

GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „KAFFEEERÖSTEREI“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

NOVEMBER 2012

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

INHALT

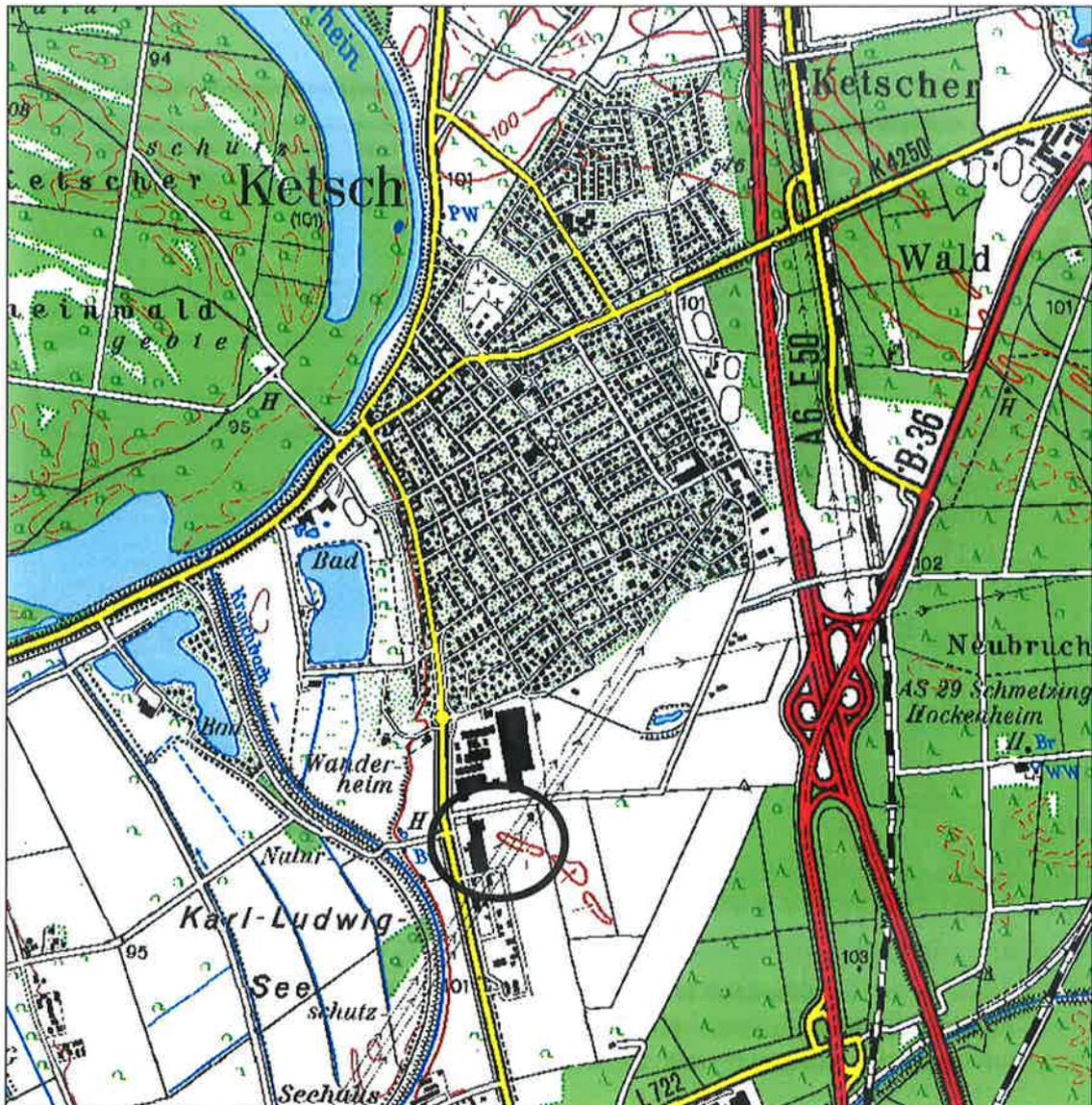
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	7
3.4 Bebauungspläne im Umfeld	8
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	8
4.1 Naturschutz	8
4.2 Wasserrecht	9
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	9
5.1 Vorhandene bauliche Nutzung	9
5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld	11
5.3 Vorhandene Erschließung	12
5.4 Technische Infrastruktur	13
5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	14
5.6 Bodenschutz	14
5.7 Immissionsschutz	14
6. Planung	16
6.1 Langfristige Entwicklungskonzeption der Fa. ALDI	16
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	21
6.3 Örtliche Bauvorschriften	21

6.4	Immissionsschutz	21
6.5	Verkehr	22
6.6	Grünordnung	22
6.7	Niederschlagswasserableitung	25
6.8	Artenschutz	25
6.9	Bodenschutz	26
7.	Bodenordnung	26
8.	Umweltbericht	27
8.1	Beschreibung des Vorhabens	27
8.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	28
8.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	33
8.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	37
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	37
8.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	38
8.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	38
8.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	39
8.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
8.6.2	Immissionsschutz	41
8.6.3	Kultur- und Sachgüter	41
8.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	41
8.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
8.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	42

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
9. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	43
9.1 Zielsetzung der Planung	43
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	43
9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	43
9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	44

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Ketsch östlich der Anhalter Straße und südlich des Oftersheimer Heuweges.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Oftersheimer Heuweg
- im Westen durch die östliche Grenze der Anhalter Straße, Flurstücke

2688/18 und 2688/21

- im Süden durch die nördliche Grenze der Vorpommernstraße
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 2688/26 und 2688/27

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2688/17, 2688/24 und 2688/25.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaffeerösterei“ wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ für den Bereich der Flurstücke 2688/24 und 2688/25 ersetzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Das Planungsgebiet umfasst das Gelände der Kaffeerösterei der Fa. ALDI. Die Kaffeerösterei befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

Nur die beiden östlich angrenzenden Flurstücke 2688/24 und 2688/25 sind durch einen Bebauungsplan („Gewerbegebiet Süd“) überplant.

Die Fa. ALDI hat der Gemeinde einen Übersichtsplan über die künftig beabsichtigte Betriebsentwicklung der Kaffeerösterei zukommen lassen. Nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung bedürfen die vorgesehenen Erweiterungen einer planungsrechtlichen Absicherung, da die im Rahmen des Einfügens gemäß § 34 BauGB gegebenen Möglichkeiten überschritten werden.

Um eine Erweiterung der Kaffeerösterei zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Neben der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Betriebserweiterungen ist vorgesehen, über Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen bislang im unbeplanten Innenbereich zulässige Nutzungen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten, auszuschließen.

In den Bebauungsplan werden die beiden im Eigentum von ALDI stehenden Flurstücke 2688/24 und 2688/25 einbezogen, um für den Bereich der Kaffeerösterei ein einheitliches Baurecht entstehen zu lassen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kaffeerösterei“ wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ für die beiden genannten Flurstücke ersetzt.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 ist das Plangebiet im westlichen Teilbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Im östlichen Teilbereich besteht eine Darstellung als „sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“.

