

GEMEINDE KETSCH RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN

„KETSCH OST - 15. ÄNDERUNG UND ERWEI- TERUNG“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

DEZEMBER 2015

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

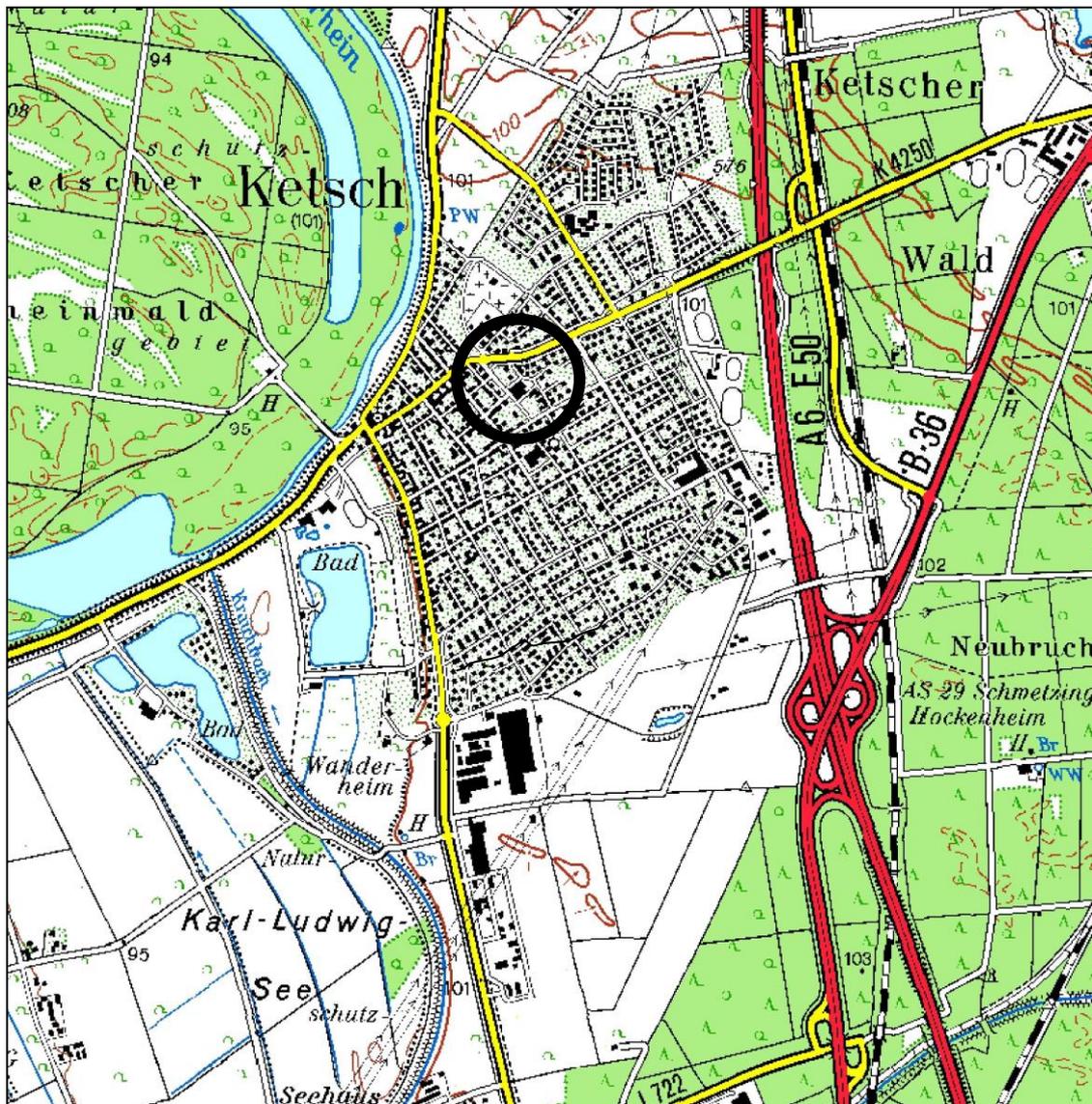
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch	7
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	8
6. Bisheriges Baurecht	9
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	12
7.1 Vorhandene bauliche Nutzung	12
7.2 Vorhandene verkehrliche Erschließung	13
7.3 Technische Infrastruktur	14
7.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	14
7.5 Bodenschutz	15
8. Städtebauliche Konzeption	16
9. Planungsrechtliche Umsetzung	18
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
9.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	22
9.1.4 Bauweise	22
9.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	23
9.1.6 Öffentliche Grünflächen	23
9.2 Örtliche Bauvorschriften	23
9.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung	24

9.2.2	Regelungen zu Sockeln	24
9.2.3	Regelungen zu Einfriedungen	25
9.2.4	Zahl notwendiger Stellplätze	25
9.3	Verkehrsflächen	25
9.4	Immissionsschutz	27
9.5	Grünordnung	28
10.	Bodenordnung	29

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Gemeinde Ketsch und umfasst den Bereich zwischen der Schwetzingener Straße und der Gutenbergstraße bzw. Der Bahnhofsanlage und der Gassenäckerstraße.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2305, 2290/1, 847, 826/3, 1446/9, 822/1, 2954, 2953, 2952 und 3137

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 41, durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 761/25, 1/1 und 763/22, der östliche Grenze der Flurstücke 763/20, 763/24, 763/25, 763/26, 763/2, 763/19, 764/3, 763/4, 763/5, 763/6, 763/7, 763/8, 763/9, 8/19, 762/1 und 762/2.
- im Süden durch die nördlichen Grenze der Gutenbergstraße, Flurstück 2928
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 2960, 2965, 2957, 2956, 2955, 2954, 5330, 5542, 5353, 5354, 5359, 5364, 5366, 5371 und 5376 sowie eine Linie in geradliniger Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 5330 Richtung Norden bis zum Flurstück 3137

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

775/2, 775/3, 775/4, 775/5, 775/6, 775/7, 775/8, 775/9, 775/10, 775/11, 775/12, 1446/11, 2275/6 (teilweise), 2959, 5316 (teilweise), 5317, 5318, 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5326, 5327 und 5327/1.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Ketsch strebt im Zuge der innerörtlichen Sanierung eine grundlegende Umgestaltung des Marktplatzes und des angrenzenden öffentlichen Straßennetzes an.

Auf Grundlage eines Wettbewerbs wurde von der Gemeinde eine Planungskonzeption ausgewählt. Diese sieht insbesondere eine ergänzende Bebauung im Platzbereich sowie einen neuen Kreisverkehrsplatz an der Schwetzingen Straße vor.

