

Begründung zum Bebauungsplan (Teilbereich I und Teilbereich II) und zu den örtlichen Bauvorschriften „Nelkenstraße“

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ketsch zwischen dem Friedhof und der Breslauer Straße (Teilbereich I). Außerdem gehören noch 6 in der Gemarkung Ketsch verstreut liegende Flurstücke zum Geltungsbereich, die als Ausgleichsflächen für das Bebauungsplangebiet dienen (Teilbereich II).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften umfasst folgende Flurstücke:

- für die Ausgleichsflächen (Teilbereich II): Flst.Nr. 5695 (Grießhardt), FlstNr. 6114 (Bildstock), Flst.Nr. 6142 (Breite halbe Morgen), Flst.Nr.6187 (Dreivierteläcker), Flst.Nr. 6391 (Waldäcker), Flst.Nr. 6359 (Altrott)
- für den eigentlichen Bebauungsplan (Teilbereich I): Flst.Nrn.: 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906 , 5752 und teilweise Flst.Nr. 816/2 und 823/1, sowie ein Teil des Straßenbereichs Flst.Nr. 897 und 5751 (Straßenkreuzung). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nelkenstraße“ umfassen auch einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ketsch-Neurott“, der jedoch für dieses Teilstück außer Kraft gesetzt wird:

- Teile der Flst.Nrn.: 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906 sowie 816/2 (siehe auch schraffierte Fläche des Übersichtsplans).



semarkung

Brühl

Riedacker

Bildstock

Bachstück

Aussiedlerhöf im Forst

Brühler

Pfad

teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Neurott“

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Nelkenstraße“

Ketscher

Wald

Altrhein

Sportplatz

Am Wasserbau

Neubaugelände Ketsch-D

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Hohe Fc

Freibad

Anglersee

Kleingartenanlage

Kleingartenanlage

Bruch

entmaiers

hardt

5695

Aussiedlerhof

Aussiedlerhof

Schwerer Eisenhüttenwerk

Höckenturm

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Nachdem nunmehr die Grundstücke des Bebauungsplangebietes „Ketsch Ost“ nahezu vollständig vergeben und bebaut sind, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Nelkenstraße“ zusätzliches Bauland geschaffen werden. Die Anlegung dieser Bauplätze ist auf der bestehenden Grün- und Ackerfläche entlang der Nelkenstraße hinter dem Friedhof vorgesehen. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, den Bedarf an weiteren Bauplatzgrundstücken zu decken. Unter Zugrundelegung des öffentlichen Interesses ist es somit wünschenswert, dass im Zuge einer geordneten Bebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die Bebauungsplanung passt sich an die bereits vorhandene Bebauung und den Gebietscharakter an. Die Erschließung erfolgt über eine „Ring-Straße“. Die Verkehrsbelastung wird dadurch so gering wie möglich gehalten. Die städtebauliche Konzeption des Gebietes wird auf diese Weise beibehalten. Auch unter gestalterischen Erwägungen fügt sich das geplante Gebiet in die Umgebung ein und erhält einen optisch ansprechenden Rahmen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die bereits vorhandene Wohnstruktur angepassten Bebauung. Außerdem die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung, die unterschiedliche Bauformen (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) für unterschiedliche Bevölkerungskreise bietet.

3. Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 1983 sieht für das Planungsgebiet (Teilbereich I) eine Grünfläche vor. Die Planung kann somit nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Für das Plangebiet wurde vom Planungsbüro PISKE ein Grünordnungsplan erstellt, der sowohl die vorherige Nutzung in Form einer Bestandsaufnahme bzw. -bewertung, als auch eine Konfliktanalyse beinhaltet. Auf die Ausführungen hierzu wird verwiesen.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für das Planungsgebiet (Teilbereich I) ist entsprechend der vorhandenen Baulandnachfrage und der vorhandenen Bebauung eine Ausweisung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zum Schutz der Wohnbebauung vor möglichen Immissionen die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin ausgeschlossen werden die ansonsten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften.

