



STADT	B U C H E N
STADTTEIL	HAINSTADT
BEBAUUNGSPLAN	"ROSENÄCKER"

B E G R Ü N D U N G

I. Allgemeines

1. Entwicklung

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, der seinerseits den Zielen von Raumordnung und Landesplanung Rechnung trägt.

Die Flächennutzungsplanfortschreibung wurde bereits 1988 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und der vorliegende Bebauungsplan daraus entwickelt.

Damit das Industriegebiet nicht zu massiv gegenüber dem Kernort Hainstadt tritt, wurde es gegenüber diesem nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert (WA, MI, GE, GI).

2. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rosenäcker"

Der Bebauungsplan "Rosenäcker" genehmigt am 23.02.1987 wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und sah vor, daß nach Süden sehr nah an den gewerblichen Zonen noch ein Wohngebiet in verdichteter Bauweise untergebracht wird.

Diese Festsetzung hat sich als unzweckmäßig erwiesen, weil dadurch die zugelassenen Nutzungen durch Lärmschutzwerte zu stark eingeengt werden müßten.

Der Gemeinderat hat sich daher entschlossen, das gesamte Plangebiet einer Neuordnung zu unterziehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan muß deshalb insgesamt aufgehoben werden.

3. Nördlich angrenzende Bebauungsplanung

Zur Ordnung der Nutzungsverhältnisse in Richtung Ortslage soll der Bereich nördlich des GI - GE-Gebietes bzw. der Ziegeleistraße mit einem Bebauungsplan überzogen werden. Hierbei ist auch die unter Nr. III.4 genannte Teilumwidmung der Ziegeleistraße rechtlich zu vollziehen.

II. Erläuterung der wesentlichsten Festsetzungen

1. Nutzungsarten

Mit zunehmend dichter werdender Besiedlung wird es immer schwieriger, in Bauleitplänen Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen. Denn die von diesen Gebieten ausgehenden Beeinträchtigungen sollen sich möglichst nicht auf Wohngebiete auswirken. Weshalb § 50 BImSchG bestimmt, daß bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Angesichts der Tatsache, daß Industrie- und Gewerbegebiete immer näher aneinanderrücken, je weiter die Bebauung fortschreitet, ist es kaum möglich, eine Beeinträchtigung von Wohngebieten durch benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete völlig auszuschließen und es entsteht ein Widerstreit zwischen den Bedürfnissen der Wirtschaft einerseits und den Gesichtspunkten der Gesundheit, der Sicherheit und den Wohnbedürfnissen andererseits, deren Schutz vor gewerblichen Immissionen vom Stellenwert her nicht geringer wiegen.

Als abwegig erweist sich die Forderung, auf Industrie- und Gewerbegebiete deshalb völlig zu verzichten, falls sich in der Nähe Wohnbebauungen befinden, die beeinträchtigt werden können. Ebenso unrealistisch wäre die Forderung, Gewerbe- und Industriegebiete an bisher unbebaute Flächen zu verweisen, da diese Flächen sehr rar und der Erholung der Bevölkerung und dem möglichst ungestörten Naturgenuß vorbehalten bleiben sollten.

Die Stadt hatte daher im Rahmen der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen (§ 1 Abs. 5 BauGB), da es der Gemeinde verwehrt ist, Gewerbe- und Industriegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohngebieten auszuweisen, wenn nicht geeignete Schutzvorkehrungen gegen zu erwartende Beeinträchtigungen getroffen werden.

Um diesen Schwierigkeiten zu begegnen, hat die Stadt das Industriegebiet zunächst nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert und nur Betriebe der TONVERARBEITENDEN INDUSTRIE, die auf der Gemarkung Hainstadt ihre Rohstoffe finden, zugelassen. Um die Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen wurde das Industriegebiet hinsichtlich seines zulässigen Störungsgrades aus Lärm "eingeschränkt" und festgesetzt, daß Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die einen Außenlärm verursachen, der im Wohnumfeld zu Beeinträchtigungen führen kann, zwar nicht unzulässig sind, sondern dann mit konkreten Schallschutzmaßnahmen zu begegnen ist, um ihn auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Da Schallschutzmaßnahmen heute zunehmend zu einer Existenzfrage für viele Wirtschaftsbereiche werden und wenig Kostennutzen erbringen, wenn sie fürsorglich am Gebäude angebracht werden, wurde es den Unternehmen überlassen, in welcher Form sie dem Schallschutz Rechnung tragen wollen. Dabei wäre denkbar, daß sie den Lärm bereits an der Maschine durch VerkapSELUNG reduzieren oder ihren Maschinenpark auf leisere Maschinen umrüsten. Es erscheint auch denkbar, daß sie ihre lauten Arbeitsplätze abschirmen oder schließlich alle Produktionsflächen in geschlossenen Hallen