Die ergänzende Bebauung sowie die veränderte Verkehrsführung widersprechen zumindest in Teilen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ketsch Ost“. Der geplante Kreisverkehr greift überdies in den Innerorts-Bebauungsplan „Ortskern Teilbereich C“ ein.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne „Ketsch Ost“ und „Ortskern Teilbereich C“ erforderlich. Diese Änderungen werden in einem Verfahren als Bebauungsplan „Ketsch Ost – 15. Änderung und Erweiterung“ zusammengefasst.

In den Bebauungsplan einbezogen wird auch die vorhandene Randbebauung ent-

lang des Marktplatzes und der Gassenäckerstraße, da hier die tatsächliche Nutzungssituation mit ihrem Schwerpunkt aus Ladengeschäften, Dienstleistungsangeboten sowie sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen deutlich von den planungsrechtlichen Vorgaben abweicht. Die bestehende Nutzungsstruktur gilt es jedoch angesichts der Bedeutung des Marktplatzes und seines Umfeldes als Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde zu sichern und zu entwickeln. Daher soll die Festsetzung von Teilbereichen als Allgemeine Wohngebiete in Mischgebiete verändert werden.

Die sonstigen Festsetzungen und hier insbesondere die örtlichen Bauvorschriften sollen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans auf die aus heutiger Sicht städtebaulich erforderlichen Bestimmungen konzentriert werden.

3. Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Neubebauung und eine Entwicklung des Gebäudebestandes ermöglicht werden. Da es sich dabei um eine Maßnahme zur Innenentwicklung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der bestehenden Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB geändert.

Die Voraussetzungen des § 13 a 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 BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche und – im Bereich der Rosenstraße – als Grünfläche dar.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim als Trägerin der Flächennutzungsplanung hat die gemischt genutzten Flächen in den Orts- und Stadtteilen der Kommunen des Nachbarschaftsverbands im Flächennutzungsplan 2015/2020 Heidelberg - Mannheim (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt, da die Nutzungsmischung von Wohnungen, Dienstleistungsangeboten und Geschäften keine größere Intensität aufweist, als sie in allgemeinen und besonderen Wohngebieten baurechtlich zulässig ist. Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes kann ein Bebauungsplan davon abweichen, indem er kleinflächig z. B. ein Mischgebiet oder eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt.

Der Bebauungsplan kann daher entsprechend der Sichtweise des Nachbarschaftsverbands als Trägerin der Flächennutzungsplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a wird demnach nicht erforderlich.

4.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch

Im April 2011 hat die Gemeinde Ketsch ein Einzelhandelskonzept bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, beauftragt. Aufgabe des Einzelhandelskonzepts ist insbesondere die Behandlung folgender Aspekte:

- Darstellung und Bewertung der gegenwärtigen Angebotssituation in Ketsch
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale und Darstellung der gegenwärtigen Marktposition der Gemeinde Ketsch
- Ableitung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ketsch
- Entwicklung eines Leitbildes für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ketsch (Standortkonzept/Sortimentskonzept)
- Bewertung von Planvorhaben

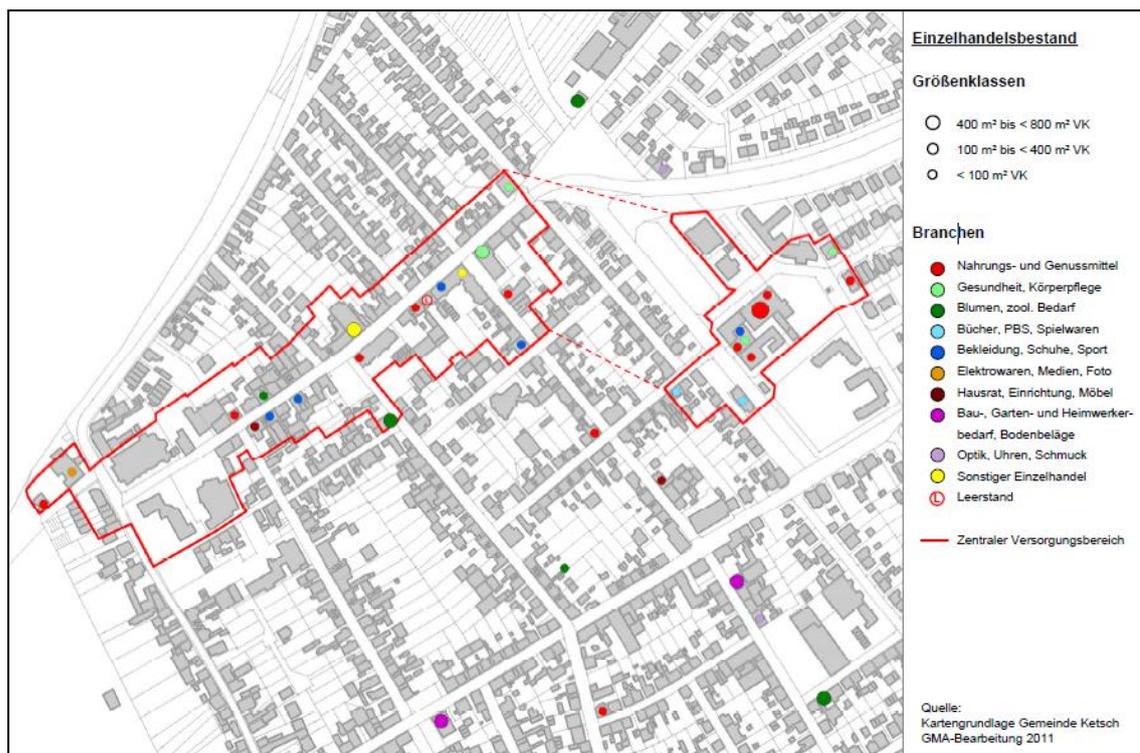
Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die Weiterentwicklung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur innerhalb der Gemeinde Ketsch.

Ein wesentlicher Teil des Einzelhandelskonzepts ist ein Standortkonzept mit Definition des zentralen Versorgungsbereichs.

Der zentrale Versorgungsbereich wird im Einzelhandelskonzept aufbauend auf der bestehenden Angebotssituation im Einzelhandel unter Berücksichtigung sonstiger

Nutzungen aus dem Freizeit- und Dienstleistungsbereich, öffentliche und gastronomische Einrichtungen, der Verkehrssituation und städtebaulicher Gegebenheiten abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Ketsch, ist jedoch zweigeteilt. Er umfasst im Wesentlichen den westlichen Bereich der Schwetzinger Straße sowie den östlich anschließenden Bereich am Marktplatz (Bahnhofsanlage/Gassenäcker).



