

# Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



## Bebauungsplan "I2 – Industriegebiet", Gemarkung Buchen 1. Änderung

### Anlage 3

### Begründung

#### 1.0 Allgemeine Ausführungen

Im Jahr 1963 wurde ein Bebauungsplan "I2-Industriegebiet" in den Gewannen „Im Kröten-  
teich“ und „Bei den Dilläckern“ aufgestellt und rechtskräftig. Ziel dieser Planung war es, in  
diesen Bereich ein Industriegebiet für die Stadt Buchen auszuweisen. Die im südlichen Teil  
dieses Gebietes bereits vorhandenen Industrieanlagen wurden dabei in die Planung mit in-  
tegriert.

Durch die damalige Planung wurde die Straßenführung einschließlich der verkehrsmäßigen  
Erschließung des Gebietes festgelegt. Außerdem wurden die von der Bebauung frei zu hal-  
tenden Flächen, die Grünflächen sowie die Baufluchtenlinien in den Bebauungsplan mit  
aufgenommen.

Nach der Art der baulichen Nutzung wurde ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausge-  
wiesen. Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans bildete das BBauG (heu-  
te BauGB) vom 23. Juni 1960 sowie die BauNVO vom 26. Juni 1962.

## 1.1 Erfordernis der Änderung

Die von der Stadt Buchen im vorliegenden Fall beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans zielt vor allem darauf ab, in einem Teilbereich des Industriegebiets etwaige Einzelhandelsflächen zur städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Innenstadt zu beschränken oder auszuschließen, wobei bereits bestehende Nutzungen hiervon generell nicht erfasst werden. Außerdem soll einer unkontrollierten Entwicklung von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Bebauungspläne, die noch aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt wurden bergen generell die Gefahr, der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ohne effiziente planerische Steuerungsmöglichkeit gegenüberzustehen. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort raumordnerisch oder städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die BauNVO von 1990 verhindert werden.

Dies gilt auch für den Bebauungsplan "I2 - Industriegebiet", dem eine zweifelsfreie Formulierung in Bezug auf Einzelhandelsmöglichkeiten nicht entnommen werden kann. Insoweit ist eine Änderung schon im Hinblick auf die Regelung des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB erforderlich, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Außerdem sind Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 - 9 und 13 allgemein zulässig sind, für unzulässig erklärt werden. Zu den Arten von Nutzungen, die auf diese Weise ausgeschlossen werden können, gehören auch im Industriegebiet sonst allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe. Voraussetzung für einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind jedoch ausschließlich städtebauliche Gründe.

Vor diesem Hintergrund wird auf die qualifizierte Markt- und Standortuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus Ludwigsburg hingewiesen, die im Auftrag der Stadt Buchen im Jahr 2001 erstellt wurde.

In dieser Studie wurde eine Bewertung der Angebotsstrukturen und ihrer Rahmenbedingungen auf Grundlage einer Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe, einer Befragung ausgewählter Einzelhändler sowie einer Passanten- und Haushaltsbefragung erarbeitet.

Das Gutachten setzt sich nicht nur mit der Frage des großflächigen Einzelhandels auseinander, sondern zeigt auch Konsequenzen für die Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen im Allgemeinen auf.

Insgesamt soll bei der Einordnung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten hinsichtlich ihrer Einzelhandelsnutzung darauf geachtet werden, dass die dezentralen Einzelhandelsfunktionen weitgehend konzentriert auftreten, um einerseits unnötige Verkehrsspannungen im Stadtgebiet zu vermeiden und andererseits die erwünschte Zentralität des Gesamtstandorts Buchen auch in dezentraler Lage zu erreichen.