Die Darstellung im östlichen Teilbereich ist durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe unten) überholt.

3.2 Flächennutzungsplan

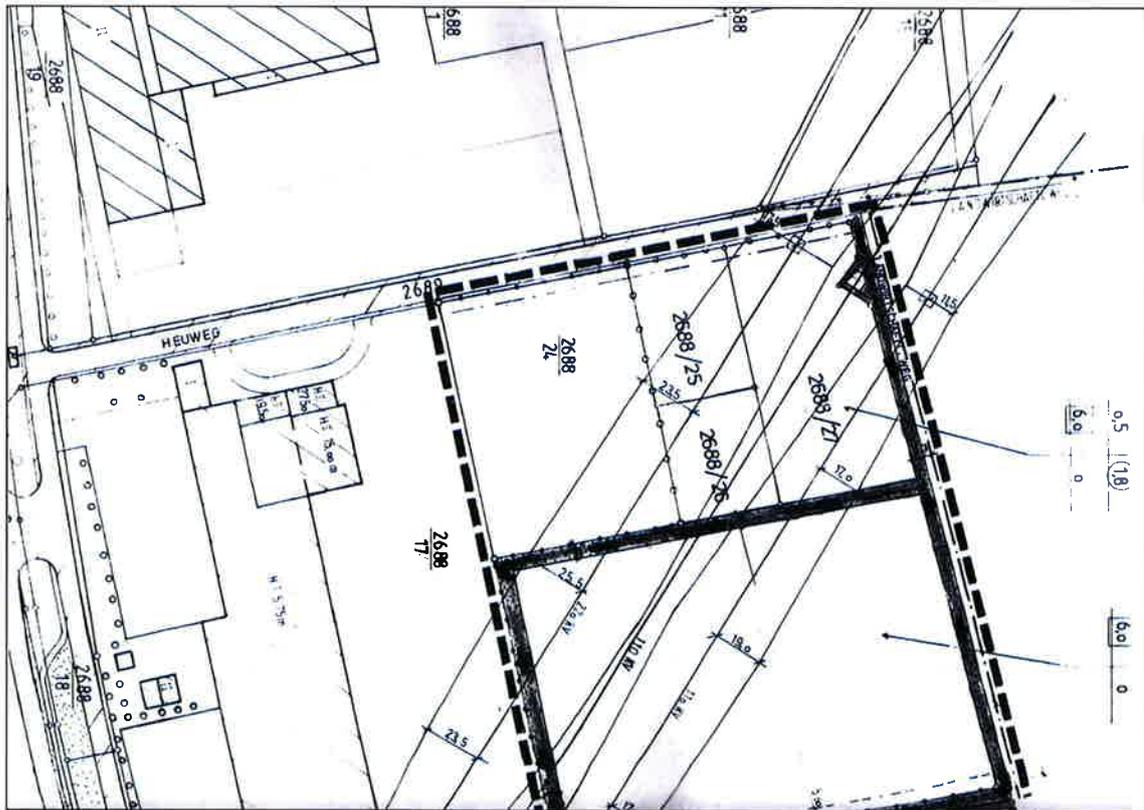
Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan mit seiner vorgesehenen Festsetzung eines Industriegebietes ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht derzeit mit Ausnahme der beiden kleineren im Osten gelegenen Flurstücke kein Bebauungsplan.

Die bislang unbeplanten Flächen sind aufgrund der bestehenden Bebauung des Grundstückes selbst, aber insbesondere des Umfeldes als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die beiden östlich gelegenen 2688/24 und 2688/25 sind durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überplant.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ (Ausschnitt).

Dieser Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 fest. Es gilt die offene Bauweise bei maximal drei Vollgeschossen. Eine Wohnnutzung ist im Rahmen der Vorgaben des § 8 BauNVO (nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig.

3.4 Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld des Planungsgebietes besteht nur im Süden und Osten der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“. Die wesentlichen Inhalte dieses Bebauungsplanes sind in Kapitel 3.3 bereits dargestellt.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1 Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

4.2 Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche:

Das Flurstück 2688/17 mit einer Fläche von ca. 35.100 m² ist mit dem bestehenden Betrieb der Kaffeerösterei der Fa. ALDI bebaut.

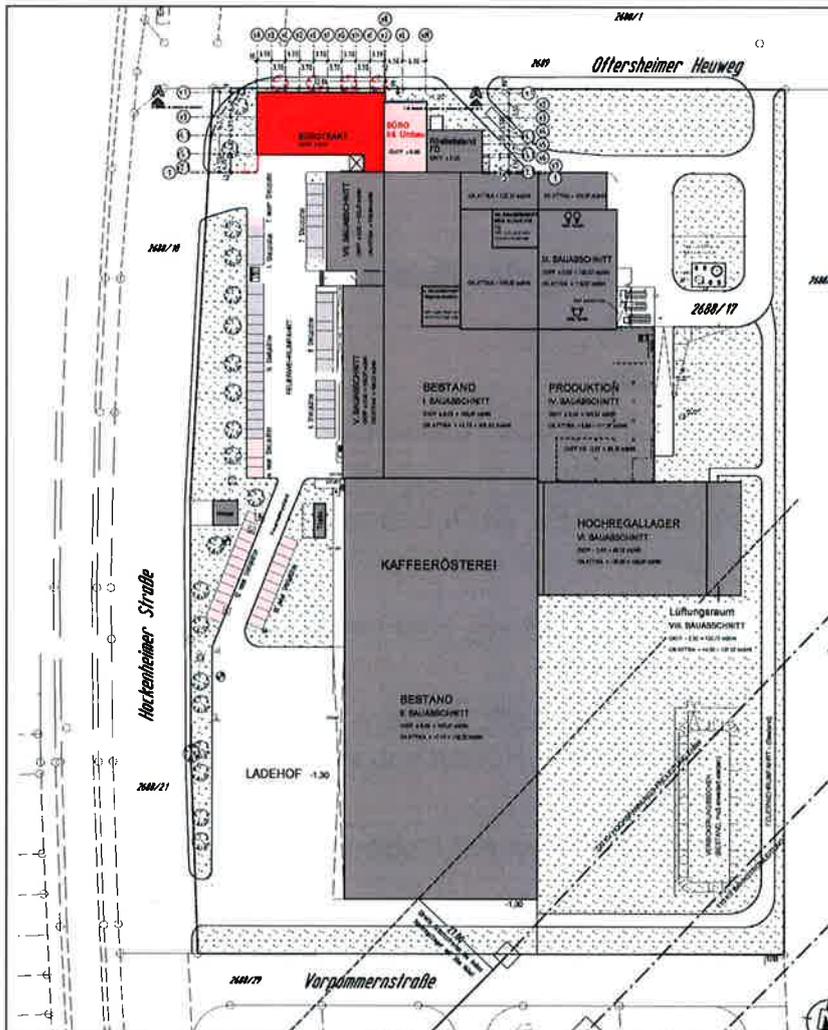
Der Betrieb umfasst

- im Norden die zugehörige Verwaltung. Hier befindet sich ein Neubau in Umsetzung
- den Produktionsbereich mit den Kaffeeröstern und den Mahlanlagen im Norden. Dieses Gebäudeteil erreicht Höhen von annähernd 30 m, angegliedert sind die Schornsteinanlagen
- die Verpackungsanlagen im Süden mit Gebäudehöhen von bis zu 7,15 m
- die Verladeanlage mit vorgelagertem Verladehof im Südwesten
- das Hochregallager im Osten. Dieses Gebäudeteil erreicht bei einer Grundfläche von ca. 1.200 m² eine Höhe von 39 m

Neben den Gebäuden bestehen insgesamt ca. 50 Stellplätze im Bestand. Im Zuge des Neubaus des Verwaltungsgebäudes wird die Stellplatzanzahl um ca. 15 erhöht. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Becken im Südosten zur Versickerung gebracht.