unterbringen. Wichtig ist für die Stadt dabei lediglich, daß im jeweils angrenzenden Umfeld der festgesetzte oder den Gebieten beigemessene Lärmwert eingehalten wird. Entsprechend ist kein Schallschutznachweis zu führen, wenn der dem Gebiet beigemessene Wert nicht überschritten wird.

Da im Prinzip sich Mischgebiete problemlos mit Wohngebieten und Gewerbegebiete mit Mischgebieten in Einklang bringen lassen, dagegen aber Industriegebiete wegen des zulässigen erhöhten äquivalenten Dauerschallpegels in der Nacht, nicht ohne weiteres mit Gewerbegebieten vertragen und diese überlagernd auch nicht mit Misch- und Wohngebieten vertragen, war es notwendig, diese nach dem zulässigen Schallpegel "einzuschränken".

Damit im Baugebiet ein übermäßiger Fahrverkehr auf den neu gebildeten Straßen vermieden werden kann wurden Einrichtungen, die normalerweise eine hohe Fahrfrequenz verursachen, in den Einzelgebieten aus dem zulässigen Nutzungskatalog nach der BauNVO herausgenommen. Dazu gehören sowohl öffentliche als auch private Einrichtungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke oder Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet und Groß- bzw. Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie Vergnügungsstätten im Misch- und Gewerbegebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst wirtschaftlich mit dem zur Verfügung stehenden Bauland umzugehen, wurden die nach der BauNVO zulässigen Höchstwerte in allen Gebieten zugelassen.

Es wurde aus ortsgestalterischen Gründen im Gesamtgebiet mit Ausnahme des Industriegebietes die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da im Industriegebiet es aber aus Gründen des Lärmschutzes notwendig werden kann, daß auch hochliegende Einrichtungen abzuschirmen sind, wurde hier nur die max. zulässige Bauhöhe, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, festgesetzt. Technische Einrichtungen wurden hiervon ausgenommen, da es u.U. notwendig ist, gerade wegen des Immissionsschutzes höhere Kamine u.ä. zu errichten.

3. Bauweise und Gebäudestellung

Die in den Baugebieten festgesetzten Bauweisen wurden im wesentlichen in Anpassung an die baulichen Erfordernisse der Einzelquartiere festgesetzt und damit es im Grenzbereich nicht zu Nachbarschaftsproblemen kommt, die offene Bauweise gewählt. Dies gilt auch für die abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise lediglich dadurch abweicht, daß größere Baulängen wie 50 m allgemein zulässig sind. Im Industriegebiet wurde keine "hintere Baugrenze" festgesetzt um zu ermöglichen, daß z.B. die Gewerbegebiete außerhalb der Bebauungstiefen noch offene Lager- oder auch Stellplätze anordnen können und so keine ungewollte baurechtliche Einengungen erfahren.

Die Bebauungstiefe wurde im Gewerbegebiet gegenüber dem Industriegebiet auf eine geringere Tiefe begrenzt, um so eine städtebaulich gestalterische Anpassung an die kleinmaßstäblichen Mischbebauungen zu erreichen. Es wurde keine bestimmte Gebäudestellung festgesetzt, sondern zugelassen, daß die Gebäude senkrecht oder wahlweise parallel zu den Baugrenzen errichtet werden können.