Zentraler Versorgungsbereich (aus GMA, März 2012, S. 46)

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Ebenso liegen für das Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

Die Gebäude im Planungsgebiet unterliegen nicht dem Denkmalrecht.

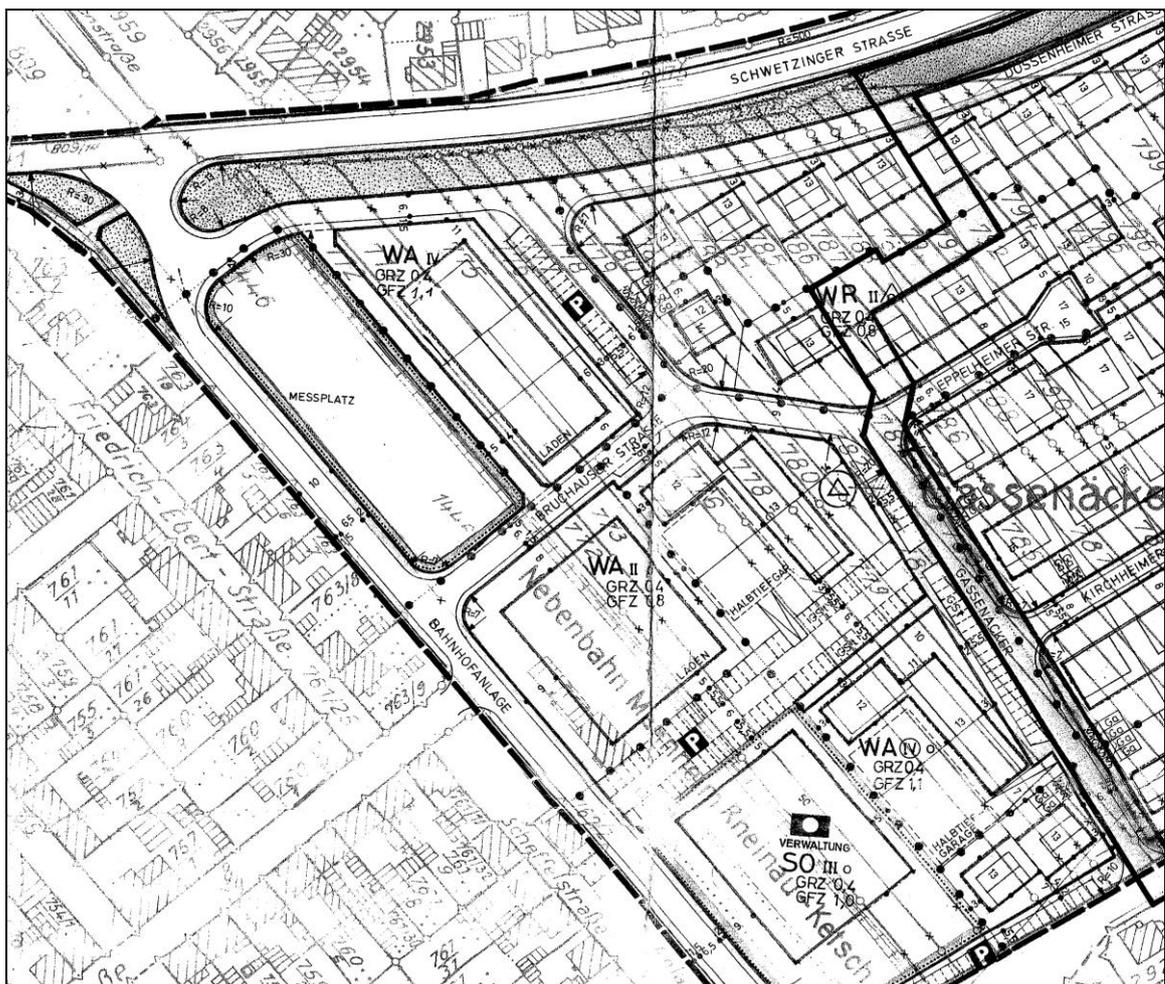
6. Bisheriges Baurecht

Folgende Pläne sind heute für den Bereich des Planungsgebiets rechtsgültig:

Bezeichnung	Inhalt	rechtskräftig seit
Ketsch Ost	Gesamtplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften	1974
Ketsch Ost, Änderungsplan 1	Teiländerung der zeichnerischen Festsetzungen im Baufeld zwischen Bruchhauser Straße und Dielheimer Straße, Festsetzung überwiegend als Mischgebiet	1978
Ketsch Ost, 4. Änderung	Teiländerung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich der Gassenäckerstraße, Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet	1989
Ketsch Ost, 6. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Gauben für das gesamte Planungsgebiet	1990
Ketsch Ost, 11. Änderung	Neufassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bereich Dossenheimer Straße 2 und Gassenäckerstraße 3, ersetzt dort die 4. Änderung	1996
Ketsch Ost, 13. Änderung	Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen für das gesamte Planungsgebiet	2009
Ortskern Teilbereich C	Verkehrsfläche	

Der Ursprungsbebauungsplan „Ketsch Ost“ regelt im Bereich des jetzigen Plangebiets die Nachfolgenutzung des früheren Bahnhofsgeländes. Entlang des damals noch als Messplatz bezeichneten Marktplatzes ist eine viergeschossige Bebauung mit Läden, jedoch als Allgemeines Wohngebiet, festgesetzt. Zwischen der Dielheimer Straße und der Gutenbergstraße ist eine ebenfalls viergeschossige Wohnbebauung sowie ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude („Sondergebiet Verwaltung“) festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an die Gutenbergstraße sowie auf der Ostseite der Gassenäckerstraße ist eine aufgelockerte zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich im Ursprungsbebauungsplan auf die Gebietsartfestsetzung (ohne tiefergehende Regelungen) sowie auf Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise. Bauordnungsrechtlich sind Festsetzungen zur Sockelhöhe, zu Dachform und –neigung, zu Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen sowie zu Einfriedungen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ketsch Ost“

Durch die 1. Änderung wurde der Bereich zwischen Bruchhauser Straße und Dielheimer Straße überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Bei unveränderter GRZ von 0,4 wurde die GFZ auf 1,1 erhöht.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ketsch Ost, Änderungsplan 1“

In der 4. Änderung wurde entlang der Gassenäckerstraße eine Neuregelung zur GRZ und GFZ vorgenommen. Insbesondere entfiel die kleinteilige Bebauung nördlich der Gutenbergstraße zugunsten einer Ausdehnung der viergeschossigen Bebauung an der Gassenäckerstraße.

