

**GEMEINDE KETSCH
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„ORTSKERN-TEILBEREICH E,
1.ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

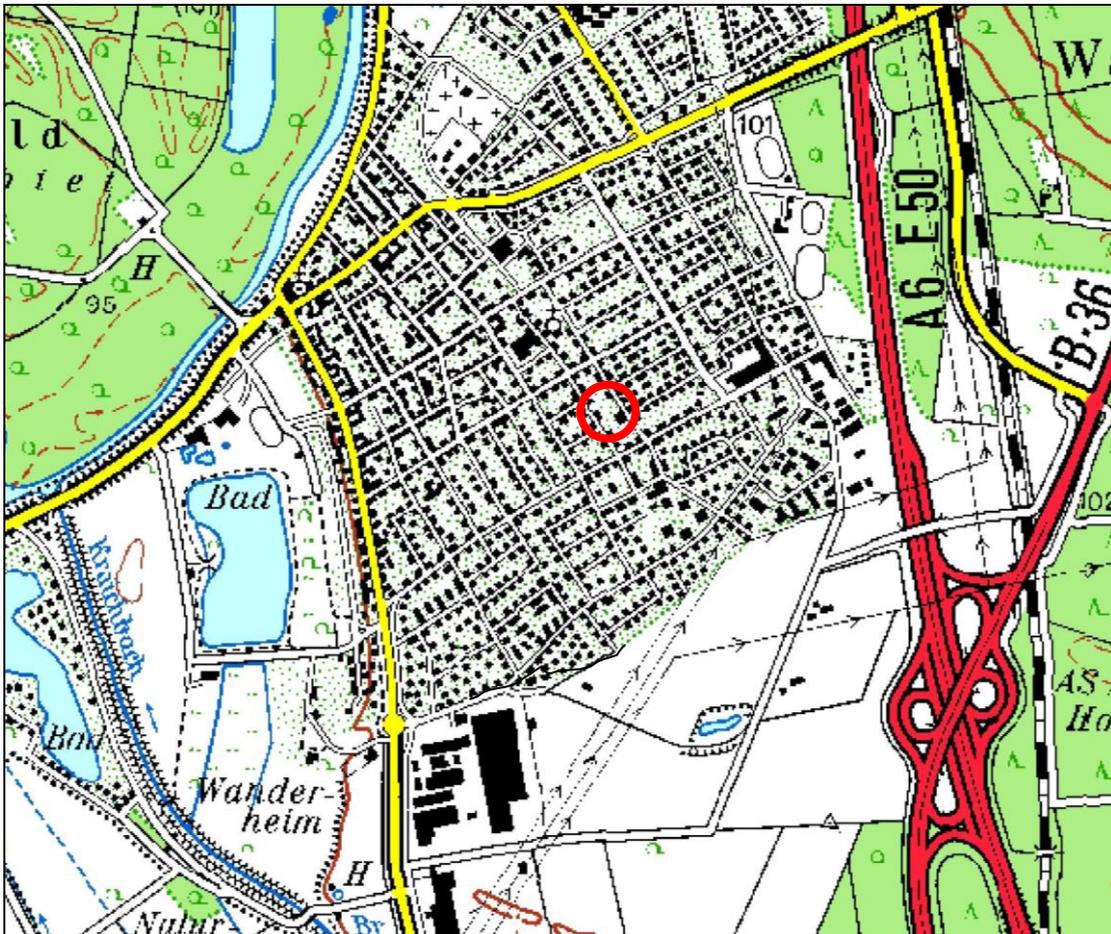
NOVEMBER 2018

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	6
6. Bisheriges Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	7
7.1 Vorhandene Nutzungen	7
7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
7.3 Vorhandene Erschließung	9
7.4 Immissionsschutz	9
7.5 Artenschutz	9
8. Planung	10
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	10
8.1.4 Bauweise	11
8.2 Örtliche Bauvorschriften	11
8.3 Verkehrserschließung	11
8.4 Grünordnung	11
8.5 Versorgung	12
8.6 Entwässerung	12
9. Bodenordnung	12

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Gemeinde Ketsch zwischen der Kolpingstraße und der Goethestraße und umfasst das Grundstück des dort vorhandenen Kindergartens.