4. Die überbaubaren Flächen

Die überbaubaren Flächen wurden gegenüber dem Straßenraum gestaffelt. Dadurch soll erreicht werden, daß eine aufgelockerte und gegliederte Straßenfront der Gebäude erwächst. Im WA-, MI- und GE-Gebiet sind die überbaubaren Flächen so reichlich bemessen worden, daß darin auch Garagen und überdachte Stellplätze unterkommen können. Daher wurden diese außerhalb der "vorderen Baugrenzen" für unzulässig erklärt. Sofern dagegen die Bauherren sich ihre hinteren Freiflächen mit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen verbauen möchten, so hat die Stadt kein Interesse daran, dies zu verhindern und hat hierfür ausdrücklich keine Festsetzungen getroffen. Dies gilt auch für sog. Zubehörbauten wie Garten- und Gerätehäuser.

III. Erschließungsmaßnahmen

1. Haupterschließungsstraße für GI-, GE- und MI-Gebiet

Die Haupterschließung des Gebietes wird trotz des Ausschlusses verschiedener Nutzungen eine hohe Fahrfrequenz bzw. Fahrverkehr mit Schwerfahrzeugen, resultierend aus den zugelassenen Nutzungen, erhalten. Sie wird deshalb mit einer Straßenbreite von 6,00 m festgesetzt und erhält eine Anbindung am überörtlichen Verkehrswegenetz (K 3968). Entlang der Gesamtlänge wurde ein doppelseitiger Gehweg vorgesehen mit zwischenliegendem Verkehrsgrünstreifen auf dem Pflanzgebote angeordnet sind. Neben den bestehenden Straßen soll nur das Industriegelände und das daran anschließende Gewerbegebiet eine Sammelzufahrt zu dieser Straße erhalten. Ansonsten soll diese Straße anbaufrei verbleiben. Es wurde daher ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die bestehende Ziegeleistraße und die Hainsterbachstraße wird im Bereich von Aufweitungen an der Haupterschließung angebunden. Die Anbindungen wurden so gebildet, daß darauf sowohl Schwerlastverkehr als auch normaler PKW-Verkehr abgewickelt werden kann.

2. Wohngebietserschließung

Das neugebildete allgemeine Wohngebiet wird über eine gemischtgenutzte Verkehrsfläche (Anliegerstraße) erschlossen. Nutzungen die eine hohe Fahrfrequenz verursachen, wurden in diesem Gebiet ausgeschlossen, so daß kein Konflikt mit § 123 Abs. 2 BauGB erwachsen kann.

3. Weiterer Anschluß des GI- und GE-Gebietes

Zum Zeitpunkt der Planung entsteht im Bereich des GI-/GE-Gebietes eine große und moderne Ziegelei. Hierbei wird es später zwangsläufig zu großen Rohstofftransporten kommen. Um die Erschließungsstraßen und den Ortskern vom Verkehr zu entlasten, wird das GI-Gebiet an seiner Nordwestseite über eine neu zu errichtende Bahnbrücke und über ein zum Teil neuen Transportweg nordwestlich der Bahnlinie direkt an die in der Feldlage liegenden Lehmgruben angeschlossen.

4. Teilentwidmung der Ziegeleistraße

Die aus dem Kernort von der OD (K 3968) kommende Ziegeleistraße grenzt in seinem westlichen Teilstück auf eine Länge von 280 m an das neue GI-/GE-Gebiet an. Nördlich dieses letztgenannten Straßenstückes liegt ein Betonwerk, daß in den baulichen Bereich der neuen Ziegelei mit eingebunden werden soll. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, dieses Teilstück der Ziegeleistraße zu entwidmen und dem GI-/GE-Gebiet zuzuschlagen (s. Nr. I. 3).

Gleichzeitig soll um das Areal des bisherigen Betonwerkes eine neue Straße als Verlängerung der Ziegeleistraße gebaut und über die neue Bahnbrücke an die Feldlage angeschlossen werden. Diese Umplanung bzw. Umwidmung wird in einem neuen Bebauungsplan aufgenommen (s.I.3).

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch eine Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt werden. Ein entsprechender Ergänzungsentwurf wird vor Beginn der Erweiterungsmaßnahmen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abgestimmt.