Die durch Gebäude versiegelte Fläche beträgt einschließlich des in Umsetzung befindlichen Neubaus des Verwaltungsgebäudes ca. 14.600 m². Bezogen auf das Grundstück 2688/17 bedeutet dies eine Grundflächenzahl von 0,42. Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen errechnet sich für den derzeitigen Bestand eine Baumassenzahl von 4,0.

Zu den Gebäuden hinzu kommt die Versiegelung durch befestigte Verkehrsflächen. Diese umfassen insgesamt ca. 9.520 m²; die Gesamtversiegelung auf dem Grundstück beträgt somit 0,69.



Bestand der Kaffeerösterei mit dem im Bau befindlichen neuen Verwaltungsgebäude

Die Kaffeerösterei ist für die Gemeinde Ketsch ein wichtiger Gewerbebetrieb, dessen Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten angesichts der damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern sind. Die vorhandene Nutzung des Planungsgebietes ist daher planungsrechtlich abzusichern.

Die bestehenden Gebäude sind angesichts ihrer beanspruchten Grundfläche und insbesondere der Höhe stark dominierend. Die beabsichtigte weitere Ausdehnung des Gebäudebestandes bedarf daher in Bezug auf die Proportionen und die Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild einer angemessenen Steuerung, um weitergehende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

Das Flurstück 2688/24 mit einer Fläche von ca. 7.520 m² ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung hat angesichts der bereits bestehenden Überplanung durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ in seiner jetzigen Form keinen Schutzanspruch. Vielmehr ist eine gewerbliche Nutzung anzustreben.

Das Flurstück 2688/25 mit einer Fläche von ca. 2.420 m² ist durch eine Stellplatzanlage für ALDI-Mitarbeiter mit ca. 50 Pkw-Stellplätzen bebaut. Die Stellplatzanlage ist durch mehrere Meter breite Eingrünungstreifen, die mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bepflanzt sind, eingefasst. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 50 %.

5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich im Süden und Norden Flächen, die nach BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt bzw. gemäß § 34 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen sind. In der nördlich angrenzenden Fläche bis zur Karlsruher Straße befinden sich neben einem größeren Produktionsbetrieb auch ein großflächiger Lebensmittelbetrieb sowie ein ebenfalls großflächiges Möbelhaus.

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich vorrangig kleinflächigere Gewerbebetriebe unterschiedlichster Branchen. Städtebaulich relevant sind neben den bestehenden, den Gewerbebetrieben zugeordneten Wohnungen verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und hier insbesondere ein Lebensmittelvollsortiment-Markt.

Die östlich angrenzenden Flächen werden bislang überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt, nur im nördlichen Bereich besteht der Recycling-Platz der Gemeinde, der aber eine gewerbegebietsähnliche Typik aufweist. Diese Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überplant.

Im Westen schließen die Anhalter Straße als gemeindliche Erschließungsstraße und die Hockenheimer Straße als überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz an.

Aus der Bestandssituation im Umfeld leiten sich im Wesentlichen zwei Planungsziele ab:

- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Nachbarbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG geschützt wird.
- Zugleich ist sicherzustellen, dass innerhalb des Planungsgebietes keine schützenswerten Nutzungen entstehen, die in den angrenzenden Gewerbegebieten zu Einschränkungen der betrieblichen Nutzbarkeit führen könnten.

5.3 Vorhandene Erschließung

• **Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anhalter Straße und den Oftersheimer Heuweg. Auch wenn die Vorpommernstraße unmittelbar südlich angrenzt, dient sie bislang nicht der Erschließung des Planungsgebietes.

Der Ausbauzustand dieser Straßen entspricht den Erfordernissen eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes.

Die Anhalter Straße ist auf Höhe des Oftersheimer Heuwegs sowie an ihrem südlichen Ende an die Hockenheimer Straße Ketsch - Hockenheim angebunden. Die Hockenheimer Straße stellt über den Knoten Talhaus die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz her (L 722, B 36, A 6, A 61).

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ergeben sich somit im Bebauungsplan keine Handlungserfordernisse.

• **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planungsgebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 710 und 717, die in der Regel mindestens einmal stündlich Verbindungen Richtung Hockenheim, Heidelberg, Speyer und Mannheim bieten.



Haltestellen im Umfeld des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist damit sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Radverkehr**

Parallel der Hockenheimer Straße verläuft die überörtliche Radwegeverbindung von Ketsch nach Hockenheim mit Abzweigung Richtung Speyer. Der Oftersheimer Heuweg dient als Verbindung Richtung Oftersheim. Das Planungsgebiet ist damit ausreichend für Radfahrer erreichbar.

5.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist über die in den Straßen verlegten Leitungen sicher gestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzung unterstellt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls über die in den Straßenräumen bestehende Kanalisation gewährleistet.

Das Niederschlagswasser wird bereits derzeit weitgehend in zwei Zisternen zwischengespeichert bzw. in einem Versickerungsbecken wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

In Bezug auf die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Planungsgebiets ergeben sich somit im Bebauungsplan keine Handlungserfordernisse

Über das Planungsgebiet führen drei Hochspannungsleitungen der EnBW bzw. der DB Energie. 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 14 m Abstand zur Leitungsachse: im Regelfall keine Unterbauung möglich
- von 14 m bis 20 m Abstand zur Leitungsachse: maximale Gebäudehöhe 107,00 m üNN (entspricht ca. 7 m über GOK)
- von 20 m bis 26,50 m Abstand zur Leitungsachse: maximale Gebäudehöhe 108,00 m üNN (entspricht ca. 7 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 mT. Die Grenzwerte

der 26.BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) werden unterschritten.

Die Schutzstreifenbereiche der Freileitungen sind von einer Bebauung frei zu halten. Da wesentliche Teile des Planungsgebietes von den Freileitungen überspannt sind, gilt es zur Vermeidung von Flächenverlusten die Straßen- und Grünflächen so zu legen, dass diese soweit als sinnvoll unterhalb der Leitungstrassen zu liegen kommen. Dies gilt insbesondere für die Versickerungsbereiche für das Niederschlagswasser, nachdem ohnehin entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserrechts im Plangebiet eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vorzusehen ist.