Lage des Planungsgebietes

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3266 und 3268
- im Westen durch die östliche Grenze der Goethestraße, Flurstück 3279
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3263 und 3264
- im Osten durch die westliche Grenze der Kolpingstraße, Flurstück 3252.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 3265.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In der Gemeinde Ketsch besteht ein erheblicher Bedarf an Plätzen für eine Kinderbetreuung. Trotz der vorgesehenen Neuerrichtung eines Kindergartens angrenzend an die Neurottschule und der Beibehaltung eines ursprünglich nur als Provisorium gedachten Kindergartens kann eine Deckung des absehbaren Bedarfs nur erreicht werden, wenn auch die bestehende Kindertagesstätte „Villa Sonnenschein“ in der Kolpingstraße um zumindest eine weitere Kleinkindgruppe erweitert wird.

Die kommunale Kindertagesstätte „Villa Sonnenschein“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich E“. Dieser Bebauungsplan setzt eine an der Kolpingstraße orientierte überbaubare Grundstücksfläche fest, die bereits von dem bestehenden Gebäude in Richtung Westen deutlich überschritten wird. Eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans scheidet aus, zumal die Grundzüge der Planung berührt wären.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche so ausgeweitet werden, dass die Ergänzung mindestens einer weiteren Kleinkindgruppe ermöglicht wird.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten für ein bereits planungsrechtlich ausgewiesenes Baugrundstück. Die Bebauungsplan-Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als “Siedlungsfläche Wohnen im Bestand” dargestellt. Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Als typische Wohnfolgeeinrichtung ist ein Kindergarten auf der Ebene des Flächennutzungsplans auch ohne gesonderte Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf innerhalb einer Wohnbaufläche zu verorten. Der Bebauungsplan kann damit auf dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

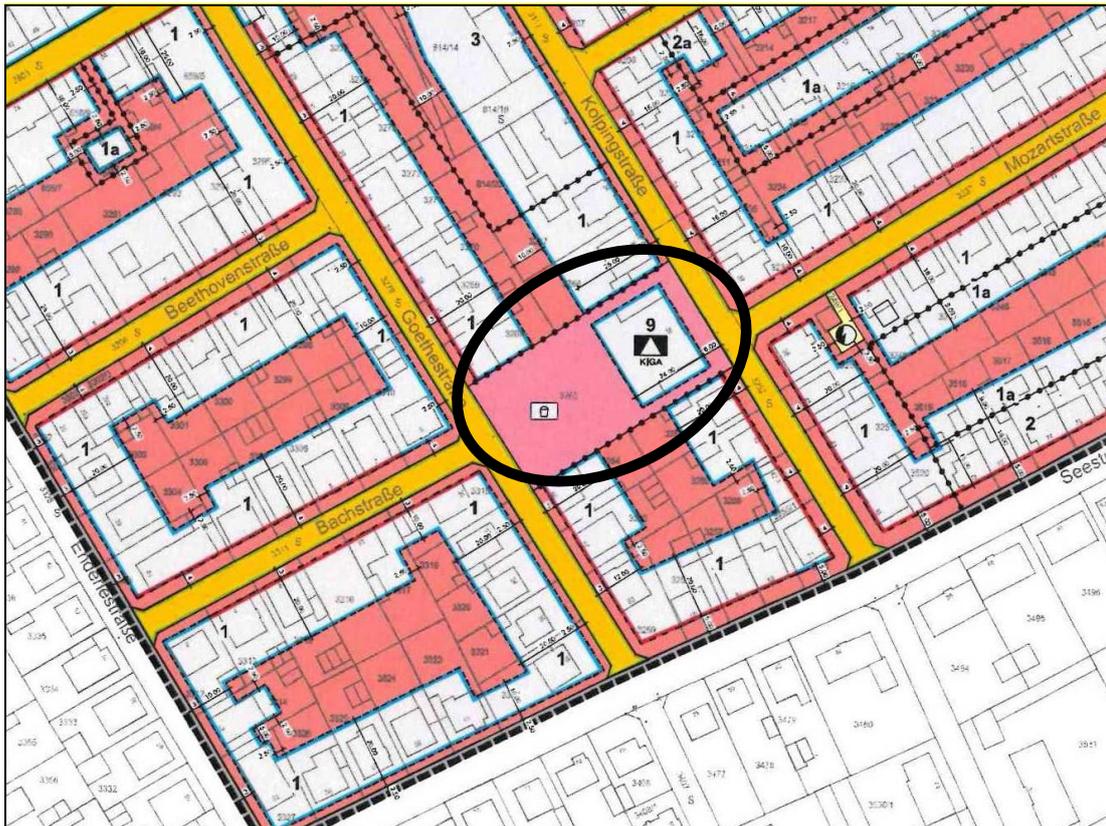
Innerhalb des Plangebiets bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern – Teilbereich E“ aus dem Jahr 2008. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“
- 24 m tiefe überbaubare Grundstückfläche im östlichen Teil des Plangebiets, im Abstand von 6 m zur Kolpingstraße und 2,5 m Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen
- GRZ von 0,6 mit Überschreitung um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO;
- Garagen mit Gründach und sowie wasserdurchlässig befestigte Zufahren sind bei der Berechnung der GRZ lediglich zu 50 % heranzuziehen
- Bauweise entsprechend dem Einfügegebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Höhe von Einfriedungen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Ortskern – Teilbereich E"