6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gesamtgebietes ist in der bestehenden Kläranlage eingerechnet. Das Gebiet soll durch eine Erweiterung des Kanalnetzes Buchen entsorgt werden.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird für das Gebiet ein Ergänzungsentwurf aufgestellt und mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abgeklärt.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch eine Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt. Versorgungsflächen wurden im Gebiet festgesetzt. Das Industriegebiet soll durch innerbetriebliche Verteilungssysteme versorgt und nur einen Hauptanschluß erhalten. Eventuell notwendige Nebenanlagen für die Versorgung oder Beleuchtungseinrichtungen der Straßen können innerhalb der Verkehrsbegleitgrünflächen untergebracht werden.

8. Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind im Bereich der Grünflächen des BG. "Hainsterbach" vorhanden und reichen auch für die Versorgung des neuen Baugebietes aus. Es wurde im Baugebiet fürsorglich für den Fall, daß die Haupterschließung eine zu hohe Fahrfrequenz erhält und die Kinder diese Verkehrsader nicht mehr gefahrlos überqueren können, eine Spielplatzfläche innerhalb der öffentlichen Grünanlage festgesetzt. Sie wird jedoch erst dann ausgebaut, wenn sich eine Ausbaunotwendigkeit hierfür ergeben sollte.

9. Erforderlichkeit von Orts- und Landschaftsgestalterischen Maßnahmen

Um die Grünstäur zwischen den Stadtteilen Buchen und Hainstadt zu gewährleisten und ein Zusammenwachsen der Bebauungen zu verhindern, wurden im Baugebiet "Hainsterbach" nach Norden intensive Pflanzungsmaßnahmen am Ortsrand festgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll der Stadtteil Hainstadt nach Süden durch die Haupterschließung seine Begrenzung erhalten, weshalb innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes eine alleeartige Bepflanzung festgesetzt wurde. Innerhalb des westlichen Gebietsrandes wurde eine intensive Außeneingrünung nicht für erforderlich angesehen, weil der dort relativ hohe Bahndamm das Baugebiet mit einem natürlichen Ortsabschluß versieht.

Da die Haupterschließung entlang dem östlichen Planrand führt, wurde auch dort die Bepflanzung innerhalb des Verkehrsraumes beibehalten. Der nördliche Planrand des Bebauungsplangebietes grenzt an ebenfalls bestehendes Gewerbegebiet an, das in einer weiteren Planungsstufe aufgeplant und in diesem Zusammenhang dann nördlich gegenüber dem Außenbereich eine Außeneingrünung erhalten soll. Daher wurde im vorliegenden Bebauungsplan auf eine intensive Außeneingrünung verzichtet.

Um neben den städtebaulich notwendigen Außeneingrünungen eine weitere Durchgrünung des Gesamtgebietes zu erhalten, wurde festgesetzt, daß alle angefangene 500 m² Grundstücksfläche, an den festgesetzten Pflanzungsstandorten ein großkroniger Baum, außerhalb der überbaubaren Flächen zu pflanzen ist. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen und spätestens bis zur Schlußabnahme der baulichen Anlagen zu setzen.

IV. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt durch freiwillige und wenn notwendig durch die bereits 1986 eingeleitete gesetzliche Baulandumlegung.

V. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Straßenbau	1.400.000,-- DM
2. Kanalisation	500.000,-- DM
3. Wasserversorgung	300.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	100.000,-- DM
5. Vermessung/Planung	150.000,-- DM
6. Sonstige Kosten	<u>50.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u>2.500.000,-- DM</u> =====

Kosten für die Stadt Buchen

Aus den Erschließungskosten entfallen auf die Stadt Buchen (lt. Erschließungskosten- und anderer Gemeindefestsetzungen) ca. 25 % oder 625.000,-- DM.

Diese von der Stadt Buchen noch aufzubringenden Kosten werden zu gegebener Zeit in den Gemeindehaushalt eingestellt.

Buchen, den 08.01.1990

Stadt Buchen

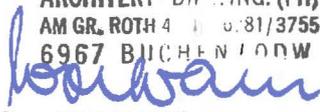
Der Bürgermeister:


.....
Frank



Planer:

HEINZ WOLFRAM
ARCHITEKT-DIENST. (FH)
AM GR. ROTH 4 681/3755
6967 BUCHEN/ODW


.....
Wolfram