

Begründung des Bebauungsplanes "Ketsch-Ost", 10. Änderung

Die 10. Änderungsplanung umfaßt die Anlegung weiterer Bauplatzgrundstücke im Baugebiet "Ketsch-Ost IV". Die Anlegung dieser Bauplätze ist auf der bestehenden Grünfläche entlang der Walldorfer Straße, Wiesenbacher Straße vorgesehen.

Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, den Bedarf an weiteren Bauplatzgrundstücken zur Ansiedlung junger Familien zu decken.

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei die Vorgaben des Landschaftsplanes beachtet wurden. Der Bebauungsplan sieht die Anlegung von 22 Reihenhausgrundstücken vor. Die Planung eröffnet die Möglichkeit, für die Gemeinde, die in das Reihenhausprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen wurde, jungen Familien preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Dieses Programm hat das Ziel, größere, zusammenhängende Reihenausgebiete zu fördern und kurzfristig in die Realisierungsphase zu bringen. Hierdurch kann jungen Familien für bis zu 400.000,-- DM Kostenobergrenze zu einem Eigenheim verholfen werden. Das bezugsfertige Reihnhaus darf, wie bereits oben genannt, einschließlich Grundstück - in Gemeinden, in denen die Grundstückskosten über 500,-- DM/qm liegen - bis zu max. 400.000,-- DM (Endverkaufspreis) kosten. In das Reihenhausprogramm können allerdings nur Gebiete mit mind. 20 Reihenhäuser aufgenommen und gefördert werden.

Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und wird durch das Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Mannheim verwaltet. Es ist vorgesehen jüngeren Familien mit Kindern entsprechenden Vorzug zu geben, da dieses Reihenhausprogramm für deren Bedürfnisse entwickelt wurde.

Im gesamten Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4, Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesetzt, da die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern. In Anlehnung an das benachbarte Baugebiet "Ketsch-Ost IV" und zur Schaffung ausreichenden Wohnraums wurde für die Reihenhäuser eine zwingend 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 schaffen die Möglichkeit auch bei

diesen schmalen Grundstücken eine ansprechende Bebauung zu gewährleisten, die nicht auf Kosten der Wohnqualität geht. Für die Reihenhausgrundstücke wurde die geschlossene Bauweise mit Häusergruppen festgesetzt. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb, bzw. in der Nähe des Schutzstreifens einer 220 kV-Überspannleitung, so daß für die Gebäude je nach Lage eingeschränkte Bauhöhen erforderlich sind.

Aus diesem Grund wurde für die Reihenhausgrundstücke eine Dachneigung von 25-35° +/-3° festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet wurde aufgrund der benachbarten Sportplätze sowie des Schäferhundevereines ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses fordert zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sowie gegen den Freizeitlärm der vorgenannten Vereinsanlagen auf der Nord-Ost- und Südseite der Gebäude die Außenteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen gem. Tabelle 8, Zeile 5 der DIN 4109 von Nov. 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren. Des weiteren wird in Anlehnung an dieses Lärmgutachten eine Lärmschutzwand errichtet, die den größten Teil der Walldorferstraße in diesem Bereich abdeckt. Da diese Maßnahmen zur Gewährleistung der Einhaltung dieser Lärmrichtwerte erforderlich sind, und sich daraus finanzielle Belastungen für die einzelnen Bauherren ergeben könnten, ist der Ausgleich dieser hohen Aufwendungen anhand einer Reduzierung der Grundstückskosten vorgesehen. Auf diese Weise wären die Bauplatzgrundstücke auch für einkommensschwächere Familien erschwinglich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht des weiteren mehrere Garagenanlagen vor, die den Stellplatzbedarf der zum Teil recht schmalen Reihenhausgrundstücken, entsprechend auffangen werden. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan die Forderung die unüberbaubare Grundstücksflächen zu begrünen, sowie die Kfz-Abstellplätze in Rasengittersteinen anzulegen um entsprechende Versickerungsflächen sowie eine "grüne Lunge" zu erhalten. Diese Überlegungen wurden in kontinuierlicher Absprache zwischen dem Umweltberater der Gemeinde Ketsch sowie der Bauverwaltung angestellt.

Plangebiet:

Das Plangebiet wird in nördlicher Richtung durch die Gutenbergstraße, in östlicher Richtung durch die Walldorfer Straße, in südlicher Richtung durch die Bebauung in der Hebelstraße und in westlicher Richtung durch die Wiesenbacher Straße abgegrenzt. Es weist eine Größe von ca. 8.400 qm auf und wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Verkehrsführung und Straßenerschließung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im wesentlichen über die Walldorfer Straße, sowie die Wiesenbacher Straße. Um die einzelnen Häuserzeilen bequem erreichen zu können, werden diverse Fußwege innerhalb des Plangebietes angelegt. Die Erschließung der Garagenanlagen entlang der Wiesenbacher Straße erfolgt über einen separaten Zufahrtsbereich, der sowohl in einen der vorgenannten Fußwege, als auch in eine Verbindungsstraße zur Walldorferstr. mündet und die Durchquerung des gesamten Plangebietes ermöglicht. Es wurde bewußt keine Durchfahrtsmöglichkeit von der Wiesenbacher Straße zur Walldorfer Straße, z. B. über die Wieslocher Straße geschaffen, damit hierdurch keine weitergehende Verkehrsbelastung entsteht. Vielmehr wurde der im ursprünglichen Plan vorgesehene Wendehammer in der Wieslocher Straße belassen.

Der Fußweg entlang des Wendehammers bleibt jedoch erhalten, so daß ein bequemes Durchqueren des Bebauungsplangebietes ermöglicht wird.

Die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet - bis zur Wieslocher Straße - kann zu Fuß sowohl im vorderen, wie auch im hinteren Grundstücksbereich erfolgen.

Aufgrund der gegenüberliegenden Sport- und Vereinsstätten muß in der Walldorfer Straße mit einem erhöhten Verkehrsaufgebot gerechnet werden. Dennoch wird im gesamten Plangebiet an einer generellen Tempobeschränkung von 30 km/h festgehalten. Bauliche Maßnahmen zur Verringerung der Geschwindigkeit sind jedoch nicht vorgesehen. Da ebenfalls mit erhöhtem Schwerlastverkehr etc. gerechnet werden muß, und sich solche Verengungen eher als störend, bzw. verkehrsstauend auswirken würden.

Ökologische Betrachtung:

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes ergibt sich aus der Festlegung der Grundflächenzahl, welche mit 0,4, wie vorgenannt, definiert wurde. Die nichtzuversiegelnde Fläche ist von den Bauherren mit einheimischen Gewächsen zu begrünen.

Zur Anlegung von Stellplätzen etc., sind Rasengittersteine zu verwenden. Hierdurch wird gewährleistet, daß eine Art "Grüne Lunge" bestehen bleibt.

Des weiteren ist im Bereich der Walldorfer Straße ein weit nach hinten geschobenes Baufenster zu verzeichnen, welches eine leichte Abschottung zur Straße über die anzulegenden Vorgärten gewährleistet.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es somit, durch ein Höchstmaß an Umweltverträglichkeit, ein gleichzeitig notwendiges Bauplatzpotential zu schaffen und dieses zur Ansiedlung junger Familien bereitstellen zu können.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte und unter Abwägung der gemeindlichen Interessen an der Anlegung dieser Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke und dem Erhalt der ursprünglich ausgewiesenen Grünfläche kann auf die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ketsch-Ost", 10. Änderung, nicht verzichtet werden.

Ketsch, den 14.12.1998

Der Bürgermeister:


Wirnshofer