In der 11. Änderung wurde im Bereich des Anwesens Dossenheimer Straße 2 die Zahl der Vollgeschosse auf III und die Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht.

Der Bebauungsplan „Ortskern Teilbereich C“ setzt den Platzbereich zwischen Schwetzinger Straße und Rosenstraße als öffentliche Verkehrsfläche ohne weitere Differenzierung fest.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortskern Teilbereich C“

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

7.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Aufgabe der früheren Bahnlinie Mannheim-Rheinau – Ketsch zu Beginn der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts entstandene gemischte Bebauung, mit der um den damals neu angelegten Marktplatz ein neuer zentraler Ortskernbereich geschaffen werden sollte.

Prägende Nutzungen angrenzend an den Marktplatz sind daher die beiden Gebäude der Volksbank und der Sparkasse östlich des Platzes sowie der Einzelhandelskomplex mit einem Lebensmittelmarkt, einer Bäckerei, einer Metzgerei, einer Apotheke, einem Sonnenstudio und einer Gaststätte auf der Südseite des Platzes.

In den Obergeschossen dieser Gebäude sind neben Dienstleistungseinrichtungen zum Teil auch Wohnungen vorhanden.

Zeitlich deutlich später sind in der Gassenäckerstraße 4a und 4b sowie in der Dossenheimer Straße 2 zwei ausgedehnte Seniorenwohnanlagen entstanden. Das Anwesen Gassenäckerstraße 3 wird zudem durch eine gesundheitliche Einrichtung (Arztpraxen, Privatklinik) genutzt.

Die bestehenden Nutzungsstrukturen entsprechen der typischen Nutzungsmischung in einem Ortskernbereich, hier speziell noch ergänzt durch soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Die Einbeziehung weiterer Teile des Planungsgebietes in den zentralen Versorgungsbereich durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ketsch (vgl. Kapitel 3.3) ist daher gerechtfertigt; bedarf jedoch der ergänzenden planungsrechtlichen Absicherung, da Teilflächen trotz einer dominierenden Handels- bzw. Dienstleistungsnutzung bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

7.2 Vorhandene verkehrliche Erschließung

▪ Straßenverkehr

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch die Schwetzingener Straße. Diese ist ab dem Knotenpunkt mit der Bahnhofsanlage Richtung Osten als anbaufreie Straße ausgeführt. Der Straßenraumcharakter lässt daher die Lage im Ortsbereich nicht ausreichend erkennen.

Die Erschließung des Planungsgebietes selbst erfolgt durch die als Sammelstraßen ausgebaute Gassenäckerstraße, die Gutenbergstraße sowie die Bahnhofsanlage. Erschließungsfunktionen übernehmen die Bruchhauser Straße, die Dielheimer Straße, die Dossenheimer Straße und die zum Marktplatz gehörige Erschließungsstraße entlang der Bankgebäude.

Der Ausbauzustand dieser Straßen ist geprägt durch großzügige Querschnitte mit breiten Fahrbahnen und begleitenden Parkstreifen. Die Gehwege sind dennoch schmal.

Der Marktplatz selbst stellt sich als multifunktional nutzbare Freifläche dar, die – sofern keine Veranstaltungen oder der Wochenmarkt stattfinden – als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

▪ Öffentlicher Personennahverkehr

In der Bahnhofsanlage befindet sich die Bushaltestelle „Ketsch Bahnhof“, die sowohl durch die Buslinie Mannheim – Ketsch als auch durch die Buslinie Heidelberg – Schwetzingen - Ketsch – Speyer jeweils im 30-Minuten-Takt bedient wird. Das Planungsgebiet und sein Umfeld sind daher sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

7.3 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Es besteht je eine Trafostation in der Dielheimer Straße und in der Gassenäckerstraße.

Ausbauerfordernisse für die bestehenden Versorgungsanlagen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht. Im Zuge der vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen kann eine Verlegung bzw. Erneuerung der Leitungen zweckmäßig sein. Die bestehenden Trafostationen sind zu erhalten.

Weiterhin ist das Planungsgebiet vollständig an die Ortskanalisation angeschlossen. Mehrbelastungen des Kanalisationsnetzes sind jedoch aufgrund der bestehenden Auslastung zu vermeiden.

7.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen geprägt durch ausgedehnte Verkehrsflächen mit Straßenrandgehölzen sowie durch verdichtet bebaute private Baugrundstücke. Größere zusammenhängende Grünflächen befinden sich nur entlang der Schwetzingener Straße in Form eines dichten Gehölzes aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie in dem parkähnlich gestalteten Kinderspielplatz zwischen der Dielheimer Straße und der Gutenbergstraße.

Die privaten Baugrundstücke sind zu einem erheblichen Teil versiegelt. Dies gilt insbesondere für das Einzelhandelsgrundstück südlich angrenzend an den Marktplatz, aber auch für das Grundstück der Sparkasse sowie die Grundstücke Dossenheimer Straße 2 und Gassenäckerstraße 3. Das Bankgebäude der Volksbank weist demgegenüber einen als Ziergrünfläche gestalteten Außenbereich auf.

Eine bedeutsame Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna kommt jedoch weder den Verkehrsgrünflächen noch den privaten Ziergrünflächen zu.

Die bestehende Versiegelung durch die Verkehrsflächen und die privaten Grundstücksflächen hat eine stärkere örtliche Aufheizung zur Folge. Die nachteiligen Auswirkungen dieser ausgedehnten versiegelten Flächen werden durch die vorhandenen Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich mit ihrer Verschattungswirkung gemindert. Die Luftfilterwirkung und Sauerstoffproduktion der vorhandenen Bäume wirkt sich zudem grundsätzlich positiv auf das Kleinklima aus. Dennoch ist das Planungsgebiet als klimatisch problematischer Defizitraum zu betrachten.



Blick über das Planungsgebiet aus nordwestlicher Richtung

7.5 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf den Grundstücken Flurstücksnummern 5324, 5326, 775/10, 775/8, 775/4, 775/6, 775/9, 775/7 und 775/5 der Altstandort „Bahnhof Ketsch“. Der Standort ist im Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreis unter der Obj. Nr. 2888 als „B-Fall“ (Belassen auf Wiedervorlage) mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet.