5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

5.6 Bodenschutz

Für die Flächen des Planungsgebietes ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes relevant sind hierbei die in Folge der Planung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen, mögliche Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen, mögliche zusätzliche Luftschadstoffemissionen sowie Geruchsemissionen.

Gewerbelärm

Der Betrieb der Kaffeerösterei führt zu Schallemissionen. Hauptschallquellen sind die Kaffeeröster mit den zugehörigen Schornsteinanlagen. Weitere Emissionen ergeben sich durch die Mahlanlagen sowie insbesondere durch den LKW-Verkehr auf dem Betriebsgelände.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsanträge für die Kaffeeröster wurden jeweils Schallschutzgutachten erstellt, auf deren Grundlage die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen festgelegt wurden. Die bestehenden Anlagen sind in Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) genehmigt.

Maßgebender Immissionsort ist dabei ein Anwesen in der Junkerstraße. Dieses Baugrundstück weist einen Abstand von ca. 520 m zu den Hauptschallquellen auf und genießt aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung als reines Wohngebiet einen Schutzanspruch auf 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts. Die Werte beziehen sich auf die Summe der Immissionseinwirkung aller Gewerbebetriebe im Umfeld.

Die geringfügig näher liegende Wohnbebauung nördlich der Karlsruher Straße weist aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet einen geringen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts auf: Diese Werte werden unterschritten, wenn am maßgebenden Immissionsort in der Junkerstraße die Immissionsrichtwerte genau erreicht werden.

Verkehrslärm

Im Umfeld des Planungsgebietes besteht bereits eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung. Durch die künftige weitergehende Nutzung des Planungsgebietes kann es zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

Die denkbare Steigerung des Verkehrsaufkommens wird jedoch zu keiner relevanten Steigerung des Gesamtverkehrsaufkommens auf der Hockenheimer Straße führen. Hierbei ist zu beachten, dass erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf einer Straße zu einer Erhöhung der Emissionen um 3 dB(A) führt.

Luftschadstoffe

Im aktuellen Bestand werden gemäß den Antragsunterlagen zur Erweiterung der bestehenden Rösteranlage um eine weitere Röstmaschine vom 04.02.2011 die Zielwerte der Stickoxid-Emissionen gemäß der Änderungsgenehmigung vom 01.10.2008 sowie die Grenzwerte der TA Luft eingehalten. In der Genehmigung vom 07.04.2011 sind weitere Vorgaben zu den zulässigen Emissionswerten enthalten, die durch eine entsprechende Ausbildung der Filter- und Abluftanlagen bzw. durch eine entsprechende Schornsteinhöhe eingehalten werden können.

Geruch

Der Betrieb der Kaffeerösterei führt auch im Umfeld zeitweilig zu einem wahr-

nehmbaren Kaffeegeruch, der sich mit zunehmender Entfernung zur Anlage ab-
baut. Beschwerden aus der Bevölkerung über eine Geruchsbelastung liegen nicht
vor.

6. Planung

6.1 Langfristige Entwicklungskonzeption der Fa. ALDI

Die Fa. ALDI hat im April 2011 durch das Ingenieur und Planungsbüro Finzel,
Würzburg, eine langfristige Konzeption als Grundlage für die weitere bauliche
Entwicklung ausarbeiten lassen.

Anlass für die Aufstellung dieser langfristigen Entwicklungskonzeption ist die stetig
wachsende Nachfrage nach Kaffee, die bauliche Veränderungen und Erweiterun-
gen in absehbarer Zeit erforderlich machen wird.

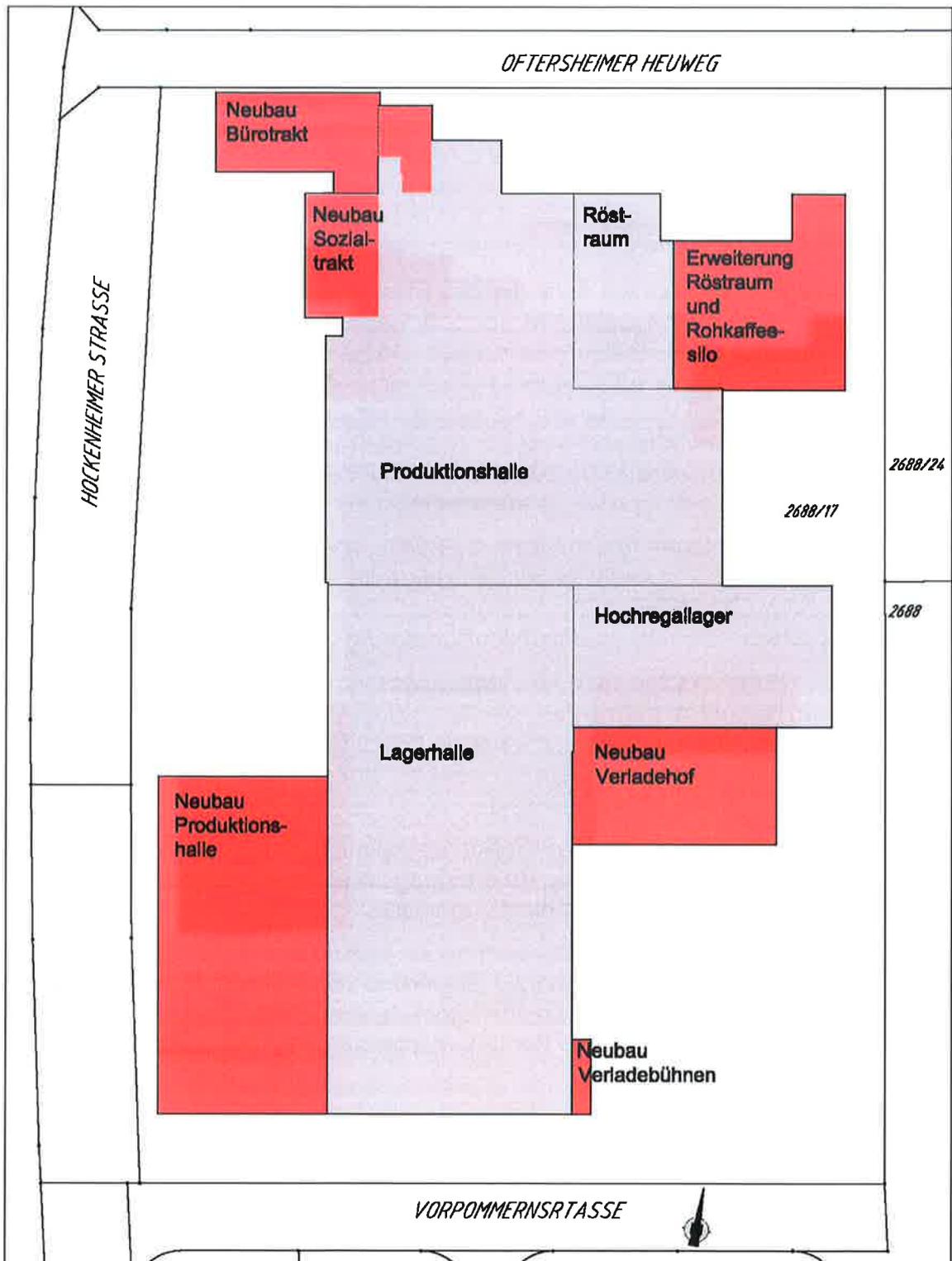
Grundgedanke der Entwicklungskonzeption ist eine Verlagerung des bestehenden
Ladehofes von der West- auf die Ostseite des Areals. Die bisherigen Ladehofflä-
chen sollen für eine Ausweitung der Produktionsanlagen dienen.

