

Begründung zum Bebauungsplan

„Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“

Die Firma Uhlig hat vor Jahren ihre Produktionstätigkeit auf dem Firmengelände in der Sandgrube eingestellt. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ ist beabsichtigt, das brachliegende, restliche Industriegelände an das vorhandene Ortsbild durch eine Wohnbebauung anzupassen und zu sanieren.

Der erste Abschnitt des Bebauungsplangebietes „KETSCH-Sandgrubenweg“ hat gezeigt, dass dieses Gebiet durch die Errichtung von Wohnhäusern eine positive Erneuerung und Umgestaltung erfahren hat. Es liegt daher nahe, im Sinne der Ortsabrundung sowie der Gesamtgebietsverträglichkeit auch den zweiten ungenutzten Industriebereich einer Wohnbebauung zuzuführen. Das neue Gebiet wird sich insbesondere durch die unmittelbare Orientierung zum Naherholungsgebiet am Anglersee auszeichnen.

Der jetzige Zustand des Geländes ist der einer typischen Industriebrache mit Werksgebäuden, versiegelten Zufahrten und Stellflächen. Auf vereinzelt Erdhalden (meist belastetes Aushubmaterial früherer Bauungen) und sonstigen offenen Flächen hat sich im Laufe der letzten Jahre eine Sukzessionsflora aus meist schnellwachsenden Gehölzen unserer Breiten (Weide, Erle, Birke, Holunder) gebildet, die aufgrund gegebener Faktoren (Bodenbeschaffenheit, Lage, Artenspektrum) als ökologisch minderwertig anzusehen ist. Der Versiegelungsgrad der jetzigen Fläche dürfte bei 50-60 % liegen, was in etwa dem der späteren Bebauung entsprechen dürfte (GRZ: 0,4). Aufgrund der Muldenlage, dem jetzigen Versiegelungsgrad und des Bewuchses ist auch die gesamtökologische Bewertung in Hinblick auf Wasser, Klima, Luft etc. als eher gering anzusehen. Ein Ausgleich dürfte bereits durch die Anlage von Hausgärten erreicht sein. Die Maßnahme trägt zur Schonung des Außenbereichs bei. Es tritt eine Verbesserung dahingehend ein, dass die ehemalige Industriebrache nun zu Wohnzwecken genutzt wird. Anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung tritt eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (§ 1 a BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Sandgrubenweg, 2. Abschnitt“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ ist aufgrund der inzwischen eingetretenen wirtschaftlichen Veränderung bei dem dort ansässigen Betrieb, für dessen Bestandssicherung die Ausweisung „Gewerbegebiet“ im Flächennutzungsplan erfolgte, eine folgerichtige Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans. Die städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbaufläche, die mit dem ersten Abschnitt des Bebauungsplans „Sandgrubenweg“ eingeleitet wurde, wird nunmehr fortentwickelt. Die Grundzüge zur städtebaulichen Ordnung durch den Flächennutzungsplan werden von diesem Planverfahren nicht beeinflusst, sondern verstärkt. Damit entfallen für die Zukunft mögliche Konflikte mit der umgebenden Wohnlage. Aus der Sicht der Flächennutzungsplanung bestehen somit keine Bedenken zu diesem Planungsvorhaben. Auch die regionalplanerischen Zielsetzungen werden nicht tangiert.

Das gesamte Grundstück wurde allerdings in der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis erfasst. Aus diesem Grund ist das Schadstoffpotential des Grundstückes gutachterlich untersucht und festgelegt worden. Die sich daraus für die Wohnbebauung ergebenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind dem

Grundstückseigentümer bekannt. Vor der Bebauung des Grundstücks ist dessen Sanierung somit unter Beteiligung von Gesundheitsamt, Wasserrechtsamt sowie unabhängigen Sachverständigen durchzuführen. Der Grundstückseigentümer wurde darüber informiert, dass er diese Kosten vollständig zu tragen hat.

Die aufgeführte Altlastenproblematik steht der Bebauungsplanung und der Zulassung der Bebauung nicht im Wege. Eine Umnutzung des Geländes in Wohnbebauung findet erst statt, wenn die Schadstofffreiheit analytisch nachgewiesen worden ist. Das belastete Material wird separiert und entsprechend entsorgt, so dass keine Risiken auf dem Grundstück für die sensible Wohnnutzung zu befürchten sind. Hochwassergefahren bestehen nicht.

Das Plangebiet beträgt eine Größe von 3.546,0 m². Im Rahmen der Umlegung wird ein 30 %iger Flächenabzug vorgenommen.

Die Kosten der Erschließung werden gemäß dem Baugesetzbuch in Verbindung mit der gültigen Erschließungsbeitragssatzung berechnet. Für die Gemeinde wird der 10 %ige Gemeindeanteil zu finanzieren sein. Die restlichen Kosten werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer getragen werden. Nach einer Kostenschätzung durch das Bauamt ist mit Gesamtkosten von ca. 118.787,00 Euro zu rechnen.

Da das geplante Gebiet direkt an der L 599 ALT liegt und sich ein Schützenhaus in unmittelbarer Nähe des Baugebietes befindet, wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis konnte daraus entnommen werden, dass die Gesamtbelastung Verkehr/Schiessen an keinem Messpunkt die zulässigen 55 dB(A) überschreitet. Zusätzliche lärmindernde Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Ein weiteres Argument für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass zur Zeit keine Bebauungsplangebiete in Ketsch vorhanden sind, die zur Umsetzung bereitstehen. Unter Zugrundelegung des öffentlichen Interesses ist es somit wünschenswert, dass im Zuge einer geordneten Bebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die Bebauungsplanung passt sich an die bereits vorhandene Bebauung und den Gebietscharakter an. Die Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße mit Wendehammer. Die Verkehrsbelastung wird dadurch so gering wie möglich gehalten. Die städtebauliche Konzeption des Gebietes wird auf diese Weise beibehalten. Auch unter gestalterischen Erwägungen fügt sich das geplante Gebiet in die Umgebung ein und erhält einen optisch ansprechenden Rahmen.

Parallel zum Bebauungsplan wird eine landesrechtliche Satzung mit bauordnungsrechtlichen Regelungen erlassen.

Ketsch, den 12.06.2002


Wirnshofer
Bürgermeister