Bei einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung ist diese Fläche erneut aufzugreifen und der Handlungsbedarf im Einzelnen festzulegen (gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten, ergänzende Bodenbeprobungen).



Abgrenzung der als Altstandort kartierten Fläche

8. Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Ketsch strebt im Zuge der innerörtlichen Sanierung eine grundlegende Umgestaltung des Marktplatzes und des angrenzenden öffentlichen Straßennetzes an. Die auf Grundlage eines Wettbewerbs und einer umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit entstandene städtebauliche Konzeption besteht im Wesentlichen aus drei Komponenten:

- Neugestaltung Marktplatz

Der Marktplatz soll künftig als autofreier öffentlicher Platzbereich neu gestaltet werden. Eingerahmt von zwei Baumdächern im Süden und im Norden soll der zentrale Bereich des Marktplatzes offen bleiben, um auch künftig – wie bislang – vielfältig genutzt werden zu können, zum Beispiel für Feste, Veranstaltungen und den Wochenmarkt.

Die bisherige Trennung des Platzbereiches durch die Bruchhauser Straße und die Erschließungsstraße an der Ostseite soll aufgehoben werden, damit sich der Platz künftig im Süden und Osten nahtlos an die bestehenden Gebäude an-

schließt.

Richtung Norden ist eine ergänzende bauliche Fassung des Platzbereichs vorgesehen (siehe unten).

Die auf dem Platz entfallenden Parkplätze sollen in der Bahnhofsanlage neu geschaffen werden. Hierfür wird der Fahrbahnrand Richtung Osten verschoben, so dass zwischen Gehweg und Fahrbahnrand Senkrechtparkplätze angeordnet werden können. Auch auf der Ostseite der Straße sollen künftig Parkplätze angeboten werden. In der Summe soll die Zahl der angebotenen Parkplätze unverändert bleiben.

- Neubau eines Gebäudes am nördlichen Rand des Marktplatzes

Der Marktplatz soll in Norden durch den Neubau eines Gebäudes räumlich gefasst werden. Dieses Gebäude soll sich harmonisch in die Bauweise der benachbarten Banken einfügt und vorwiegend durch Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Einrichtungen genutzt werden.

Um die erforderliche Fläche für den Neubau zu erhalten, muss die Dossenheimer Straße im Bereich des Marktplatzes aufgehoben werden. Statt dessen wird die Gassenäckerstraße unmittelbar an die Schwetzingen Straße angebunden. Im Bereich nördlich des Volksbankgebäudes sowie im weiteren Verlauf der Dossenheimer Straße östlich der Gassenäckerstraße wird die Straße zu einer reinen Erschließungsstraße abgestuft.

- Neugestaltung der Schwetzingen Straße

Der Knotenpunkt Schwetzingen Straße/Bahnhofsanlage/Gartenstraße soll grundlegend umgestaltet werden. Vorgesehen ist die Anordnung eines Kreisverkehrsplatzes, mit dem gegenüber dem heutigen Bestand eine wesentlich verkehrssicherere Anbindung der untergeordneten Straßen an das übergeordnete Straßennetz erreicht werden kann. Zudem wird die Straßenhierarchie nördlich der Schwetzingen Straße neu geordnet, in dem künftig die Straße „Am Friedhof“ entsprechend ihrer tatsächlichen Verkehrsfunktion als Sammelstraße angebunden wird. Die Gartenstraße wird künftig nur noch als untergeordneter Abzweig auf die Straße „Am Friedhof“ geführt.

9. Planungsrechtliche Umsetzung

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 15. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ketsch Ost“ soll das Planungsrecht für den Geltungsbereich insgesamt neu gefasst werden. Der Bebauungsplan ersetzt daher in seinem Geltungsbereich die Vorgängerbebauungspläne und gibt somit das maßgebende Planungsrecht abschließend an.

Inhaltlich sollen im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes insbesondere die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung neu gefasst werden. Zudem sollen bestehende Abweichungen vom geltenden Planungsrecht – soweit sie städtebaulich vertretbar sind – übernommen werden. Auf städtebaulich nicht notwendige Festsetzungen soll künftig verzichtet werden.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet bestehen bislang Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten und einem Mischgebiet.

Die bisherigen Festsetzungen sollen jedoch grundlegend neu gefasst werden.

Mischgebiete

Die Bebauung im Bereich des Marktplatzes wird künftig vollständig entsprechend der tatsächlichen und zugleich städtebaulich beabsichtigten Nutzungsstruktur als Mischgebiet anstatt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (bislang galt dies nur für die Bebauung zwischen Bruchhauser Straße und Dielheimer Straße). Betroffen von der Änderung der Art der baulichen Nutzung sind die beiden Bankgebäude am Marktplatz und die Privatklinik Gassenäckerstraße 3.

Eine alternative Festsetzung als Kerngebiet wurde geprüft, ist jedoch nicht geboten, da

- In einem Kerngebiet Wohnungen im Regelfall nur als Ausnahme zulässig sind. Es ist jedoch keine städtebauliche Erforderlichkeit für grundlegende Einschränkungen zur Zulässigkeit von Wohnungen erkennbar.
- eine Entwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes über die Schwelle zur Großflächigkeit hinaus auch in einem Mischgebiet möglich ist, nachdem davon ausgegangen werden kann, dass angesichts der Lage im zentralen Versorgungsbereich die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann.

Ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen wird das Anwesen Gassenäckerstraße 3, da dieses Gebäude durch Anlagen für gesundheitliche Zwecke genutzt wird und die tatsächliche Eigenart dieses Gebäudes – insbesondere in Hinblick auf das

Maß der baulichen Nutzung – dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

In das Mischgebiet einbezogen wird zudem der geplante Neubau am Nordende des Marktplatzes.

Für alle Mischgebietsflächen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihrer potenziellen Störwirkungen mit den angrenzenden Wohnnutzungen nicht vereinbar sein. Eine Erforderlichkeit für sonstige Nutzungseinschränkungen wird nicht gesehen. So werden künftig insbesondere Läden auch ohne Begrenzung auf die Gebietsversorgung allgemein zulässig. Mit dieser erweiterten Nutzungsmöglichkeit wird der städtebaulich gewollten Funktion als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Rechnung getragen.

Der zulässige Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe erhöht sich von „nicht störend“ auf „nicht wesentlich störend“. Innerhalb der bestehenden Mischgebietsflächen führt dies angesichts der Bestandssituation zu keinen nachteiligen Auswirkungen. Gegenüber den angrenzenden Wohngebieten bleibt gemäß den Bestimmungen der TA Lärm die Schutzwürdigkeit unverändert, da diese an die Gebietsartfestsetzung am Immissionsort anknüpft. Insofern ergeben sich für die Mischgebiete keine nicht bereits bislang zulässigen Emissionsmöglichkeiten.