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene Nutzungen

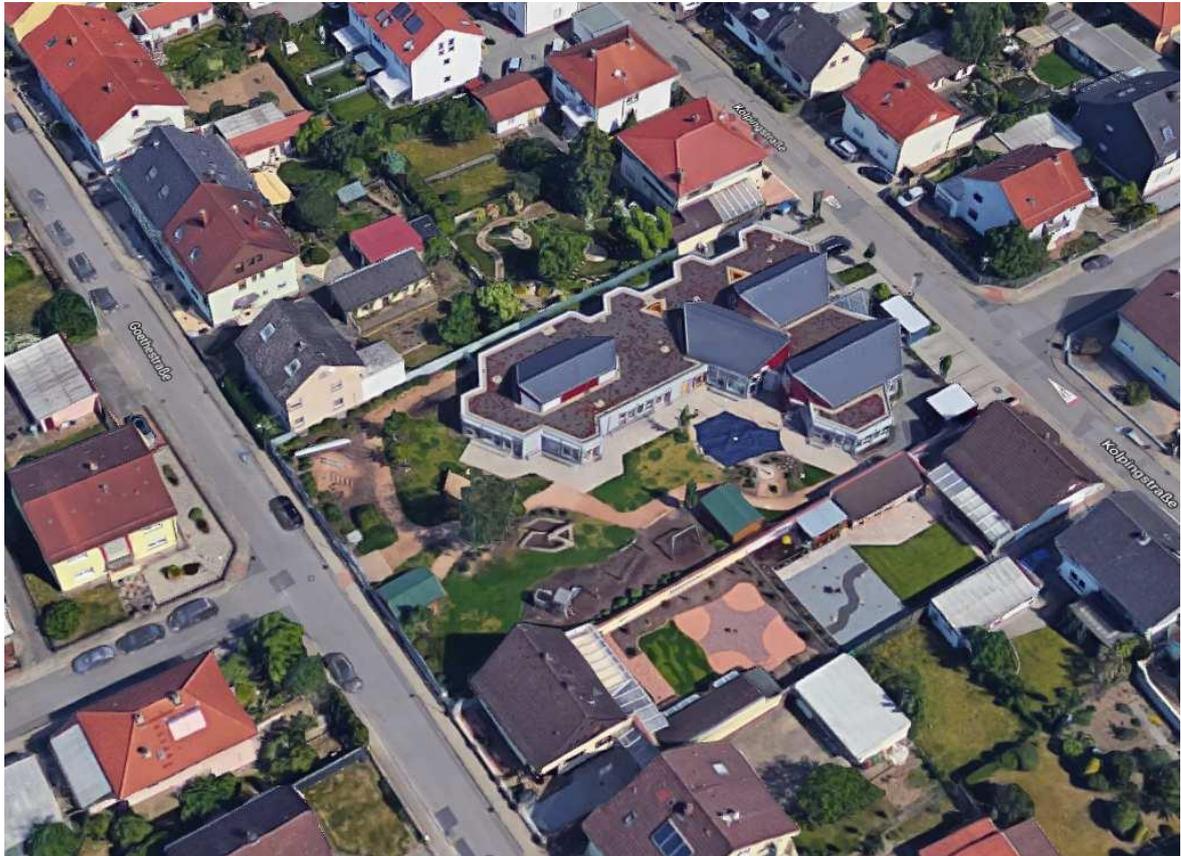
Das Plangebiet ist derzeit mit dem eingeschossigen Gebäude und den zugehörigen Neben- und Freianlagen des Kindergartens „Villa Sonnenschein“ bebaut. Das Hauptgebäude geht dabei im Westen deutlich über die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus und wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt.