Planerische Absicht der Gemeinde ist eine Bebauung des Plangebietes (Teilbereich I) mit 36 Grundstücken für eine Bebauung mit Doppelhaushälften und mit zwei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 300 und 335 m² für Doppelhaushälften sowie 900 m² für die Mehrfamilienhäuser betragen. Der ca. 5 m breite Grüngürtel zur Abschottung des Friedhofes bleibt erhalten.

Die GRZ wird auf 0,35 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II bzw. mit zwingend IV festgesetzt. Durch eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe wird jedoch erreicht, dass im gesamten Planungsbereich maximal eine eingeschossige mit einem anrechenbaren Vollgeschoss im Dachraum bzw. eine zwingend viergeschossige Bebauung entstehen kann. Die Firsthöhen sind in Abhängigkeit von der zulässigen und planerisch vorgesehenen Geschossigkeit festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,7 bzw. 1,4.

Die Voraussetzungen zur Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl von 0,2 auf 1,4 sind erfüllt. Der besondere städtebauliche Grund ergibt sich aus Maßnahmen des Umweltschutzes. Durch die beiden Mehrfamilienhäuser wird ein energieeinsparendes und ressourcenschonendes Bauen ermöglicht. Dadurch können mehrere Wohnungen auf einer

relativ kleinen Baufläche geschaffen werden. Des weiteren spielen Belange der Stadtbildgestaltung für die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,4 eine Rolle, da in der angrenzenden Breslauer Straße bereits Wohnblocks in ähnlicher Größe vorhanden sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Abstandsflächen werden in ausreichendem Maße eingehalten. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sind gewährleistet. Die Erschließung ist gesichert. Es handelt sich nur um eine Ringstraße, die vorwiegend von den Anwohnern genutzt wird. Lärm durch starkes Verkehrsaufkommen entsteht nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch eine Überschreitung von 0,2 sind sehr gering und werden ausgeglichen (siehe Grünordnungsplan). Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls berücksichtigt. Im Plangebiet (Teilbereich I) gibt es Fußwege und einen Radweg. Auch ausgleichende Umstände und Maßnahmen wurden im Bebauungsplan eingearbeitet und festgesetzt (Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung...). Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen von Bebauung wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze sowie nach LBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen überwiegend im Baufenster sowie in den vorderen und seitlichen Abstandsflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Satzung nach § 74 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Gebäudegestaltung sowie zu den Einfriedigungen beschränken sich auf die wesentlichsten Festsetzungen, die zur Wahrung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheit erforderlich sind. Hierzu dienen insbesondere die Regelungen zur Dachneigung und zur Dachform.

Durch Regelungen zu Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Massive Einfriedigungen werden zur Vermeidung eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke ausgeschlossen. Die Einfriedigungen dürfen im Vorgartenbereich (von der Hinterkante Gehweg bis zur Baulinie) eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ab Baulinie bis Grundstücksende sind im rückwärtigen Bereich Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe erlaubt. Bei Straßeneinmündungen darf die maximale Einfriedigungshöhe 0,80 m betragen.

7. Öffentliche Freiflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen dienen landespflegerischen bzw. entwässerungstechnischen Belangen.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes (Teilbereich I) erfolgt über eine neu gebildete 9 m breite Erschließungsstraße, die an die Nelkenstraße anschließt. Sie wird im Trennsystem mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut.

Der öffentliche Verkehrsraum wird durch Baumpflanzungen gegliedert und mit teilweise offenen Regenrinnen versehen.

Außerdem erfolgt ein Verkehrsverbindungsanschluss des Bebauungsplangebietes „Nelkenstraße“ (Teilbereich I) in das Bebauungsplangebiet „Fünfvierteläcker“. Hierfür wurden verschiedene Möglichkeiten im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens geprüft. Ein Kreisverkehrsplatz kommt jedoch aus Platzgründen nicht in Frage. Vielmehr entschied man sich für die platzsparende Variante einer einfachen Zufahrt, die bei 9 m Breite einen Rad- und Fußweg beinhaltet. Sie verläuft zwischen dem Knotenpunkt Karl-Marx-, Spießstraße und Am Friedhof und der nördlich geplanten Ringstraßenzufahrt des Bebauungsplangebietes „Nelkenstraße“.

