

GEMEINDE KETSCH

BEBAUUNGSPLAN "ALDI"

BEGRÜNDUNG

März 2002

0110bgr.doc

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 ■ FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: PP-ACILU@t-online.de
NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43 ■ FAX 0 62 38/98 94 44

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Planung**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Landesrechtliche Regelungen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Kosten und Erschließungsaufwand
- 6. Umweltbericht**
 - 6.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
 - 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
 - 6.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben
 - 6.3.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt
 - 6.3.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
 - 6.3.3 Lärmemissionen
 - 6.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden
 - 6.4.1 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 6.4.2 Lärmschutz
 - 6.5 Vorhabenalternativen
 - 6.6 Zusammenfassung
- 7. Bodenordnung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ketsch im Anschluß an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet.

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Begrenzung der Karlsruher Straße (Flurstück 2688/10) bzw. den Wirtschaftsweg Flurstück-Nr. 2720 (nach Abschluß der Flurbereinigung Flurstück 5720)

- im Osten
durch eine Linie ca. 115 m parallel der östlichen Grenze der Flurstücke 2688/1 und 2688/15 (nach Abschluß der Flurbereinigung östliche Grenze des Flurstück 5732)

- im Süden
durch den Oftersheimer Heuweg bzw. den in Verlängerung anschließenden Wirtschaftsweg Flurstücks-Nr. 5645 (nach Abschluß der Flurbereinigung Flurstück 9386)

- im Westen
durch die westliche Grenze des Flurstücks 2688/11

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nach derzeitigem Katasterstand folgende Flurstücke:

2688/11, 2688/15, 2702 (teilweise), 2703 (teilweise), 2704 (teilweise), 2706 (teilweise), 2707 (teilweise), 2708 (teilweise), 2709/1 (teilweise), 2709/2 (teilweise), 2710/1 (teilweise), 2710/2 (teilweise), 2711 (teilweise), 2712 (teilweise), 2713, 2714/1, 2714/2, 2715, 2715/1, 2716/1, 2716/2, 2716/3, 2717, 2718 und 2719.

Das Planungsgebiet unterliegt jedoch zur Zeit einer Flurbereinigung. Gemäß dem Entwurf zum Flurbereinigungsplan des Amtes für Flurneuordnung und Landentwicklung Sinsheim, Außenstelle Heidelberg, ergeben die oben genannten (Teil-) Grundstücke künftig folgende Flurstücke:

2688/11, 2688/15, 5724, 5725, 5726, 5727, 5728, 5729, 5730, 5731, 5732

Die vorzeitige Besitzeinweisung in die künftigen neuen Flurstücke ist bereits erfolgt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Die Firma ALDI betreibt in Ketsch ein zentrales Lager zur Warenverteilung in die einzelnen Filialen. Die zur Verfügung stehenden Lager- und Verkehrsflächen reichen jedoch nicht mehr aus, so daß zur Sicherung des Betriebsstandortes Ketsch eine Erweiterung der vorhandenen Lagerkapazitäten erforderlich wird.

Die vorgesehene Erweiterung der Halle erfolgt dabei überwiegend im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen. Die sich in der Folge der Hallenerweiterung ergebende Verschiebung der Verkehrsflächen nach Osten erstreckt sich auf bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch als solche im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben) nicht gegeben ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In den Bebauungsplan einbezogen wird die vorhandene Lagerhalle, um eine einheitliche baurechtliche Grundlage für das gesamte Anwesen zu erhalten.

3. Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante bauliche Vergrößerung des Warenverteilagers erstreckt sich mit seinen Verkehrsflächen bis unmittelbar an einen in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar 1993 ausgewiesenen Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, vor allen Dingen aber bis an einen Regionalen Grünzug.

Insofern sind gemäß der im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des Regionalverbandes aus regionalplanerischer Sicht insbesondere an die grünordnerischen Maßnahmen

- a) hinsichtlich der Schaffung eines dahingehend wünschenswerten Übergangs des künftigen Sondergebietes "Warenverteilager" zu genanntem Regionalen Grünzug und damit generell
- b) zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft der "Hockenheimer Haardt" hohe Anforderungen zu stellen.

