

STADT BUCHEN
Neckar-Odenwald-Kreis

BEBAUUNGSPLAN
"AMORBACHER WEG"
STADT BUCHEN
Gemarkungen BUCHEN u. HAINSTADT

Anlage 1

BEGRÜNDUNG:

1.0 Übergeordnete Planungen:

Der Flächenbedarf des Bebauungsplanes ist im neuen Regionalplan als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt "Buchen - Ost" aufgenommen. Es besteht die Absicht, weitere Werke einer vorhandenen Ziegelei zur Herstellung von Bedachungsmaterialien unterzubringen.

2.0 Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach Maßgabe des § 8 Abs.3 BauGB i.V. mit dem Maßnahmen- und Investitionserleichterungsgesetz, wegen der Dringlichkeit des Vorhabens, erstellt.

Da die Fläche innerhalb der Naturparkverordnung "Neckartal-Odenwald" liegt, wurde Anträge auf Herausnahme der Flächen aus dieser Verordnung gestellt. Ein Antrag (Fläche südlich des bisherigen Feldweges Lgb.Nr. 4326 wurde bereits genehmigt.

Der im Parallelverfahren laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanung wird ein Landschaftsplan beige-fügt. Als Vorstufe hierzu wurde für den Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes, Hinsichtlich, der im der Gesamtkonzeption gebildeten Detailflächen.

3.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, und bildet die Grundlage für den weiteren Vollzug der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen.

Durch den Bebauungsplan, der die Errichtung weiterer Produktionsstätten einer vorhandenen Ziegelei ermöglicht, wird ein ergänzendes Arbeitsplatzangebot geschaffen. Zum Zeitpunkt der Planung sollen weitere 180 Arbeitsplätze eingerichtet werden.

4.0 Erläuterung der wesentlichsten Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Das Gesamtgebiet wurde gegenüber dem auf der Gemarkung Buchen befindlichen uneingeschränkten Industriegebiet nach dem Maß der zulässigen Lärmimmissionen gegliedert festgesetzt.

Es wurde ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel von 65 db/A am Tage und 52,5 db/A in der Nacht festgesetzt. Dies erfolgte mit Rücksicht auf die bereits bisher zulässigen Lärmwerte im angrenzenden Bereich des BBPl. "Rosenäcker" und unter Bezug auf die Abstandverträglichkeit mit dem Wohngebiet im BBPl. "Rosenäcker" (Hainstadt) und BBPl. "Hainsterbach" (Buchen).

Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten konnten Betriebe, die unter die Störfallverordnung des BImSchG fallen und bei denen Dioxine freigesetzt werden, nicht zugelassen werden. Es wurden im BBPl. Bereiche gebildet, die einerseits bauliche Anlagen vorsehen und weitere Flächen,

auf denen nur Lagerung erfolgen darf. Dies ist notwendig, da die festgelegten Lagerflächen auf Altlasten ruhen. Der flächenbezogene A-Schalleistungspegel wurde gewählt, um zu gewährleisten, daß sich die Betriebe, ungeachtet der Lärmwerte in der Umgebung, auch im Bezug auf Lärm in dem zugelassenen Rahmen entwickeln können.

Eine Begrenzung der zulässigen Schadstoffe, mit Ausnahme der Freisetzung von Dioxinen, wurde nicht festgesetzt, weil die Stadt davon ausgeht, daß diese mit den zunehmenden Anforderungen des BImSchG, das auch für bestehende Betriebe gilt, ausreichend im Rahmen der Betriebsüberwachung oder erforderlicher immissionschutzrechtlicher Genehmigungen erfolgt.

4.2 Maß der Nutzung, Bauhöhe u. Dachneigung

Die Bauhöhen wurden festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu gefährden.

Es wurden unterschiedliche Traufen- und Firsthöhenbeschränkungen festgesetzt, als Anreiz für die Unternehmen, steilere Dächer zu bilden, und um dadurch eine bessere Ausnutzung der Hallen zu erreichen. Gleichzeitig wird eine bessere Anpassung der Dachlandschaft an das Ortsbild erreicht. Bei der Festsetzung wurde von einem geneigten Dach von 10-25° ausgegangen.

Es wurde für Kamine, Kranbahnen oder andere technische Einrichtungen, die auf größere Höhen angewiesen sind, eine Ausnahme von dieser Höhenbeschränkung festgesetzt.

Daneben mußte aus beitragsrechtlichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Sie wurde an den möglichen Produktionshallen bemessen, gelten aber auch für die notwendigen Büro- und Verwaltungsgebäude.

Büro- und Verwaltungsgebäude, die eine niedrigere Geschosshöhe erfordern, wurden mit größeren Dachneigungen festgesetzt. Damit kann ein weiteres Vollgeschosß - unter Dach - für ausnahmsweise zulässig erklärt werden.

4.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung der baulichen Anlagen

Im Baugebiet wurde eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, daß wie in der offenen Bauweise, Grenzabstände einzuhalten sind, aber Baulängen bis maximal 200 m für zulässig erklärt werden.

Von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wurde abgesehen um damit eine innere Durchgrünung zu ermöglichen und die Oberflächenversiegelungen punktuell zu minimieren.

Nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen wurden Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze für zulässig erklärt. Soweit der Bedarf nicht untergebracht werden kann, wird eine Befreiung von den Festsetzungen - innerhalb der im Grünordnungsplan festgelegten Flächen - zugelassen.

Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Lagerflächen und Pflanzungen, keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Außerhalb der als Lagerflächen gekennzeichneten Bereiche sind keine weiteren Versiegelungsflächen zulässig.