Angesichts der zentralen Lage im Ortsgefüge ist eine ausschließliche Wohnnutzung der Gebäude städtebaulich nicht wünschenswert. Daher werden Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zugelassen. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn die sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss überwiegen.

Allgemeine Wohngebiete

Die beiden Seniorenwohnanlagen bleiben als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig; der Charakter der Gebäude entspricht überdies einer Wohnbebauung. Eine Erforderlichkeit für eine Änderung der Gebietsartfestsetzung (etwa in Fläche für Gemeinbedarf) besteht daher nicht.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb sowie angrenzend an die Allgemeinen Wohngebiete sowie aufgrund ihres angesichts der Lage im Ortsgefüge unangemessenen Flächenbedarfs werden Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden angesichts der innerörtlichen Lage nicht für erforderlich erachtet.

Zugelassen werden jedoch ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften in

Zu- und Unterordnung zu Anlagen für soziale Zwecke . Damit soll die Möglichkeit für eine Öffnung der Einrichtungen der Seniorenwohnanlage für sonstige Dritte im Interesse einer Verbesserung der Teilhabe am sozialen Leben ausdrücklich offen gehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung sind angesichts der geforderten Verknüpfung mit den sozialen Einrichtungen und den damit begrenzten Öffnungszeiten nicht zu befürchten.

Änderung der maßgebenden BauNVO

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird anstelle der BauNVO 1968 bzw. 1977 künftig die BauNVO 1990 maßgebend. Dies hat in Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe zur Folge, dass die Regelvermutung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO künftig bereits ab einer Geschossfläche von 1.200 m² greift. Diese Regelvermutung kann jedoch angesichts der Lage im zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich widerlegt werden. Damit ergeben sich keine einschränkenden Veränderungen durch die Änderung der maßgebenden BauNVO.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl in den Mischgebieten von einheitlich 0,4 wird bei mehreren Gebäuden bereits im Bestand überschritten. Da eine der Lage im zentralen Ortsbereich angemessene Verdichtung städtebaulich vertretbar ist, wird die GRZ für die Bankgebäude am Marktplatz und das Gebäude Gassenackerstraße auf 0,5 angehoben. Damit ist die bisherige Überschreitung abgedeckt; wesentliche ergänzende Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch nicht. Analog zur GRZ wird die GFZ von 1,1 auf 1,2 und damit auf den Maximalwert gemäß § 17 BauNVO angehoben. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt bei maximal IV.

Für das Einkaufszentrum zwischen der Bruchhauser und der Dielheimer Straße wird die GRZ auf 0,6 angehoben. Dies ist insbesondere angesichts der vorgenommenen Grundstücksteilung und der ungleichen Verteilung der Gebäude über die Grundstücke geboten. Auch hier wird die GFZ analog zur GRZ angehoben und beträgt statt 1,1 künftig 1,2. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bleibt bei IV.

Für das geplante neue Bauvorhaben am Nordrand des Marktplatzes wird eine GRZ von 0,8 zugelassen. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Allerdings wird diese Überschreitung durch die Lage unmittelbar angrenzend an den als Fußgängerbereich auszugestaltenden Marktplatz und die Abstände zu den nächstgelegenen Gebäuden ausgeglichen. Die Allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Die Geschossigkeit wird mit mindestens II und maximal III geregelt. Mit der Begrenzung auf maximal III Vollgeschosse soll insbesondere auf die geringere Höhe der Gebäude westlich der Bahnhofstraße reagiert werden, so dass hier eine Viergeschossigkeit städtebaulich nicht angemessen erscheint. Die GFZ wird mit 1,6 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die maximal zulässige GRZ nicht über alle drei Geschosse ausgeschöpft werden kann.

Allgemeine Wohngebiete

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) gegenüber dem bisherigen Planungsrecht unverändert.

Allgemeine Regelungen

Klarstellend wird geregelt, dass außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzugerechnet werden können.

Ebenso klarstellend wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf. Diese Regelung, die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt, reicht für eine angemessene bauliche Nutzung im Bereich des Einkaufszentrums zwischen der Bruchhauser Straße und der Dielheimer Straße nicht aus. Daher wird hier ausnahmsweise eine weitergehende Überschreitung bis hin zu einer Gesamtversiegelung des Grundstücks – wie sie im Bestand letztlich gegeben ist – zugelassen. Die Forderung nach einer Entsiegelung von Teilflächen könnte nur zu Lasten bestehender Stellplätze und damit zu Lasten der bestehenden Nutzungen erfolgen.

Für den geplanten Neubau an der Nordkante des Platzes wird ebenfalls eine Vollversiegelung zugelassen. Dies ist angesichts der umgebenden Freiraumstrukturen städtebaulich vertretbar.

Änderung der maßgebenden BauNVO

Für die bislang rechtsgültigen Bebauungspläne waren überwiegend die Baunutzungsverordnungen 1968 und 1977 maßgebend. Mit der Neufassung erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 1990. Während in den BauNVO 1968 und

1977 noch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen waren, sind gemäß BauNVO 1990 nur noch die Geschoßflächen in Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen, sofern nicht explizit eine abweichende Regelung getroffen wird.

Städtebaulich ist die mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO verbundene Lockerung der GFZ-Vorgaben wenig problematisch, da einerseits keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird und andererseits nachbarlich Belange allenfalls randlich berührt werden.

9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden – aufbauend auf den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudebestandes festgesetzt.

Für den Bereich des bestehenden Parkplatzes wird die überbaubare Grundstücksfläche aufgehoben, da diese Fläche als Stellplatzanlage benötigt wird und daher eine Überbauung ausscheidet.

Für den geplanten Neubau an der Nordkante des Platzes wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der tatsächlichen Planung abgegrenzt.

In der bisherigen Genehmigungspraxis hat sich gezeigt, dass die Regelung der Landesbauordnung bezüglich der Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die eine maximale Breite von 5 m und eine maximale Tiefe von 1,50 m aufweisen dürfen, immer wieder nicht eingehalten werden konnte. Um eine etwas größere Flexibilität zu ermöglichen, wird daher geregelt, dass ausnahmsweise die Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen auf der Hälfte der Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5 m, und bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden kann. Klarstellend wird zudem ergänzt, dass die landesrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten sind. Die Überschreitungsmöglichkeit wird ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen, um kommunale Handlungsoptionen im Missbrauchsfall offen zu halten.