Da die regionalplanerischen Zielsetzungen nur tangiert werden, ist ein gesondertes Zielabweichungsverfahren oder eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 1983 sieht für das Planungsgebiet im derzeit bereits bebauten westlichen Teil eine gewerbliche Baufläche vor. Der östliche Teil des Planungsgebietes ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung kann somit nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Planungsgebiet ist im westlichen Teilbereich bereits bebaut. Auf einer Gesamtfläche von ca. 7,0 ha befindet sich ein Trockenlager (ca. 247 m x ca. 111 m, Höhe ca. 8,50 m), ein Tiefkühlager (ca. 81 m x 61 m, Höhe ca. 11,10 m) sowie eine Tankstelle mit Waschanlage. Die sonstigen Flächen sind bis auf einige Grünflächen im Randbereich als Verkehrsflächen versiegelt.

Im östlichen Teilbereich wird das Planungsgebiet zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird von drei Hochspannungsleitungen der EnBW bzw. der DB Energie überspannt. Zu diesen Hochspannungsleitungen sind vertikale und horizontale Schutzabstände einzuhalten. Diese betragen für die in Bezug auf eine bauliche Nutzung relevante westliche Leitung der EnBW:

- bis 16 m Abstand zur Leitungsachse: keine Unterbauung möglich
- von 16 m bis 20 m Abstand zur Leitungsachse: maximale Gebäudehöhe 105,35 m üNN (entspricht ca. 4,30 m über GOK)
- von 20 m bis 26,50 m Abstand zur Leitungsachse: maximale Gebäudehöhe 106,85 m üNN (entspricht ca. 5,80 m über GOK)

Die 220-kV-Leitung führt – gemessen am Ort des größten Durchhangs der Leiter zwischen zwei Masten und in 1 m über Erdboden - zu einer elektrischen Feldstärke von 4 kV/m sowie einer magnetischen Flußdichte von 32 μ T. Die Grenzwerte der 26.BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) werden unterschritten.

5. Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die künftig baulich nutzbaren Flächen als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Warenverteilager“ vor. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist angesichts der Größe des Betriebes nicht angemessen. Eine Ausweisung als Industriegebiet erfolgt nicht, da eine andere Nutzung als ein Warenverteilager im Planungsgebiet angesichts der nördlich angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar wäre. Daher müßte bei der Ausweisung als Industriegebiet die Art der zulässigen Nutzung soweit eingeschränkt werden, daß der Gebietscharakter letztlich nicht mehr gewahrt wäre.

Im Sondergebiet sind Lagerhallen und Lagerplätze einschließlich der zugehörigen

Verkehrsflächen zulässig. Weiterhin zulässig sind sonstige bauliche Anlagen wie insbesondere Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Waschanlagen für betriebseigene Fahrzeuge, soweit sie der Lagernutzung zugeordnet sind.

Analog zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung für Gewerbe- und Industriegebiete werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Zahl wird jedoch auf maximal zwei begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der bestehenden Lagerhalle werden dabei zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in Hinblick auf ihre Nutzung so beschränkt, daß dort keine Lagerhallen-, Tankstellen- und Waschanlagennutzung zulässig ist.

Für die Tankstelle und die Waschanlage ist das mit „B“ gekennzeichnete Baufenster im südöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die ursprünglich geplante Lage im Norden des Planungsgebietes wird aufgrund der Anregungen, die von Anwohnern im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, nicht realisiert. Aufgrund der Hochspannungsleitungen, die das Planungsgebiet überspannen, ergibt sich, daß mit der Verschiebung der Tankstelle und Waschanlage eine Zerschneidung der Grünfläche sowie eine Ausweitung der Verkehrsfläche unvermeidbar ist.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Rahmenbedingungen der BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete sowie an den bestehenden Gebäudehöhen, die bei künftigen Erweiterungen nicht überschritten werden wird. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe wird in Höhen über NN entsprechend dem Bestand bzw. den Vorgaben der Leitungsbetreiber festgesetzt. Für den nördlich der vorhandenen Lagerhalle gelegenen Baufensterbereich, in dem nach den vorliegenden Planungen ein Verwaltungsgebäude vorgesehen werden soll, erfolgt zur Vermeidung einer angesichts des geringen Straßenabstandes zu hohen Bebauung entlang der Karlsruher Straße eine Beschränkung der Höhe auf 108,50 m üNN (entspricht ca. 7 m über GOK bestehende Verkehrsflächen ALDI).