Damit eine optimale bauliche Verdichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Dauer, ungeachtet des Firstverlaufes oder der Gebäudelängsachse erreicht werden kann, wurden die Baugrenzen senkrecht oder parallel zueinander angeordnet und festgesetzt, daß die Gebäudestellungen diese Stellung ebenfalls anzunehmen haben.

4.4 Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNschG

Der landschaftlichen Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft wurde, ein hoher Stellenwert beigegeben, da Industriebauten im Gegensatz zu Wohnbauten meist nicht optimal gestaltet werden können. Daher wurden im Prinzip zwei verschiedene Ein- und Durchgrünungsnotwendigkeiten für erforderlich angesehen:

Die ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Abarbeitung des Eingriffes nach §8a BNschG ergeben sich aus der Begründung des beigefügten GOP's.

5.0 Erschließungsmaßnahmen

5.1 Verkehrsererschließung:

Das Gesamtgebiet wird im Verbund mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz B 27 ,L 522 ,K3968 sowie über eine Verlängerung der bestehenden Ziegeleistraße mit neuer Bahnbrücke erschlossen. Es werden zur Erschließung 6,0 m breite Fahrbahnen mit doppelseitigen Gehwegen je nach Erfordernis - abhängig von der erwarteten Fahrfrequenz - festgesetzt. Im Gebiet wird keine Wendeschleife für LKW's mit Anhänger festgesetzt, sondern davon ausgegangen, daß ein Wenden von Fahrzeugen auf den umfangreichen Lagerflächen möglich ist.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Wasserversorgung des Gebietes wird vor Erschließungsbeginn mit den städtischen Stadtwerken und dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Entwurfsplanung abgeklärt. Es ist vorgesehen, die Abwasserbeseitigung im Trennsystem anzulegen. Auch hierfür ist ein erweiternder Kanalentwurf erforderlich, der ebenfalls vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wird.

Es wird geplant, das Niederschlagswasser aus dem Gesamtareal über offene Gräben einem offenen Wasserbecken im Privatbereich oder Grünbereich zunächst aufzufangen und über einen Überlauf und offenen Graben in das Morretal etc. (Morrebach) zu leiten. Hierbei brauchen die Vorflutgräben am Amorbacher Weg max. 50 l/s und dem Schelmengraben max. 90 l/s aufzunehmen.

5.3 Altlasten

In den im Beb.Plan dargestellten Flächen sind Altlasten vorhanden. Parallel zu dieser Beb.Planung ist eine Untersuchung dieser Altlasten eingeleitet worden. Entsprechend dem Ergebnis wird zu entscheiden sein, ob eine Altlasten-Sanierung ganz oder teilweise notwendig wird. Für alle Fälle würde jedoch festgesetzt, daß die mit Altlasten bedeckten Flächen nur zur Nutzung als Lagerfläche herangezogen werden kann.

5.4 Feldwegenetz

Durch den Beb.Plan wird ein vorhandenes und intaktes Feldwegenetz (A-F u. C-F) der Landwirtschaft entzogen. Es wird durch das Ersatz-Feldwegenetz C-D-E ersetzt. In einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem künftigen Bauträger ist die Errichtung des Ersatz-Feldwegenetzes sicherzustellen.

5.5 Amphibienwanderung

Zwischen den Feuchtbiotopen entlang der Bahnlinie und dem an der Westseite im Abstand von ca. 200 m angrenzenden Wald findet eine Amphibienwanderung statt. Durch den Beb.Plan und die geplante Bebauung fällt hierbei die Hauptverbindung C-F-E weg. In Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ist inördlich des neu zu errichtenden Feldweges E-D ein geeigneter Ersatz zu schaffen. Einzelheiten hierzu sind dem GOP zu entnehmen.

5.6 Hinweis zum Bodenschutzgesetz

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen außerhalb der Lagerflächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
2. Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Dies gilt insbesondere auch für die vorgesehenen Abgrabungen und Auffüllungen (Geländeeinschnitte).
4. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
5. Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.
6. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlich und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen. Diese Aussage bezieht sich auf Flächen, in denen bisher keine Altlasten vermutet werden.

5.7 Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Gebietes soll im Kabelnetz erfolgen. Dabei wird davon ausgegangen, daß vorwiegend nur innerbetriebliche Versorgungsanschlüsse über Eigenverbraucheranschlüsse erfolgen.

Soweit noch Stromversorgungsstationen erforderlich sein sollten, könne diese innerhalb der nicht überbaubaren Grünflächen untergebracht werden.

6.0 Erschließungskosten

Kostenschätzung:

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als voraussichtliche Kosten angesehen werden.

01. Straßen- und Wegebau +Brücke	DM...2.700.000.....
02. Kanalisation	DM...2.400.000.....
03. Wasserversorgung	DM.....700.000.....
04. Straßenbeleuchtung	DM200.000.....
05. Amphibien-Leiteinrichtung	DM 40.000.....
06. Planung/Vermessung	DM400.000.....
07. Sonstige Kosten	DM200.000.....
08. Gasversorgung	DM200.000.....
09. Ausgleichsmaßnahmen	DM.....800.000.....

GESAMTKOSTEN: DM ..7.640.000.....

Buchen.....03.04.1995

Stadt Buchen

.....
(Winkler, Beigeordneter)



Architekturbüro

HEINZ WOLFRAM
Dipl. Ing.-Architekt
Am Gr. Roth 4 Tel. 06281/3756
74722 BUCHEN/Odenwald

.....
(Wolfram, Dipl.Ing.)