9.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird im Bereich der beiden Bankgebäude und des geplanten Neubaus an der Nordseite des Marktplatzes als offene Bauweise festgesetzt. Für alle anderen Baufelder gilt die abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge definiert ist. Mit dieser Festsetzung wird den tatsächlich gegebenen Gebäudestrukturen Rechnung getragen. Städtebaulichen Fehlentwicklungen wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in ausreichendem Maß begegnet.

Auf Festsetzungen zu den zulässigen Haustypen (Einzel-, Doppel- und

Hausgruppen) wird verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

9.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan „Ketsch Ost“ sind Regelungen zu zulässigen Garagenstandorten sowie zu Standorten für Nebenanlagen enthalten. Diese Festsetzungen, die ohnehin letztlich auf die im Bebauungsplan „Ketsch Ost“ vorgesehene Wohnbebauung gemünzt waren, haben in der Praxis zu vielfältigen Schwierigkeiten und etlichen Befreiungen geführt. Daher wird auf diese Festsetzungen künftig verzichtet. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind daher allgemein zulässig. Lediglich die Vorgabe zum Mindestabstand von Garagen zur Straßenkante wird übernommen.

Neu aufgenommen wird eine Festsetzung, dass bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen Überdachungen nur zulässig sind, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfasst. Damit wird auf die in der Praxis vorgekommenen Fälle von Anträgen auf die Errichtung von Carport für einzelne Stellplatzflächen innerhalb von Gemeinschaftsanlagen reagiert. Einzelne Carports innerhalb von Gemeinschaftsanlagen sollen künftig ausdrücklich ausgeschlossen werden, da für die benachbarten Stellplätze Probleme bei der Anfahrbarkeit abzusehen sind.

Bezüglich der der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO wird klarstellend geregelt, dass diese allgemein zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Mit der Öffnung wird die Möglichkeit geschaffen, ergänzende Nebenanlagen für neuzeitliche Formen der Energieversorgung wie insbesondere Blockheizanlagen errichten zu können.

9.1.6 Öffentliche Grünflächen

Der Kinderspielplatz zwischen der Dielheimer Straße und der Gutenbergstraße, der planungsrechtlich bislang immer noch als Sondergebiet „Verwaltung“ festgesetzt ist, wird entsprechend seines tatsächlichen Bestandes als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ bzw. „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Die Grünflächen, die im Zuge der Verkehrsflächen angelegt werden, bleiben als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nähere Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt in der konkreten Straßenplanung.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Anhand der Erfahrungen bei bereits erfolgten Baugenehmigungsverfahren im Bebauungsplangebiet wurde deutlich, dass die örtlichen Bauvorschriften die Bauher-

ren unverhältnismäßig einschränken und somit mehrfach Befreiungen erteilt wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht deshalb eine Entschlackung und Vereinfachung der örtlichen Bauvorschriften vor.

9.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Im Ursprungsbebauungsplan sind klare Festsetzungen zur zulässigen Dachform und –neigung getroffen worden. In der 1. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen übernommen, allerdings für die dort vorgesehene Hausgruppenbebauung in den Nutzungsschablonen konkretisiert. In der zweiten Änderung erfolgten für weitere Bauflächen Konkretisierungen der Vorgaben durch Eintragung in den Nutzungsschablonen.

Dachform und -neigung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Vorgaben zur Dachform gelockert, da keine städtebauliche Erforderlichkeit an der bisherigen Begrenzung der zulässigen Dachformen mehr erkennbar ist. Zugelassen werden daher allgemein Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 22° Neigung.

Nur für das Anwesen Gassenäckerstraße 3 wird eine Dachneigung bis 40 ° entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Die Vorgabe, dass Garagen und Nebengebäude nur mit Flachdach zulässig sind, entfällt, da geneigte Dächer bei Garagen und Nebengebäude keine grundlegenden städtebaulichen Konflikte erwarten lassen.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer werden ausnahmsweise auch abweichende Dachneigungen zugelassen. Dies dient insbesondere der Absicherung des im Bereich Bahnhofsanlage 5 gegebenen Bestandes.

Dachgauben

Die gestalterischen Vorgaben zu Dachgauben wurden in der 6. Änderung neu gefasst. Die grundlegenden Bestimmungen werden übernommen. Allerdings sind diese nur für das Gebäude Gassenäckerstraße 3 wirksam, da alle anderen Gebäude Dachneigungen < 22° aufweisen und dort somit Dachgauben unzulässig sind.

9.2.2 Regelungen zu Sockeln

Die Regelungen zur zulässigen Sockelhöhe wurden bereits im Ursprungsplan getroffen und seither nicht geändert. Demnach darf die Sockelhöhe bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m nicht überschritten werden.

Für diese Regelung wird keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr gesehen. Sie entfällt daher.

9.2.3 Regelungen zu Einfriedungen

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Ketsch-Süd“ wurden die Regelungen zu Einfriedungen neu gefasst.

An diesen Regelungen wird inhaltlich festgehalten. Allerdings werden die Vorgaben redaktionell präzisiert und auf den Regelungsinhalt konzentriert.

9.2.4 Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ist in der „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch geregelt. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht daher nicht.

9.3 Verkehrsflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden folgende Veränderungen an den Verkehrsflächen im Bebauungsplan verankert:

Schwetzingen Straße

Der Knotenpunkt Schwetzingen Straße/Bahnhofsanlage/Gartenstraße wird künftig als Kreisverkehrsplatz ausgestaltet. Damit kann gegenüber dem heutigen Bestand eine wesentlich verkehrssicherere Anbindung der untergeordneten Straßen an das übergeordnete Straßennetz erreicht werden. Für Fußgänger und Radfahrer werden sicherere Quermöglichkeiten über die Schwetzingen Straße geschaffen. Zugleich wird eine Geschwindigkeitsdämpfung erzielt.

Auf Höhe der Gassenäckerstraße wird eine neue Einmündung geschaffen, mit der die Gassenäckerstraße unmittelbar an die Schwetzingen Straße angebunden wird. In Verbindung mit dem neuen Knotenpunkt wird eine zusätzliche Querungsstelle über die Schwetzingen Straße geschaffen.

Straße „Am Friedhof“

Künftig wird die Straße „Am Friedhof“ entsprechend ihrer tatsächlichen Verkehrsfunktion als Sammelstraße unmittelbar an den Kreisverkehrsplatz an der Schwetzingen Straße angebunden wird. Veränderungen an der Erschließung der angrenzenden Grundstücke ergeben sich damit nicht.