Unter städtebaulichen wie wettbewerblichen Gesichtspunkten ist es anzustreben, die künftige dezentrale Einzelhandelsentwicklung auf Standorte entlang der Hauptausfallstraßen zu konzentrieren. Hierbei kommen abgesehen von bestehenden Schwerpunkten (u.a. Schifferdecker-Areal) und dem Standort OBI, E-Center (IGO) hauptsächlich das Gewerbegebiet "Walldürner Höhe" nördlich des Schifferdecker-Areals, der Bereich nördlich der "Hettinger

Straße" sowie die als Mischgebiete ausgewiesenen Standorte östlich der "Bödighheimer Straße" (Standort LIDL/ALDI) und südlich des "Schafstallwegs" in Frage.

In den übrigen Gewerbe- Industrie- und Mischgebieten sollten weitere Einzelhandelsnutzungen im engeren Sinne ausgeschlossen werden.

Ausgenommen von den oben genannten Standorten für die dezentrale Einzelhandelsentwicklung wird der Bereich des ehemaligen „Mackert-Areals“ nördlich der Friedrich-List-Str. Die unmittelbare Umgebung ist hier ebenfalls von produzierendem Gewerbe geprägt und ist insoweit ebenfalls von der 1. Änderung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Ausschluss des Einzelhandels betroffen.

Als wesentliche raumordnerischen und städtebauliche Zielsetzungen werden in dem Gutachten unter anderem festgelegt:

- die Stabilisierung bzw. Stärkung der landesplanerisch verankerte Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Buchen
- die Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage der Stadt Buchen, auch mit Blick auf den Erhalt der Investitionsbereitschaft in der Innenstadt, etwa im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Um hier insbesondere die städtebaulichen Ziele wie z.B. die Stärkung der Innenstadt als Versorgungskern zu gewährleisten, ist es unabdingbar, die Einzelhandelsentwicklung unter anderem in dezentralen Industrie- und Gewerbegebieten über die Anwendung des Bauplanungsrechts einzuschränken.

Insoweit ist es Aufgabe der 1. Änderung des Bebauungsplans "I2 - Industriegebiet", solche Einschränkungen der Einzelhandelsentwicklung bauplanerisch umzusetzen, um eine geordnete räumliche und städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Da eine Beschränkung bzw. Ausschließung von Einzelhandelsflächen auf der Grundlage der BauNVO vom 26. Juli 1962 im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgenommen wurde, wird der 1. Änderung des Bebauungsplans "I2-Industriegebiet" und damit verbunden den Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde gelegt.

Als Folge dieser Umstellung auf die BauNVO 1990 wird außerdem die unkontrollierte Entwicklung von Vergnügungsstätten verhindert, die seit der Änderungsnovelle 1990 nicht mehr unter den Oberbegriff "Gewerbebetriebe" fallen, sondern den einzelnen Baugebieten ausdrücklich und damit abschließend zugeordnet sind. Und insoweit in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO unzulässig sind.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Bebauungsplanes "I2 - Industriegebiet" und umfasst eine Fläche von ca. 169.413 m<sup>2</sup>. Begrenzt wird er im Süden durch die "Friedrich-List-Str." im Norden durch die "Daimlerstr.", sowie im Westen durch die "Bgm.-Vinzenz-Kieser-Str." und im Osten durch die B27.

### 1.3 Umfang der Änderung/ Festsetzungen

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "I2 – Industriegebiet" wird nur in einem Teilbereich geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1).

Betroffen sind vor allem die Grundstücke südlich der „Daimlerstr.“ Und nördlich der „Friedrich-List-Str.“. Zum heutigen Zeitpunkt sind die zu ändernden Flächen in diesem Bereich des betroffenen Industriegebietes weitgehend bebaut. Die Grundstücke werden partiell mit ergänzenden Festsetzungen überzogen, die sich in den Gesamtzusammenhang des Bebauungsplanes jedoch problemlos einbinden lassen.

Der restliche Bereich in Richtung „Hettinger Straße“ ist dabei für eine Überplanung mit einem eigenen Bebauungsplan vorgesehen.

Konkret geht es um die Ersetzung der bisherigen Ziffer 2 der Schriftlichen Festsetzungen für den oben genannten Teilbereich. Den Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie dem gesamten Änderungsbereich wird dabei die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde gelegt.

