet Quartier I liegt im Nord-Westen der Ortsgemeinde Ketsch. Es wird umschlossen von der Hockenheimer Straße im Westen, der Gutenbergstraße im Süden und der Schulstraße im Osten. Des Weiteren wird das Gebiet im Norden durch die Gebäude der Gemeindeverwaltung und das Rathaus sowie durch eine Sporthalle begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



Abbildung 1: Ursprungsbebauungsplan

1.2 Bestand



Abbildung 2: Abgrenzung des bisherigen Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Quartier mit ehemals größeren Gartenflächen, das zum Zwecke der Nachverdichtung für eine Bebauung mit Familienheimen vorgesehen ist. Der Innenbereich des Quartiers ist bereits weitestgehend mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern bebaut.

Während der Gebäudebestand entlang der vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen als Mischgebiet festgesetzt ist, sieht der vorhandene Bebauungsplan für den Innenbereich ein allgemeines Wohngebiet vor.

1.3 Anlass und Ziele der Planänderung

Im bisherigen Bebauungsplan wurde im Bebauungsplan Quartier I für einzelne Bereiche die Bebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern differenziert festgesetzt. Die vorliegende 3. Än-

derung des Bebauungsplanes regelt nun, dass innerhalb des Baugebietes grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Somit ist für einzelne Bereiche auch die Bauweise zu ändern. Punktuell sind im Bereich der Randbebauung die Höhenfestsetzungen bzgl. der Anzahl der Vollgeschosse zu prüfen und anzupassen.

Seit der Wirksamkeit und Anwendungen des Bebauungsplans haben sich zwischenzeitlich kleinere Änderungs- bzw. Klarstellungswünsche bzgl. der textlichen Regelungen ergeben, die ebenfalls in die B-Planänderung aufzunehmen sind.

1.4 Verfahren

Da die Änderungen nur punktuell erfolgen und die Festsetzung der Bauweise im Wesentlichen lediglich klarstellenden Charakter hat, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB vor.

Für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten die Vorschriften des BauGB (§ 1 Abs.8 BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen. Dabei werden materielle Vorgaben für das Verfahren erfasst. Bei der Änderung von Bebauungsplänen bedarf es der besonderen Betrachtung einiger verfahrensbezogener Aspekte. Bei dieser Änderung handelt es sich um eine unselbständige Planänderung. Diese liegt vor, „wenn nur einzelne Festsetzungen des Ursprungsplans modifiziert werden, indem einzeln zeichnerische oder textliche Festsetzungen hinzugefügt, gestrichen oder mit einem anderen Inhalt versehen werden. Dabei ist es unwesentlich, ob sich die Änderungen auf den ganzen Geltungsbereich beziehen oder nur auf einen räumlich begrenzten Teilbereich. Entscheidend ist hierbei, dass die Planänderung ohne den zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht bestehen könnte, weil sie ohne den Fortbestand des Ursprungsplans nicht aus sich heraus Grundlage der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich sein kann.“¹

Formal handelt es sich bei dem vorliegenden Änderungsverfahren um die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Quartier I“ in der Ortsgemeinde Ketsch.

2. Beschreibung der Planänderungen

Die Planänderungen betreffen punktuell die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen. Es handelt sich fast ausschließlich nur um redaktionelle Änderungen.

¹ U. Kuschnerus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“ S. 522, 4. Auflage, 2010



Abbildung 3: Planzeichnung der 3. Änderung

Für einzelne Grundstücke wurde die Bauweise geändert, wodurch in dem gesamten Plangebiet eine offene Bauweise zulässig ist und damit verbunden der Bau von Einzel- und Doppelhäusern.

Für das Flurstück-Nr. 734/ 8 sind zwei Baufenster vorgesehen. Für die nordöstliche Hälfte wird ein Mischgebiet festgesetzt und für die südwestliche ein Allgemeines Wohngebiet. Den entsprechenden Nutzungsschablonen sind die zukünftigen Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Bebauung zu entnehmen.

Alle sonstigen Festsetzungen in der Planzeichnung bleiben unverändert.

Ergänzend erfolgte eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Hier wurden Regelungen zur Dachgestaltung (Gauben und Zwerchhäuser) sowie zu Einfriedungen modifi-

ziert. Hier sind nun Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern zulässig. Die Änderungen sind begründet in dem Erweitern die Gestaltungsspielräume der Bauherren. Durch diese Änderungen werden auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen den Bestimmungen in den umliegenden Gebieten angeglichen.

3. Auswirkungen der Planänderungen

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet im Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans, dessen einzelne Festsetzungen nur geringfügig geändert werden. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sodass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen.

Aufgrund der Änderung der Bebauung (von der ausschließlichen Errichtung von Doppelhäusern zu der Ermöglichung von Einzel- oder Doppelhäuser) wird die Bauweise geändert.

Durch die grundsätzliche Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern wird die Gestaltungsmöglichkeit der Bauherren erhöht, ohne dass hiermit relevante städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Gebäude können nun unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung flexibel auf dem Baugrundstück positioniert werden.

Nutzungskonflikte mit der umliegenden Bebauung sind nicht zu erkennen, da bei der Wahl der Bauform (Einzel- oder Doppelhaus) die Nachbarbebauung zu berücksichtigen ist. Insofern kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung.

Durch die Planänderungen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht tangiert. Somit sind mit der vorliegenden Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter verbunden. Hinweise auf Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten innerhalb des Planbereichs liegen nicht vor.

Auch sind die Auswirkungen auf das Ortsbild gering, da die Änderungen nur wenige Bauplätze betreffen und die mit den Planänderungen verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten nur einen geringen Ausstrahlungseffekt auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes haben werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Da kein zusätzlicher Eingriff mit der Änderung verbunden ist, wird auf die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Die Änderungen der Gestaltungsfestsetzungen erweitern die Gestaltungsspielräume der Bauherren. Dabei sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Alle sonstigen Inhalte des Bebauungsplanes bleiben unberührt, d.h. auch die Hinweise zum Bodenschutz bzw. Altlastenverdachtsflächen. Diesbezüglich wird auf vorangegangene Bebauungsplanverfahren verwiesen.

3.1 Sonstige Auswirkungen

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Neue Verkehrsanlagen oder sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Planung nicht hervorgerufen und sind auch nicht erforderlich. Durch die Änderungen werden auch keine neuen Verkehre initiiert.