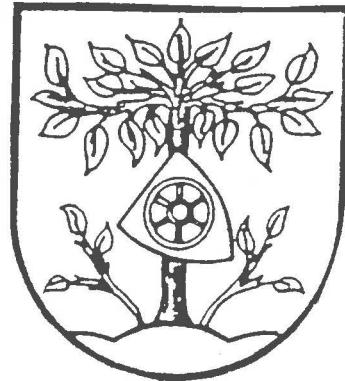


Stadt Buchen Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "J6-Am Pfaffenpfad", Kernstadt Buchen

Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

Zur Änderung des Bebauungsplanes "J6-Am Pfaffenpfad", Kernstadt Buchen nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung)

I. Allgemeines / Nutzungen

Im Jahr 1988 entwickelte die Stadt Buchen aus dem Bebauungsplan "J4- Industriegebiet", der ein Gewerbe- und Industrienutzung festgesetzt hatte, in einem Teilbereich den Bebauungsplan "J6- Am Pfaffenpfad". Schwerpunkt dieses Bebauungsplanes war ein Sondergebiet "Materialdepot", das aufgrund der wesentlichen Unterschiede zu den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO erforderlich wurde. Das Gebiet dient als Sondergebiet der Aufnahme eines Depots für die Lagerung, Unterhaltung und Instandsetzung von Fahrzeugen, Geräten, Materialien und Ausstattungen. Dazu gehören auch militärische Geräte, Fahrzeuge, Waffen und dergleichen, sofern sie durch zivile Stellen betreut werden, und keine Hoheitsrechte der Betreiber ausgeübt werden. Ausgeschlossen sind die Lagerung von Munition, ABC-Kampfstoffen und allen sonstigen und ähnlichen Kampfstoffen. Dazu gehören auch alle Arten von Treibstoffen. Ausgenommen sind Treibstoffe zur Verwendung für den Probelauf der eingelagerten Fahrzeuge. Außerdem dürfen keine chemischen Materialien eingelagert werden, die zur Herstellung von chemischen Kampfstoffen verwendet werden können.

Zwischenzeitlich eingetretene politische Veränderungen vor allem in den Ost-West-Beziehungen sowie gravierende Neuorientierungen in den Staaten Osteuropas führen zu einem eindeutigen Ergebnis -die ursprünglich konzipierte einzige Nutzung "Materialdepot" für militärisches Gerät im weitesten Sinne ist zum Teil überholt. Es hat sich im Lauf der Jahre vielmehr gezeigt, daß der Wunsch

nach einer Nutzung des Areals für zivile, gewerblich-industrielle Zwecke mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Dies bedeutet zwar nicht ein Aufgeben der Nutzungsmöglichkeit "Materialdepot" für militärisches Gerät, erfordert jedoch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im zivilen Bereich. Insofern ist es sowohl aus bauplanungs- und städtebaurechtlichen als auch volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderlich, hier weitere Nutzungsmöglichkeiten in dem Sondergebiet zu schaffen. Damit verbunden sind auch weitergehende Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsplätzen, die unausbleiblich mit der Nutzung des betroffenen Bereichs verbunden sind. Die Vergangenheit hat deutlich gezeigt, daß gerade mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung weitreichende Nutzungsmöglichkeiten auf vorhandenem Baugelände eröffnet und wesentliche Beiträge zur Verbesserung der Firmenansiedlung und damit der gewünschten Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden können.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan "J4-Am Pfaffenpfad", der unmittelbar angrenzt und den Umgebungsreich planungsrechtlich abdeckt, wird zusätzlich zu der vorhandenen Nutzung als Materialdepot für militärisches Gerät auch eine weitreichende zivile Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO) ermöglicht.

Nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauNVO sollen ergänzend Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein.

Damit negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung, auf den Innenstadtbereich der Stadt Buchen als auch auf benachbarte Stadtteile ausbleiben, werden Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche über 250 m² Geschoßfläche sowie Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Geschoßfläche als auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Sie würden selbst als Einzelmaßnahmen den städtebaulichen Rahmen sprengen und zu einer wirtschaftliche Verödung des sanierten Innenstadtbereiches beitragen.

Sowohl die Lagerung als auch der Umschlag von Abfall-, Rest- und Wertstoffen aus der Abfallbeseitigung sind unter Berücksichtigung des Gebietscharakters nicht tragbar. Sie sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Betriebe nicht zulässig. Insbesondere soll damit auch vermieden werden, daß weitere ansiedlungswillige Firmen aufgrund der negativen Auswirkungen von Anlagen der Abfallbeseitigung im weitesten Sinne von Ansiedlungen abgehalten werden.

Diese Arten der ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen im konkreten Fall auch der Eigenart des angrenzenden Baugebiets im Hinblick auf die dort bereits vorhandene bzw. das Gebiet umgebende Bebauung. Insoweit gilt es, durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan Fehlnutzungen zu vermeiden.

Zusammenfassend läßt sich die Situation insoweit dargestalt beschreiben, daß die eng gezogene Nutzung als "militärisches" Materialdepot insbesondere aus Gründen der Sicherung und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze eine Nutzungserweiterung und damit verbunden flexiblere Nutzungsmöglichkeiten erfahren muß. Schon auch aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit kann die derzeit enge Beschränkung nicht verbleiben.

II. § 8a Naturschutzgesetz / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es handelt sich bei der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich um eine Erweiterung der Art der baulichen Nutzungen. Der Geltungsbereich wird weder erweitert noch wird in Grünzonen oder sonstige wichtige naturschutzrechtliche Bereiche eingegriffen. Insoweit scheiden weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus.

III. Erschließung

Die vorhandenen und von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht. Vorhandene Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind ausreichend dimensioniert.

IV. Änderung nach § 13 BauGB

Die vorgesehenen Änderungen sind unter Zugrundelegung des Baugesetzbuches als Änderung nach § 13 BauGB einzustufen. Die Änderungs- bzw. Ergänzungsplanung läßt die Grundzüge der Planung unberührt und greift nur äußerst geringfügig in das Interessengeflecht der vorhandenen Bebauungsplanung ein. Die dem Bebauungsplan insgesamt zugrundeliegende planerische Konzeption wird nicht berührt.

Buchen, den 13.03.1995

In Vertretung

Winkler
Beigeordneter