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ist entbehrlich, da angesichts der eingeschossigen Bauweise der geplanten Halle von einer solchen Festsetzung keine Steuerungswirkung ausgeht.

Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind die landesrechtlichen Grenzabstände einzuhalten; die maximale Gebäudelänge wird jedoch nicht begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Grundlage des vorhandenen

Gebäudebestandes vorgesehen. Zusätzlich sind folgende Erweiterungsvorhaben berücksichtigt:

- Erweiterung Trockenlager um ca. 50 m nach Osten
- Erweiterung Tiefkühlzentrum nach Osten
- Neubau Verwaltungsgebäude im Norden
- Verlagerung Tankstelle und Wagenwaschhalle im Zuge der Erweiterung Trockenlager

Die Baugrenzen erlauben grundsätzlich kleinere bauliche Ergänzungen und sind daher nicht unmittelbar entlang der bestehenden bzw. geplanten Gebäudekanten festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erfahren im Südosten eine Einschränkung durch die einzuhaltenden Schutzabstände zu den Hochspannungsleitungen (vgl. Kapitel 4.).

Die Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen. Nach Osten zu wird entlang der geplanten Halle eine Rangierfläche von 40 m ermöglicht.

Garagen werden an sich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet. Zur planungsrechtlichen Absicherung von drei bestehenden PKW-Garagen (vgl. Planzeichnung) werden PKW-Garagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

5.2 Landesrechtliche Regelungen

Parallel zum Bebauungsplan wird eine landesrechtliche Satzung mit bauordnungsrechtlichen Regelungen erlassen. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf diese parallel erlassene eigenständige Satzung.

Als Dachform werden entsprechend dem Bestand auf dem Betriebsgelände sowie in der näheren Umgebung nur Flachdächer zugelassen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m über OK angrenzendem Gelände zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt – wie bereits derzeit im Bestand - im Südwesten über den Heuweg. Der Heuweg umfaßt in seinem jetzigen Ausbauzustand bereits eine Fläche, die sich im Eigentum der Fa. ALDI befindet. Zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse wird das betreffende Straßenteilstück als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bestehende zweite Zufahrt von der Karlsruher Straße aus wird planungsrechtlich beibehalten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits im Bestand vorhandenen Leitungen. Gleiches gilt für die Ableitung des Schmutzwassers.

Das Niederschlagswasser der durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässig werdenden Dach- und Verkehrsflächen ist zur Sicherung des Grundwasserhaushaltes, zur Minderung der Hochwassergefährdung sowie zur Schonung des öffentlichen Kanalnetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern. Die genaue Art der Versickerungsmethode sowie die hierfür vorgesehenen Flächen werden im Rahmen der Planung der Gebäude und Verkehrsflächen fixiert.

5.5 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Gemeinde Ketsch kommen keine Erschließungskosten zu.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Warenverteilager“ fest. Zulässig sind Lagerhallen und Lagerplätze einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen. Weiterhin zulässig sind sonstige bauliche Anlagen wie insbesondere Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Waschanlagen, soweit sie der Lagernutzung zugeordnet sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe wird mit ca. 12 m über vorhandenem Gelände entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Grundlage des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen. Zusätzlich sind folgende Erweiterungsvorhaben berücksichtigt:

- Erweiterung Trockenlager um ca. 50 m nach Osten
- Erweiterung Tiefkühlzentrum nach Osten
- Entlang der geplanten Halle eine Rangierfläche von 40 m Tiefe vorgesehen
- Neubau Verwaltungsgebäude im Norden
- Verlagerung Tankstelle und Wagenwaschhalle im Zuge der Erweiterung Trockenlager