Die umgebenden Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Wohnhäusern bebaut. Die direkt auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Wohngebäude Goethestraße 43 und 45 weisen dabei Fenster in der grenzständigen Wand zum Plangebiet auf, die zwar genehmigt, gegenüber dem Grundstück des Kindergartens jedoch nicht durch eine Baulast gesichert sind.

7.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich als bebautes Grundstück mit gepflegten und durch die Nutzung als Kindergarten intensiv genutzten Frei- und Grünflächen innerhalb eines durch Einzel- und Doppelhäuser mit der zugehörigen rückwärtigen Gartenzo-

ne geprägten Wohngebiets.



Blick auf das Planungsgebiet (Quelle: Google maps)

Die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung sind im Plangebiet durch die bestehende Bebauung bereits eingeschränkt. Die bestehende Versiegelung geht dabei nicht über das in einem ländlichen Wohngebiet übliche Maß hinaus.

Auch die kleinräumliche Durchlüftung und nächtliche Kaltluftentstehung wird durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet beeinflusst. Eine wesentliche Überwärmung des Plangebiets ist jedoch auch während sommerlicher Hochdruckwetterlagen aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiet und der Durchgrünung der Freifläche - auch im Zusammenhang mit der Gartenzone der angrenzenden Wohnbebauung - nicht zu erwarten.

Aufgrund der intensiven Nutzung durch spielende Kinder weisen die Grünflächen des Plangebiets nur eine begrenzte Eignung als Lebensraum für heimische Vogelarten oder andere frei lebende Arten der Siedlung auf.

7.3 Vorhandene Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet sowohl durch die westlich angrenzende Goethestraße als auch durch die östlich angrenzende Kolpingstraße erschlossen. Der Zugang zum Kindergarten erfolgt bisher von der Kolpingstraße aus.

Auch die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Ableitung des Abwassers ist bereits vollständig vorhanden.

7.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Bei dem wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schall handelt es sich um den Verkehrslärm der ca. 700 m östlich des Plangebiets verlaufenden A 6. Aufgrund des erheblichen Abstands und der abschirmenden Wirkung der zwischen dem Plangebiet und der A 6 liegenden Bebauung der Ortslage sind jedoch keine wesentlichen negativen Schalleinwirkungen zu erwarten.

Kindergarten

Bei der einzigen im Plangebiet vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine Ausdehnung des bereits vorhandenen Kindergartens. Die Schallemissionen spielender Kinder sind im Rahmen des Immissionsschutzes jedoch nicht als schädlicher Lärm zu bewerten.

7.5 Artenschutz

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als mäßig dicht bebauten Kindergartengelände mit zugehörigen Grün- und Freiflächen ist das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen.

Da diese grundlegende Struktur des Plangebiets im Wesentlichen erhalten bleibt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und den angrenzenden Gärten der umgebenden Wohnbebauung weiterhin gewahrt bleibt. Eine Tötung artenschutzrechtlich geschützter Tiere durch Baumaßnahmen kann in der Regel durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Anpassung der Bauzeiten, Vergrämung, Umsiedlung) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

8. Planung

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bereits vorhandenen und geplanten Nutzung bleibt die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ unverändert.

Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartens zu ermöglichen, sobald die Zahl der zu betreuenden Kinder sinken sollte oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 unverändert übernommen. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird durch das vorhandene Gebäude nicht ausgeschöpft und bietet noch ausreichend Spielraum für die erforderliche Erweiterung des Kindergartens. Um sicher zu stellen, dass die Größenordnung des Gebäudes auch nach einer Erweiterung für die umliegende Wohnbebauung verträglich bleibt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II beschränkt.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf maximal 0,8 überschritten werden darf. Ebenfalls zur Klarstellung wird festgesetzt, dass diese Überschreitung der GRZ ausnahmsweise auch für Terrassen und überdachte Terrassen gelten soll. Für einen Kindergarten sind Terrassen und andere befestigte Freiflächen ein übliches und regelmäßig genutztes Element der Außenanlagen. Aufgrund der geringen städtebaulichen Wirkung erscheint die Anrechnung von Terrassen bzw. von mit dem Gebäude verbundenen Terrassen auf die GRZ des Hauptgebäudes und nicht als Nebenanlagen auf die regelmäßig zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weder zweckmäßig noch angemessen.

Auf die Festsetzung einer GFZ oder einer Gebäudehöhe wird – wie auch im Ursprungsbebauungsplan – weiterhin verzichtet.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Kindergartengebäude planungs-

rechtlich zu sichern und darüber hinaus eine Erweiterung des Gebäudebestandes zu ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dementsprechend großzügig abgegrenzt. Zur Kolpingstraße hält die überbaubare Grundstücksfläche unverändert einen Abstand von 6 m ein. Zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken wird überwiegend der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,5 m eingehalten. Lediglich im Bereich der grenzständigen Gebäuden Goethestraße 43 und 45 springt die überbaubare Grundstücksfläche über die Strecke der Grenzwände um 5 m zurück, um die Belichtung der vorhandenen Fenster in den Grenzwänden zu sichern.

Zur Goethestraße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 3 m ein und nimmt damit die straßenseitige Baugrenze der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung auf.

8.1.4 Bauweise

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Unabhängig von einer Festsetzung zur Bauweise ergibt sich durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine indirekte Regelung der Grenzabstände. Eine weitergehende Regelung zur Bauweise erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsbebauungsplan enthält detaillierte örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, die von dem vorhandenen Gebäude des Kindergartens nicht oder nur teilweise eingehalten werden. Die Höhe von Einfriedungen ist auf maximal 2 m über Oberkante Fußweg begrenzt.

Da der bestehende Zustand trotz der teilweisen Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen nicht als städtebaulich beeinträchtigend zu bewerten ist und die Dachkonstruktion des bestehenden Gebäudes auch nicht wesentlich verändert werden soll, wird künftig im Zuge der planerischen Zurückhaltung auf örtliche Bauvorschriften zur Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ verzichtet. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ortskern“ werden somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern – Teilbereich E, 1. Änderung" aufgehoben.

8.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Erschließung oder zur Änderung der bestehenden Verkehrserschließung sind weder erforderlich noch vorgesehen.

8.4 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und

der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung, bei der die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 unverändert übernommen wird. Durch die Planung wird damit keine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet zugelassen. Durch die Ausdehnung der zuvor deutlich kleiner abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche wird die Möglichkeit eröffnet, die festgesetzte GRZ durch ein Hauptgebäude auszunutzen. Da bereits ein gegenüber der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche deutlich größeres Hauptgebäude genehmigt wurde, ist das tatsächlich zusätzlich zulässige Bauvolumen jedoch begrenzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind gegenüber dem aktuellen Baurecht keine wesentlich anderen oder zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Zum Schutz des Grundwassers bei einer Versickerung des Niederschlagswassers werden Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

8.5 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

8.6 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers des bestehenden Gebäudes bleibt unverändert. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die abzuleitende Schmutzwassermenge durch die Erweiterung des Kindergartens in einem für das Kanalnetz relevanten Umfang erhöht. Ausbauerfordernisse in Folge des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Für das Niederschlagswasser ergibt sich bei einer Neubebauung oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen in der Regel eine Pflicht zur Versickerung.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ketsch, den