Weitergehende Einschränkungen nach § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 bedürfen weitergehender Begründungen.

Hier wird unter anderem auf die Erhaltung funktionsgerechter städtebaulich gewachsener Strukturen sowie Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstädte abgestellt. Die Stadt Buchen hat in den letzten Jahren in der Innenstadt einige Sanierungsgebiete ausgewiesen und hierfür Fördermittel erhalten und in erheblichen Umfang Finanzmittel aus dem städtischen Haushalt eingesetzt.

Eine "planerische" Feinsteuerung kommt somit insgesamt in Betracht, um aus städtebaulichen Gründen die Standorte von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich abzusichern und in diesem Sinne verbrauchernahe, den jeweiligen städtebaulichen Funktionen der Gebiete entsprechende Versorgungsstrukturen zu erreichen.

Die Gemeinden haben hierzu vielfach strukturelle Untersuchungen vorgenommen, die gegebenenfalls auch als Einzelhandelskonzepte beschlossen wurden und insoweit als „sonstige städtebauliche Planungen“ im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Buchen hat wie bereits näher ausgeführt ein ebensolches Einzelhandelskonzept im Jahr 2001 erstellen lassen.

Außerdem sind, unabhängig von den genannten städtebaulichen Gründen, die die Sicherung und Entwicklung eines standortgerechten Einzelhandels zum Ziel haben, solche Beschränkungen in Industrie- bzw. Gewerbegebieten auch dadurch gerechtfertigt, dass dadurch die Form und die Eigenart des Industrie- bzw. Gewerbegebiets zu Gunsten des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und anderer ähnlicher Funktionen gesichert werden soll. Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich bereits im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein konkreter Bedarf nach Flächen für produzierendes Gewerbe abzeichnet.

Vor diesem Hintergrund werden zukünftig Einzelhandelsbetriebe in dem im beiliegenden Lageplan dargestellten Änderungsbereich (Anlage 1) des GI-Gebietes gemäß § 1 Abs. 5, 8 BauNVO für unzulässig erklärt.

Für Produktionsbetriebe in dem Änderungsbereich wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer untergeordneten Fläche ein Fabrikverkauf bis zu einer Verkaufsfläche von 5 % der Betriebsfläche bzw. maximal 100 m<sup>2</sup> zugelassen. Bedingung für den Fabrikverkauf ist, dass der Verkauf am Produktionsort selbst stattfindet.

Außer den oben genannten Einschränkungen wurde in der Änderungsnovelle 1990 auch eine Vorschrift eingefügt, die die Festsetzungsmöglichkeiten bei Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen in überwiegend bebauten Gebieten zugunsten vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen erweitern soll. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für eine bestandsorientierte Planung wie sie in den Grundsätzen der Bauleitplanung bestimmt ist und ermöglicht einen situationsgerechten erweiterten Bestandsschutz, für sogenannte Fremdkörper. Diese Vorschrift ist anwendbar, wenn eine Anlage im betreffenden Baugebiet bzw. Änderungsbereich unzulässig ist, weil sie einer Nutzungsart zuzurechnen ist, die dort einem nachträglichen Nutzungsausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO unterliegt.

Insoweit wird der bereits vorhandene Bestand eines Einzelhandelsbetriebs in Verbindung mit einer Tankstelle auf Grundstück Flst. Nr. 9463 (Kreuzung "Einhardstr./In der vorderen Wanne") mit einer Verkaufsfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Eine Erneuerung dieser Anlage bzw. eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird unter Beibehaltung des vorhandenen Sortiments (Getränke, Tabakwaren, Zeitungsartikel, Lebensmittel und Autozubehör) ebenfalls allgemein zulässig.

Mit der Umstellung der Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der Ersetzung dieser Ziffer 2 auf der Rechtsgrundlage der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 wird das ursprüngliche Planungsziel der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben weiterhin aufrecht erhalten. Einschränkungen werden nur in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle anderen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert wirksam.