Weiterhin ist eine Ergänzung der Flächen für das Rohkaffeelager und die Röster-
anlagen beabsichtigt.

Der Neubau der Verwaltung befindet sich bereits in der Umsetzung.

Die Planungskonzeption dient der Sicherung und Entwicklung eines für die Ge-
meinde Ketsch bedeutenden Betriebes. Grundsätzlich sollen daher die planungs-
rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Betriebserweiterung geschaffen
werden.

Durch die vorgesehenen baulichen Erweiterungen wird jedoch auf dem bisherigen
Betriebsgrundstück ein Überbauungsgrad und eine Baumasse erreicht, der das im
angrenzenden Gewerbegebiet Süd geltende Maß sowie den Einfüguungsmaßstab
gemäß § 34 BauGB übersteigt. Die Gemeinde hält daher steuernde Regelungen
für erforderlich. Der hohe Versiegelungsgrad und die hohe Baumasse können ins-
besondere durch Zuziehung weiterer Grundstücksflächen gemindert werden. Da-
her werden die beiden östlich an die Kaffeerösterei liegenden Grundstücke mit in
den Bebauungsplan einbezogen und ein einheitliches Baurecht für den Gesamt-
bereich geschaffen.



Erweiterungskonzeption der Fa. ALDI

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Charakteristik des bestehenden Gewerbebetriebes ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe und zwar vorwiegend solche Betriebe, die aufgrund ihrer möglichen Störwirkung in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Auch wenn die künftige Nutzung des Planungsgebiets durch den bestehenden Gewerbebetrieb vorgeprägt ist, setzt ein Bebauungsplan einen allgemein gültigen Rahmen für die zulässigen Nutzungen. Dementsprechend bedarf es neben der Zulassung von Gewerbebetrieben auch eines Ausschlusses von Nutzungen, die gemäß § 9 BauNVO in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig wären, aber in der konkreten örtlichen Situation zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten. Daher werden Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter des Industriegebietes entsprechen, ausgeschlossen.

Dies gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten vorrangig im Ortszentrum der Gemeinde angesiedelt werden, Anlagen für sportliche Zwecke in sinnvoller Zuordnung zu den Hauptwohnbereichen.

Um den angestrebten Charakter des Gewerbegebietes zu bewahren und Konflikte mit dem Umfeld zu vermeiden, werden zudem Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund ihrer publikumsintensiven Nutzung und der von ihnen ausgehenden potenziellen Störungen ausgeschlossen. Tankstellen in Form von Betriebstankstellen bleiben allerdings zulässig.

Wohnungen werden, da eine Wohnnutzung mit dem Charakter eines Industriegebietes nicht vereinbar ist, zur Vermeidung immissionsbezogener Konflikte innerhalb des Planungsgebietes nicht zugelassen.

Zur Bewahrung der Entwicklungschancen verbrauchernaher Einzelhandelsstandorte in integrierten Lagen und zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe, wird die Ansiedlung von Endverbrauchermärkten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen, die für die südlich und östlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich „Gewerbegebiet Süd“ gelten.

Dem entsprechend wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine

GRZ von 0,5 reicht erfahrungsgemäß für die angestrebte Bebauung durch Gewerbe- und Industriebetriebe vollaus, da sich die GRZ auf die Gebäude bezieht.

Als Anreiz für die Umsetzung einer Dachflächenbegrünung wird geregelt, dass extensiv begrünte Dachflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte der Fläche anzurechnen sind.

Wesentlich ist die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4. Im Regelfall beträgt die zulässige Überschreitung 50 % der festgesetzten GRZ, sie kann jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Gesamtareales zu gewährleisten und eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden, wird die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft. Somit wird eine Gesamtversiegelung von bis zu 0,8 zugelassen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ bedeutet dies eine Erhöhung der zulässigen Gesamt-GRZ um 0,05.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog zu den Bestimmungen im Gewerbegebiet Süd mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Bei einem Industriegebiet ist allerdings die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse kein wirksames Instrument zur Regelung der Gebäudekubaturen. Daher wird auch die Festsetzung zur Baumassenzahl mit einem Wert von 6,0 übernommen.

Ergänzend erfolgen differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, da diese maßgebend die Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild bestimmt:

- Als Regelmaß wird eine Gebäudehöhe von 118 mNN zugelassen. Angesichts einer Geländehöhe im Umfeld von ca. 102 mNN bedeutet dies eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16 m. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes unterschreitet dieses Maß.
- Für den Bereich des bestehenden Hochregallagers wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend des Bestandes von 139 mNN zugelassen.
- Für den Bereich der Kaffeecilos wird wiederum entsprechend des Bestandes eine Gebäudehöhe von 132 mNN zugelassen. Richtung Osten wird eine Erweiterung dieser Gebäudestrukturen um ca. 55 m zugelassen. Für die mögliche Erweiterung wird die zulässige Höhe um 7 m und damit auf die Höhe Hochregallagers angehoben, um eine flächensparende Ausführung der Siloanlagen zu ermöglichen.

- Für den Bereich der Röst- und Mahlanlagen wird eine Gebäudehöhe von 120 mNN zugelassen.
- Im Bereich der Leitungsschutzstreifen erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen auf den gegebenen Bestand (Gebäudehöhe 110,30 mNN bzw. die Vorgaben der Leitungsbetreiber (107 mNN bzw. 108 mNN). Ausnahmsweise sind unter der Bedingung einer Zustimmung durch die Leitungsbetreiber auch höhere Gebäudehöhen, jedoch nur entsprechend der angrenzend zulässigen Gebäudehöhen bis maximal 118 mNN, zulässig. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, in direkter Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber – gegebenenfalls nach Durchführung baulicher oder sonstiger technischer Maßnahmen an den Leitungstrassen - auch höhere Gebäude zu realisieren.

Gegenüber dem heutigen Bestand wird durch die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt, dass die bestehende Kubaturverteilung nicht wesentlich verändert werden kann. Insbesondere sind nur in geringem Maß weitere hohe Gebäudeteile mit weithin wirksamen Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild zulässig.