Die Versorgung des Planungsgebietes (Teilbereich I) erfolgt über in der Nelkenstraße vorhandene Leitungen und wird von dort aus neu erschlossen.

9. Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung des Teilbereiches I erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Nelkenstraße.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt innerhalb des Baugebiets durch eine Versickerung der Niederschlagswässer in einer zentralen Versickerungsanlage auf einem öffentlichen Grundstück. Die Unterhaltung der Anlage ist von der Kommune gesichert. Geplant ist, eine derzeitige Grünfläche so umzugestalten, dass hier großflächig das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Hierfür wird das, sofern notwendig, komplette

Gelände profiliert und eine große Mulde mit Böschungsneigungen z.B. 1:3 bis 1:4 hergestellt. Auf Grundlage eines noch zu erstellenden Bodengutachtens muss festgelegt werden, wie und in welchem Umfang ein Bodenaustausch durchgeführt wird, um die Versickerungsleistung zu erreichen. Geplant ist, den Bodenfilter so aufzubauen, dass auch bei großen Regenereignissen keinerlei Dauerstau im Becken entsteht und somit keine sichtbare Wasseroberfläche. Der genaue Schichtenaufbau sowie die Größe des Beckens kann erst nach Erstellung des Bodengutachtens festgelegt werden.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ebenfalls im Bereich der öffentlichen Grünfläche versickert, da kein Naturschutzgebiet vorliegt.

10. Lärmschutzmaßnahmen sowie Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Grünordnungsplan vom Planungsbüros Piske nachgewiesen.

11. Kosten und Erschließungsaufwand

Das Plangebiet (Teilbereich I) beträgt eine Größe von ca. 2,1 ha. Im Rahmen der Umlegung wird ein 30 %iger Flächenabzug vorgenommen. Die Größe der Ausgleichsflächen (Teilbereich II) beläuft sich insgesamt auf 1.5394 m².

Die Kosten der Erschließung werden gemäß dem Baugesetzbuch in Verbindung mit der gültigen Erschließungsbeitragssatzung berechnet. Für die Gemeinde wird der 10 %ige Gemeindeanteil zu finanzieren sein. Die restlichen Kosten werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer getragen werden. Nach einer Kostenschätzung durch das Ing.büro Schulz ist mit Gesamtkosten (Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbau) von ca. 674.200 Euro zu rechnen. Die Kosten für die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 60.000 Euro. Die Kosten für öffentliche Grünflächen betragen ca. 15.000 €. Die Kosten für die Niederschlagswasserversickerung werden mit ca. 213.400 Euro veranschlagt. Für Gehölzpflanzungen sind ca. 7.500 € anzusetzen.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gem. BauGB auf die Anlieger umgelegt.

12. Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Gemäß der mit der Änderung des BauGB vom August 2001 in das nationale Baurecht umgesetzten UVP-Änderungsrichtlinie der EG aus dem Jahr 1997 ist für Städtebauprojekte ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und mehr zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist dies der Fall, ist im Bebauungsplanverfahren eine UVP in Form eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB durchzuführen.

Da das vorgesehene Städtebauprojekt den Wert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche unterschreitet, wird ein Umweltbericht nicht erforderlich.

13. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabensträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a ff BauGB geschaffen.

Die neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten neu versiegelbaren Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Teil der Erschließungsmaßnahme sind und dementsprechend als Erschließungskosten mit abgerechnet werden, werden im Bereich der Ausgleichsflächen durchgeführt.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehenen Maßnahmen sind vom Vorhabensträger selbst durchzuführen

Ketsch, den 23. 02. 2005


Wirnshofer
Bürgermeister