Gartenstraße

Die Gartenstraße wird künftig nur noch als untergeordneter Abzweig auf die Straße „Am Friedhof“ geführt. Veränderungen an der Erschließung der angrenzenden Grundstücke ergeben sich damit nicht. Es ist allerdings mit einer Verkehrsentslastung zu rechnen.

Rosenstraße

Die Rosenstraße bleibt im Wesentlichen unverändert, erhält jedoch eine Wendeanlage für Pkw an deren Ende. Veränderungen an der Erschließung der angrenzenden Grundstücke ergeben sich nicht.

Gassenäckerstraße

Die Gassenäckerstraße wird unmittelbar an die Schwetzinger Straße angebunden. Damit verbessert sich die Verkehrsanbindung insbesondere für den vorhandenen Lebensmittelmarkt mit seiner Stellplatzanlage.

Dossenheimer Straße

Die Dossenheimer Straße wird künftig auf Höhe der Gassenäckerstraße unterbrochen. Östlich der Gassenäckerstraße wird die Verkehrsfunktion auf die Erschließungsfunktion der angrenzenden Grundstücke beschränkt. Damit ergibt sich gegenüber der heutigen Verkehrssituation eine Entlastung. Allerdings kann keine Anbindung an die Gassenäckerstraße mehr hergestellt werden, so dass für alle Anwohner künftig nur noch eine Zu- und Abfahrt über die Parkstraße möglich ist.

Eine Durchfahrt für Radfahrer sowie ein Durchgang für Fußgänger bleiben offen.

Westlich der Gassenäckerstraße bleibt die Dossenheimer Straße als Erschließungsstraße für das Anwesen Bahnhofsanlage 1 und den geplanten Neubau auf der Nordseite des Marktplatzes erhalten; wird jedoch in der Verkehrsfunktion auf eine reine Erschließungsstraße reduziert.

Marktplatz

Der Marktplatz soll künftig als autofreier öffentlicher Platzbereich neu gestaltet werden. Die bisherige Trennung des Platzbereiches durch die Bruchhauser Straße und die Erschließungsstraße an der Ostseite soll aufgehoben werden, damit sich der Platz künftig im Süden und Osten nahtlos an die bestehenden Gebäude anschließt.

Entsprechend dieser Konzeption wird der Marktplatz im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Die Kfz-Erschließung der beiden Bankgebäude kann künftig nur noch über die Bruchhauser Straße und die Dossenheimer Straße erfolgen.

Bahnhofsanlage

Die auf dem Marktplatz entfallenden Parkplätze sollen in der Bahnhofsanlage neu geschaffen werden. Hierfür wird der Fahrbahnrand Richtung Osten verschoben, so dass zwischen Gehweg und Fahrbahnrand Senkrechtparkplätze angeordnet werden können. Auch auf der Ostseite der Straße sollen künftig Parkplätze angeboten werden.

Bruchhauser Straße

Die Bruchhauser Straße wird auf Höhe des Marktplatzes verkehrlich unterbrochen und bleibt nur noch östlich des Platzes als Erschließungsstraße für die angrenzenden öffentlichen Park- und privaten Stellplätze bestehen.

Dielheimer Straße

Die Dielheimer Straße bleibt unverändert.

Die konkrete Ausformung der Straßen einschließlich der zugehörigen Fuß- und Radwege, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgt einzig eine Festsetzung der betreffenden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen.

9.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirkt der Verkehrslärm der Schwetzingen Straße ein. Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zumindest in der Nachtzeit in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen nicht eingehalten werden können.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand städtebaulich angesichts der innerörtlichen Lage nicht in Betracht kommen, sind – soweit erforderlich – passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in Form einer entsprechenden Ausgestaltung der Fassaden erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine Nutzungen neu zugelassen, die einen höheren Schutzanspruch als die bislang zulässigen Nutzungen aufweisen. Insofern ergeben sich in Bezug auf den Verkehrslärmschutz keine nachteiligen

Veränderungen der derzeitigen Situation. Daher ist es gerechtfertigt, die Konfliktlösung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu verlagern. Im Rahmen dieser Verfahren ist für geplante Gebäude gemäß § 14 LBO der erforderliche Schallschutz nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird daher kein Festsetzungsbedarf gesehen. Es wird jedoch ein Hinweis auf die Erfordernisse des Schallschutzes ergänzt.

Gewerbelärm

Ungeachtet der Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm einzuhalten. Eine Veränderung der immissionsschutzrechtlich zu beachtenden Grundlagen findet nur für die Anwesen Marktplatz 1 und 3 sowie Gassenäckerstraße 3 statt, da nur hier die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die für die Bestimmung der Schutzwürdigkeit maßgebend sind, verändert werden. Für diese Grundstücke erfolgt eine Umstufung von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet. Mit der Änderung der Gebietsart geht eine Verringerung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit einher.

Diese Verringerung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit liegt einerseits im Interesse des Grundstückseigentümers und kann daher hingenommen. Andererseits sind diese Anwesen selbst keinen relevanten Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt, so dass die verringerte Schutzwürdigkeit keine relevanten praktischen Auswirkungen haben wird.

Für die Nachbargrundstücke bleibt die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit unverändert. Auch wenn in einem Mischgebiet Betriebe mit höherer Störungsintensität angesiedelt werden dürfen, führt dies bei den weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Nachbargrundstücken nicht dazu, dass gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand höhere Immissionsbelastungen zugemutet werden könnten. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.

9.5 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.

Gegenüber dem heutigen Bestand ergeben sich im Bereich der privaten Baugrundstücke keine grundlegenden neuen Versiegelungsmöglichkeiten. Insofern ist hier nicht mit relevanten zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rech-

nen.

Durch den geplanten neuen Baukörper am nördlichen Rand des Marktplatzes wird zwar ein zusätzliches Gebäude ermöglicht. Dieses wird jedoch auf einem bereits bislang versiegelten Platzbereich vorgesehen, so dass sich hierdurch ebenfalls keine relevanten zusätzlichen Versiegelungen ergeben.

Die geplanten Umstrukturierungen der Verkehrsflächen werden zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme führen. Diese kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend bilanziert werden. Die entfallenden Bäume im Bereich der Bahnhofsanlage und des Marktplatzes werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Die durch die Veränderungen im Bereich der Straße entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Interesse einer städtebaulichen Aufwertung des Marktplatzes und einer Verbesserung der Verkehrssituation hingenommen werden.

10. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ketsch, den