Um den spezifischen betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden darf. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar ist. Die Festsetzung ist innerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht anwendbar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da die maximal möglich Kubatur ausreichend über die Festsetzungen zur Baumassenzahl sowie zur zulässigen Gebäudehöhe geregelt ist.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Es werden überwiegend nur die städtebaulich erforderlichen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Als Regellaß ist ein Abstand von 10 m zugrunde gelegt. Im südlichen Bereich an der Anhalter Straße wird das Abstandsmaß jedoch auf 6 m verringert, um dort eine sinnvolle Erweiterung der Produktionshalle möglich zu machen. Der bestehende Baumbestand entlang der Anhalter Straße kann dennoch erhalten bleiben. Im nördlichen Abschnitt entlang der Anhalter Straße wird ein Abstand von 20 m vorgegeben. Damit soll auch künftig eine wirksame Gliederung des Baukörpers gewährleistet

werden.

Entlang des Oftersheimer Heuwegs ergibt sich der geringe Abstand von 0,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aus dem genehmigten Bauvorhaben zur Erweiterung der Verwaltung.

Weitergehende Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Belangen der das Planungsgebiet überspannenden Hochspannungsleitungen. Die westliche Leitung ist bei einem Schutzstreifenabstand von insgesamt 26,5 m nur in einer Breite von 6,50 m und nur mit eingeschränkter Höhe unterbaubar (vgl. Kapitel 6.2.2).

6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über Geländeoberkante werden im gesamten Planungsgebiet zugelassen und sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind insbesondere die Flächen unterhalb der Leitungsschutzstreifen für Verkehrsflächen nutzbar.

Um den Sicherheitsbelangen im Bereich der Hochspannungstrassen Rechnung zu tragen, ist klargestellt, dass in den Leitungsschutzstreifen die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen unter der Bedingung einer Zustimmung durch die Leitungsbetreiber steht.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen. Eine eigenständige Satzung über Örtliche Bauvorschriften wird daher nicht aufgestellt.

6.4 Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch gibt einer Gemeinde die Möglichkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zugleich können jedoch nur Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich erforderlich sind.

Als städtebaulich erforderlich kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten betrachtet werden. Diese Zielvorgaben können jedoch mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht eigenständig festgesetzt werden.

Bei einer industriellen Anlage können die zur Erreichung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen nur in Bezug auf die konkrete Anlage festgelegt werden. Die Festlegung auf bestimmte baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist daher im Regelfall nicht möglich und zudem auch aufgrund des sich wandelnden Stands der Technik nicht sachgerecht.

In Bezug auf Schall besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage eines Geräuschkontingentierungskonzepts nach DIN 45691. Im vorliegenden Fall ist ein solches Konzept jedoch nicht sinnvoll, da es sich um eine als Einheit zu betrachtende Anlage handelt, bei der der Inhaber in eigener Verantwortung über die Gewichtung der einzelnen Teilflächen hinsichtlich der Schallemissionen entscheiden kann. Zudem wird die Schallausbreitungssituation maßgebend von der Bebauungsstruktur auf dem Grundstück selbst sowie auf den Baugrundstücken zwischen dem Planungsgebiet und der Wohnbebauung nördlich der Karlsruher Straße bestimmt.

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet wird.

Mit der Anwendung der TA Lärm, der TA Luft, der Geruchsmissionsschutzrichtlinie, der verschiedenen Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der sonstigen maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke im Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die zuständigen Behörden sichergestellt werden, dass an allen relevanten Immissionspunkten ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und somit die künftigen Nutzungen mit den im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen verträglich ausgestaltet sind.

6.5 Verkehr

Festsetzungen zu Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der bestehenden Straßen angrenzend an das Planungsgebiet nicht zu beeinträchtigen, wird jedoch festgesetzt, dass Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrten zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Stellplätzen auf dem Grundstück sind somit nicht zulässig.

6.6 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.

Bezüglich der Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft sowie die näheren Inhalte der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 8.5.1) verwiesen.

Grundlage der naturschutzrechtlichen Bilanzierungen ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

bisheriger planungsrechtlicher Innenbereich

Für den Teil des Planungsgebiet, der bislang dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist, ist von einer Bebauungsmöglichkeit entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO auszugehen, da diese Werte im angrenzenden Gewerbegebiet verschiedentlich erreicht bzw. überschritten werden. Die derzeit maximal zulässige Versiegelung beträgt somit 80 % der Grundstücksfläche ($GRZ_{max} = 0,8$).

Somit werden durch den Bebauungsplan die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht ausgeweitet. Soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft somit im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, wird ein Ausgleich nicht erforderlich.

Bisherige Bebauungsplanflächen

Für den Bereich, der Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ ist, gilt eine GRZ von 0,5. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß können zugelassen werden, wobei die Obergrenze bei einer GRZ von 0,8 liegt.

Gegenüber dem bisherigen Baurecht kommt es daher zu einer rechnerischen Ausweitung der versiegelbaren Flächen von 5 % der Grundstücksfläche. Dies entspricht einer Fläche von ca. 500 m².

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind innerhalb des Planungsgebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die bestehenden Bäume entlang der Anhalter Straße sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Zur Klarstellung ist geregelt, dass innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen die Endwuchshöhe der Sträucher maximal 3 m betragen darf.
- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Nur Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.
- Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Ausgehend von den im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Kapitel 8.5.1) ergibt sich die in der Anlage 1 beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Durch die innerhalb des Planungsgebietes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Ein weitergehender Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen wird daher nicht erforderlich.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden die – ohnehin geringen – zusätz-

lich zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft soweit verringert, dass sie im Interesse der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Ketsch hingenommen werden können.

6.7 Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, soll entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes vor Ort versickert werden. Aufgrund der günstigen Untergrundeigenschaften soll eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Vielmehr genügt die Festsetzung, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer – soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden – zu versickern sind. Die genaue Ausgestaltung der Versickerung obliegt dem Grundstückseigentümer; die erforderlichen Nachweise und Berechnungen sind im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren parallel zu einem Bauantrag zu erbringen.

Als Voraussetzung für die Versickerung gilt in jedem Falle, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden darf. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten. Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden zudem Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

6.8 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 42 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Bebauungsplangebiet ist angesichts der bestehenden Flächennutzungen (weit überwiegend Bebauung, Ziergrün, landwirtschaftliche Nutzung) auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Eine Lösung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik im Einzelgenehmigungsverfahren ist zudem möglich, da auf dem Grundstück selbst im Rahmen der Gehölzbegrünung Ersatzlebensräume für Vögel sowie der Ausgestaltung der Versickerungsmulden Ersatzlebensräume für Eidechsen geschaffen werden können.

6.9 Bodenschutz

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (insbesondere Sanierungsmaßnahmen) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

Um die Prüfung der bodenschutzrechtlichen Belange in Einzelgenehmigungsverfahren sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen bodenrelevanten Bauvorhaben die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist. Weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst das Gelände der Kaffeerösterei der Fa. ALDI. Die Kaffeerösterei befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

Nur die beiden östlich angrenzenden Flurstücke 2688/24 und 2688/25 sind durch einen Bebauungsplan („Gewerbegebiet Süd“) überplant.