In Bezug auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich keine Änderung. Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Bereich ist danach als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen, die in dieser Form auch weiterhin beibehalten werden soll.

## 1.4 Fragen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung nach der derzeit geltenden gesetzlichen Regelung handelt es sich nicht um etwas grundsätzlich Neues, welches weit über die bisherige Praxis bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hinaus geht und etwa zusätzliche Arbeiten und in der Regel auch kostenträchtigen Prüfungsaufwand erfordert. Bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung handelt es dem Grunde nach um die formale Zusammenfassung dessen, was bei einer ordnungsgemäßen Planung ohnehin geleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Vorhaben, die entweder

a) aufgrund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind („Regel-UVP“)

oder

b) aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) UVP-pflichtig sein können.

Im vorliegenden Fall stellt sich vorab bereits die sicherlich berechtigte Frage, ob die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes in dem hier vorliegenden Umfang überhaupt eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht auslöst. Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes und der vorgesehenen Änderungen ist eine solche Prüfungspflicht zu verneinen.

## 1.5 Allgemeine Ausführungen zum Aufstellungsverfahren

Am 20. Juli 2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-BAU) und damit das grundlegende novellierte Baugesetzbuch („BauGB 2004“) in Kraft getreten. Mit der Novellierung des BauGB sind u. a. auch Änderungen der Vorschriften über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen verbunden. Nach § 244 Abs. 2 BauGB –neu- finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschrift des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat in seiner Sitzung am 7. Mai 2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "I2 - Industriegebiet" beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Grundsatzbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am 10. Mai 2001.

Vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass das Verfahren innerhalb der gesetzten Frist zum Abschluss gelangt, wird die Bebauungsplanänderung nach den Regelungen des BauGB –alt- durchgeführt.

## 2.0 Erschließung

### 2.1 Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine Probleme.

### 2.2 Kanal, Wasser

Sowohl die Abwasserbeseitigung als auch die Wasserversorgung ist aufgrund der bereits vorhandenen Leitungstrassen unproblematisch und geregelt. Ein Anschluss an die Gruppenkläranlage in Buchen ist gegeben.

Auch die Wasserversorgung ist sichergestellt.

### 2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Versorgung geschieht durch die Stadtwerke Buchen. Das Baugebiet ist, wie die angrenzenden Baugebiete, mit einer Straßenbeleuchtung bereits ausgestattet.



### 3. Schutz von Natur und Landschaft

Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB wird die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie hat dabei allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit den berührten Integritätsinteressen nachzugehen. Ferner hat sie Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Kommt die Gemeinde aufgrund der geboten Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

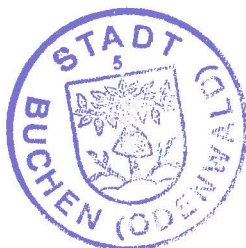
Im vorliegenden Fall gilt es, ergänzend die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen, wonach ein Ausgleich für bereits erfolgte oder zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. Wenn der Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriff zu wertende Nutzungen lediglich planerisch fest schreibt, bedarf es damit keiner Ausgleichsregelungen. Das gleiche gilt dann, wenn der Plan die bereits bestehenden Baurechte -auch soweit sie nicht ausgenutzt sind- dem Grundsatz nach nur fortschreibt oder sogar reduziert. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber insbesondere die zuvor strittig diskutierte Frage klären, ob eine Ausgleichspflicht auch bei einer Überplanung von schon bestehenden Baurechten besteht.

Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "I2 - Industriegelände". Vor diesem Hintergrund ist ein Ausgleich nur in soweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Erfasst wird damit neben der Überplanung von „§ 34 BauGB“ Situationen auch die Änderung eines Bebauungsplanes.

Da durch die oben ausgeführte Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „I2 - Industriegelände“ keine neuen bzw. zusätzlichen Baurechte entstehen, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Buchen, den 10. März 2006

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Hauck,  
Beigeordneter



  
\_\_\_\_\_  
Jörg Bauer  
Stadtinspektor