Aus den geplanten Festsetzungen ergibt sich gegenüber dem heutigen Bestand eine zusätzliche Versiegelung von ca. 21.900 m², wobei 16.100 m² dieser Versiegelung den bisherigen Außenbereich betreffen.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Umwelt im Planungsgebiet ist im westlichen Teilbereich gekennzeichnet durch die bereits bestehende Nutzung als Warenverteilager mit einer großvolumigen Lagerhalle und vorgelagerten ausgedehnten Verkehrsflächen.

Die östlichen Teilflächen sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Besonders empfindliche oder in sonstiger besonderer Weise schützenswerte Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten- und Biotope sowie Landschaftsbild liegen entsprechend den Ergebnissen des Grünordnungsplanes (Planungsbüro PISKE, April 2001) nicht vor.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine Wohnbebauung, die planungsrechtlich zum Teil als Allgemeines Wohngebiet, zum Teil jedoch auch als reines Wohngebiet festgesetzt ist.

Im Westen und Süden schließen gewerblich-industriell genutzte Flächen ohne besondere Schutzwürdigkeit an.

Im Osten folgen intensiv landwirtschaftliche Flächen, die wie die Flächen innerhalb des Planungsgebietes ohne besondere landespflegerische Bedeutung sind.

6.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

6.3.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren führen. Zu nennen sind insbesondere folgende Auswirkungen:

- Durch die geplante Vergrößerung der Lagerhalle kommt es angesichts der bereits vorhandenen großvolumigen Baukörper bei großräumiger Betrachtung zu keinen grundlegenden Veränderungen im Landschaftsbild. Kleinräumig wird jedoch die auf dem Betriebsgelände liegende Feldhecke, die derzeit bedingt zur landschaftlichen Einbindung beiträgt, dem Bauvorhaben zum Opfer fallen.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von ca. 21.900 m² ermöglicht. Durch die Versiegelung der Flächen kommt es u.a. zu einer Verdichtung des Bodens, zu einer Störung und Verwerfung des Bodengefüges und der Bodenstruktur (u.a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekapazität) sowie zu einer Beeinträchtigung der Bodenlebewesen.
- Einhergehend mit der zusätzlichen Versiegelung des Bodens wird auch die Zuführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser gestört. Es kommt zu einer Minderung der versickerungsfähigen Oberfläche. Der Eingriff entsteht nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickert wird.
- Mit der geplanten Bebauung wird eine am Ortsrand gelegene kleinklimatische Ausgleichsfläche in ihrer Funktion eingeschränkt, da aufgrund der Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Erschließungsflächen eine erhöhte Erwärmung bei gleichzeitig verminderter Frischluftbildung zu erwarten ist.
- Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen im bisherigen Außenbereich ca. 16.100 m² intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als potentieller Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Weiterhin kommt es zu einem Verlust einer Feldgehölzhecke auf dem bestehenden Betriebsgrundstück in einer Flächengröße von ca. 600 m² sowie von artenarmen Trittrasenflächen (5.200 m²)

6.3.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter ergeben sich nicht. Die erforderlichen Schutzabstände zu den vorhandenen Freileitungen werden eingehalten.

6.3.3 Lärmemissionen

Da vom Verkehrsaufkommen sowie der Warenverladung des Warenverteillagers Emissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung führen können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Henrich, Bochum, durchgeführt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens können unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm zu Gemengelagen (Punkt 6.7 der TA Lärm vom 26. 08.19998)

- im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie
- im nordöstlich anschließenden reinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

derzeit nicht eingehalten werden. Vielmehr kommt es insbesondere nachts zu nicht unerheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

6.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden

6.4.1 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan sind die Maßnahmen, mit denen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen, dargestellt. Im einzelnen werden folgende Vorgaben getroffen:

- Das Niederschlagswasser der durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässig werdenden Dach- und Verkehrsflächen muss auf den Grundstücksflächen versickert werden.
- Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna wird auf der Ostseite des Planungsgebietes ein im Mittel 60 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Vorgesehen ist die Anlage einer strukturierten Wiesenfläche, die Lebensraumqualitäten ähnlich der von extensiven Streuobstwiesen bietet, die mit Feldgehölzinseln kombiniert wird. Durch die vorgesehene Niederschlagswasserversickerung kann der Strukturreichtum zusätzlich erhöht werden. Erreicht werden soll damit ein hochwertiger Lebensraum für die Flora und Fauna der Kulturlandschaft.
- Entlang der nördlichen sowie der östlichen Grenze der künftigen befestigten Verkehrsflächen wird ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m über Oberkante Verkehrsflächen erforderlich. Zur Einbindung des Walls in die Landschaft sowie zur Schaffung eines zusätzlichen Lebensraumes für Flora und Fauna wird eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Sträuchern vorgesehen.

Mit den im landespflegerische Beitrag dargestellten Maßnahmen, die - soweit rechtlich möglich - als textliche oder zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt werden.

6.4.2 Lärmschutz

Unter der Maßgabe, dass entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5 m errichtet wird und verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung im Bereich der Verladerampen durchgeführt werden, können gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachtens unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm zu Gemengelagen (Punkt 6.7 der TA Lärm vom 26. 08.1998)

- im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie
- im nordöstlich anschließenden reinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

eingehalten werden. Zudem darf der nördliche Bereich der Verkehrsflächen bei Nacht nicht von LKW befahren werden.

Da die emissionsmindernden Maßnahmen im Bereich der Verladerampen sowie der Verkehrslenkung bauplanungsrechtlich aufgrund ihrer Spezifikation nicht festsetzbar sind, erfolgt eine Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan ist der Nachweis geführt, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bei Beibehaltung der derzeitigen Betriebsabläufe eingehalten werden können.

Sofern in Zukunft die betrieblichen Abläufe im Warenverteillager verändert werden sollten, erfolgt unter der Maßgabe einer Erhöhung des Lärmschutzes auf eine Gesamthöhe von 8 m ergänzend eine Festsetzung höherer immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel. Der Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird auch dann gewährleistet.

Um mit der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel als Obergrenze der zulässigen Schallemissionen weitergehende Lärminderungsmaßnahmen nicht zu unterbinden, erfolgt eine klarstellende Festsetzung, dass die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht von der Pflicht zu weitergehenden Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik entbindet.

6.5 Vorhabenalternativen

Vorhabenalternativen wurden keine geprüft, da eine unmittelbare Verknüpfung der geplanten Lagerhallenerweiterung mit der bestehenden Halle betrieblich erforderlich ist.

6.6 Zusammenfassung

Das geplante Vorhaben wird zu Eingriffe in Natur und Landschaft führen. Zudem liegen derzeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende landespflegerische Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bleibt im Ergebnis erhalten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die zugrundezulegenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Gegenüber der derzeitigen Situation ergibt sich damit eine erhebliche Verbesserung der Situation. Bestehende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die geplante Maßnahme soweit abgebaut, dass ein Verträglichkeit der bestehenden Gemengelage zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gewährleistet werden kann.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sofern die Fa. ALDI nicht alle Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes erwerben kann, kann der Bebauungsplan auf diesen Teilflächen nicht vollzogen werden. Städtebaulich ist dies - insbesondere auch in Hinblick auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vertretbar - da bei einer fehlenden Zugriffsmöglichkeit auf derzeit noch nicht im Eigentum der Fa. ALDI befindlichen Flächen auch der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft reduziert wird. Auf den Flächen, die sich bereits im Eigentum der Fa. ALDI befinden, kann in jedem Fall der Ausgleich der dann maximal möglichen Eingriffe dargestellt werden.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können ebenfalls auf Flächen umgesetzt werden, die sich derzeit bereits im Eigentum der Fa. ALDI befinden.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist kostenfrei an die Gemeinde abzutreten.

Ketsch, den 02.04.02


Bürgermeister