Die Fa. ALDI hat der Gemeinde einen Übersichtsplan über die künftig beabsichtigte Betriebsentwicklung der Kaffeerösterei zukommen lassen. Nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung bedürfen die vorgesehenen Erweiterungen einer planungsrechtlichen Absicherung, da die im Rahmen des Einfügens gemäß § 34 BauGB gegebenen Möglichkeiten überschritten werden.

Um eine Erweiterung der Kaffeerösterei zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Neben der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Betriebserweiterungen ist vorgesehen, über Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen bislang im unbeplanten Innenbereich zulässige Nutzungen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten, auszuschließen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Biotoptypen	Bestand	Derzeitiges Baurecht	Künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
• Bauflächen im Innenbereich (GRZ 0,8)		28.080 m ²	
• Versiegelbare Flächen Gewerbegebiet (GRZ 0,5, Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen auf 0,75 zulässig)	--	7.455 m ²	
• Gebäudeflächen	14.600 m ²		22.520 m ²
• Private Verkehrsflächen	10.730 m ²		13.510 m ²
Summe Versiegelung	25.330 m²	35.535 m²	36.030 m²
Nutzgrünflächen			
• Ackerland	7.520 m ²		--
Nicht genutzte Grünflächen			
• Baum- und Strauchgehölze	1.210 m ²		2.250 m ²
• Ziergrünflächen	10.980 m ²		6.760 m ²
• Private Grünflächen aufgrund von Baurechten nach § 30 BauGB (Rest zu GRZ 0,8)		7.020 m ²	--
• Private Grünflächen Gewerbegebiete (Restfläche zu max. zulässiger Versiegelung von 0,75)	--	2.485 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	19.710 m²	9.505 m²	9.010 m²
Gesamt	45.040 m²	45.040 m²	45.040 m²

8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähig-

keit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Na-*

tur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- ¹ *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- ² *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- ³ *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- ⁴ *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- ⁵ *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur

für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrheintiefland. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Neckar-Rheinebene in der Untereinheit „Schwetzinger Sand“.

Der „Schwetzinger Sand“ wird auf nährstoffreicheren, tiefgründigen Sandböden traditionell für den Spargelanbau genutzt.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den Neckar ergeben haben.

Böden

Im Bereich des „Schwetzinger Sand“ treten in Abhängigkeit von den Entstehungsbedingungen – fluviatil oder äolisch – unterschiedliche, z.T. kleinflächig wechselnde Substrate (sandige Kiesböden, mehr oder weniger kiesige bzw. lehmige Sandböden) mit unterschiedlichen Basengehalt auf. Die jüngeren Flugsandablagerungen weisen i. d. R. einen noch mittleren bis geringen Basengehalt auf, während die älteren Flussanschwemmungen weitestgehend entkalkt und basenarm sind.

In Bezug auf eine Bewertung des Bodenpotenzials entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg kommt den vorliegenden Bodenfunktionen folgende Wertigkeit zu:

- | | |
|--|---|
| - natürliche Bodenfruchtbarkeit: | Wertstufe 3 |
| - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: | Wertstufe 3, bei fehlender Vegetationsbedeckung 2 |
| - Filter und Puffer für Schadstoffe: | Wertstufe 3, bei fehlender Vegetationsbedeckung 2 |

Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer anzutreffen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Gestadekante zur früheren Rheinaue, die einige Meter tiefer liegt als das Plangebiet. Entsprechend dieser Geländefor-

mation ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserflurabstand ca. 6 – 10 m beträgt.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet wirkt aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch nicht (mehr) als klimatischer Ausgleichsraum.

Biotopstrukturen

Die Fläche des Planungsgebiets wurde im August 2011 bezüglich der vorhandenen Biotoptypen kartiert. Die Kartierung erfolgte anhand der „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Karlsruhe, 2005).

Nachstehend aufgelistet erfolgt eine Beschreibung der vorgefundenen Biotoptypen.

Biotoptyp – Ackerflächen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ackerrandstreifen sind kaum bis gar nicht ausgeprägt, nennenswerte Vorkommen von Ackerwildkräutern sind nicht zu verzeichnen.

Der Bereich mit landwirtschaftlicher Nutzung aus landschaftsökologischer Sicht kaum wertvoll.

Biotoptyp – Feldgehölz

Auf dem östlich gelegenen Teil des Planungsgebietes besteht eine Stellplatzanlage, die von einem vor wenigen Jahren angelegten Gehölz aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern eingefasst ist.

Angesichts der noch nicht langjährigen Entwicklungsdauer und der Störfwirkungen durch die angrenzende Stellplatznutzung kommt der Lebensraumfunktion dieser Flächen keine hohe landschaftsökologische Bedeutung zu.

Biotoptyp – Gartenflächen

Im Umfeld der Kaffeerösterei befinden sich ausgedehnter Ziergrünflächen. Dominiert sind artenarme Rasenflächen, die Richtung Anhalter Straße von einzelnen Ahornbäumen bestanden sind.

Östlich der Kaffeerösterei befinden sich auf Restflächen ruderaler Vegetationsbestände in zum Teil artenreicher Ausprägung. Weiterhin befindet sich dort ein Versickerungsbecken als technisches Bauwerk mit einer Gras-Kraut-Vegetation als Böschungsbegrünung.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die bestehende großdimensionierte gewerbliche Bebauung im Planungsgebiet selbst, aber auch in dessen Umfeld. Insbesondere das Hochregallager ist weithin sichtbar.

Neben der Bebauung beeinträchtigen auch die das Planungsgebiet überspannenden Freileitungen das Landschaftsbild nachhaltig.

Das Planungsgebiet hat somit für das Landschaftsbild keine Bedeutung, sondern stellt vielmehr eine Beeinträchtigung dar.

Gleiches gilt auch in Bezug auf das Erholungspotenzial.

Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch den Betrieb der Kaffeerösterei. Gemäß den vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen werden jedoch die maßgebenden Immissionsricht- und Grenzwerte in Hinblick auf Schall und Luftschadstoffe eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Als planungsrelevante Kultur- und Sachgüter ist die bestehende Kaffeerösterei der Fa. ALDI zu erwähnen. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Planungsgebiet.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Für die Innenbereichsflächen ist anzunehmen, dass diese mittelfristig entsprechend dem gegebenen Baurecht nach § 34 BauGB baulich genutzt werden.

Gleiches gilt auch für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ gelegenen Flächen. Hier ist ebenfalls zu erwarten, dass diese mittelfristig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich genutzt werden.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:

- die bestehenden Bäume entlang der Anhalter Straße sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist.

Mit der Niederschlagswasserversickerung wird der Eingriff in den Gewässerhaushalt weitestgehend vermindert.

Sofern Anhaltspunkte für eine Belastung der Niederschlagswässer durch erhöhte Anteile an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen bestehen, wird eine Ableitung in die örtliche Kanalisation erforderlich. Zum Schutz vor einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Versickerung des Niederschlagswassers werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird weiterhin die zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes:

- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Zur Klarstellung ist geregelt, dass innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen die Endwuchshöhe der Sträucher maximal 3 m betragen darf.
- Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.

8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung und der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall fest zu legen.

8.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen,

da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit Festsetzung der in Kapitel 8.5 genannten Maßnahmen ergibt sich in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Festsetzungen auf Grundlage der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ des Landesamtes für Umweltschutz folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist der Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Jedem Biotoptyp wird ein definierter flächenbezogener Biotopwert zugeordnet.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von bis zu 1,07 ha Vegetationsflächen. Betroffen davon sind:

Biotoptyp	
Ziergrün- und Randeingrünungsflächen	0,32 ha
Ackerland	0,75 ha

Allerdings ist auf 1,02 ha die Umwandlung der bestehenden Biotopstrukturen bereits derzeit planungsrechtlich zulässig.

Im Zuge der Neugestaltung des Geländes entstehen private Grünflächen in einem Flächenumfang von 0,9 ha, die zu mindestens 25 % als Feldgehölz anzulegen sind.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die entstehenden Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden (vgl. Anlage 1).

Insgesamt betrachtet bewirkt die Planung damit innerhalb des Planungsgebietes

gegenüber dem bislang bereits planungsrechtlich zulässigen Zustand keine Verschlechterung der Situation für die lokale Fauna und Flora. Es ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der vorhandenen, allerdings als geringwertig zu betrachtenden, Biotoptypen und Lebensräume auszugehen.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan sieht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 1,07 ha vor. Allerdings ist auf 1,02 ha die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit bereits derzeit planungsrechtlich gegeben.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 1,07 ha offener Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, in dem das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.

Ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter wird damit vermieden; Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone wird eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers sichergestellt.

In der Summe werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt ausgeglichen. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung werden die bisherigen Freiflächen mit ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Frischluftfilter durch ein Industriegebiet ersetzt. Diese Flächenumwandlung ist jedoch bereits bislang planungsrechtlich zulässig. Die geringfügig höhere zulässige Versiegelung auf 0,05 ha führt zu keinen relevanten klimatischen Auswirkungen.

Es ist davon auszugehen, dass die bereits bestehenden Auswirkungen auf das lokale Klima und hier insbesondere auf die lokalen Windsystemen nicht grund-

gend verstärkt werden wird, zumal die Gebäudehöhen der bislang noch nicht realisierten Bebauung überwiegend deutlich begrenzt wird.

Eine Zunahme der Konzentration luftbelastender Stoffe durch emittierende Betriebe im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bestehende immissionschutzrechtliche Bestimmungen sind jedoch ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet und die Umgebung sicherzustellen.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung ist gegenüber dem Bestand mit keinen relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild zu rechnen.

8.6.2 Immissionsschutz

Durch die Planung kann es zu Erhöhungen der Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen kommen. Im Einzelgenehmigungsverfahren ist sicher zu stellen, dass die maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden.

8.6.3 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits überwiegend durch die Kaffeerösterei genutzt werden.

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine gewerblich- industrielle Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen

des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, allenfalls in Hinblick auf den Immissionsschutz zu erwarten.

Die zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlichen Maßnahmen sind von der zuständigen Genehmigungsbehörde festzulegen und zu überwachen. Der Gemeinde kommt hier keine Überwachungsfunktion zu.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Kaffeerösterei der Fa. ALDI soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Betroffen sind Flächen, die bereits bislang planungsrechtlich als Industriegebiet zu beurteilen waren bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Insofern werden durch den Bebauungsplan keine grundlegend neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Planung führt gegenüber der bislang planungsrechtlich zulässigen Situation zur einer möglichen Neuversiegelung von ca. 0,05 ha. Die damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Planungsgebietes durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

9. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

9.1 Zielsetzung der Planung

Das Planungsgebiet umfasst das Gelände der Kaffeerösterei der Fa. ALDI. Die Kaffeerösterei befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

Nur die beiden östlich angrenzenden Flurstücke 2688/24 und 2688/25 sind durch einen Bebauungsplan („Gewerbegebiet Süd“) überplant.

Die Fa. ALDI hat der Gemeinde einen Übersichtsplan über die künftig beabsichtigte Betriebsentwicklung der Kaffeerösterei zukommen lassen. Nach Prüfung durch die Gemeindeverwaltung bedürfen die vorgesehenen Erweiterungen einer planungsrechtlichen Absicherung, da die im Rahmen des Einfügens gemäß § 34 BauGB gegebenen Möglichkeiten überschritten werden.

Um eine Erweiterung der Kaffeerösterei zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Neben der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Betriebserweiterungen ist vorgesehen, über Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen bislang im unbeplanten Innenbereich zulässige Nutzungen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten, auszuschließen.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden. Externe Ausgleichsflächen müssen daher nicht zugeordnet werden.

Weitere Umweltbelange ergeben sich durch mögliche zusätzliche Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zum Be-

bauungsplan ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen, in denen grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden wären. Es wurden im Wesentlichen Hinweise gegeben zu Belangen, die bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Niederschlagswasser, die Beachtung des Artenschutzrechts sowie die zu beachtenden Abstände zu den bestehenden Freileitungen.

Vom Umweltstammtisch Ketsch wurden gefordert, dass verschiedene Regelungen zum umweltgerechten Bauen als verpflichtende Vorgaben aufgenommen werden. Aufgrund der begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes war jedoch nur eine Aufnahme als Hinweis möglich.

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Standortalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die betreffenden Flächen bereits überwiegend durch die Kaffeerösterei genutzt werden.

Vorhabenalternativen waren nicht zu prüfen, da eine andere Nutzung als eine gewerblich- industrielle Nutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

Ketsch, den 20.11.2012



Kappenstein, Bürgermeister



Anlage 1

Ausgleichsbilanzierung "Kaffeerösterei" - Stand: 16.08.2011						
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“						
Art und Größe der Flächen						
Biotoptypen	Arten- und Biotoppotenzial					
	Bestand m²	Biotopwert		Planung	Biotopwert	
		Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungswert
Versiegelbare Flächen aufgrund von Baurechten nach § 34 BauGB (GRZ 0,8)	28.080	1	28.080			
Versiegelbare Flächen aufgrund von Baurechten nach § 30 BauGB (GRZ 0,5 + 50% Überschreitung)	7.455	1	7.455			
Private Grünflächen aufgrund von Baurechten nach § 34 BauGB (Rest zu GRZ 0,8)	7.020	6	42.120			
Private Grünflächen aufgrund von Baurechten nach § 30 BauGB (Rest zu GRZ 0,5 + 50% = 0,75)	2.485	6	14.910			
Versiegelbare Bauflächen				36.030	1	36.030
Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung				2.250	10	22.500
Sonstige private Ziergrünflächen				6.780	6	40.560
	45.040		92.565	45.040		99.090
			6.525			
			107			

