



Stadt

**Buchen**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„XII - Dilläcker / Hettinger Tal“**

Gemarkung Buchen

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 21.03.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1	Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	6
4.3	Flächennutzungsplanung	7
4.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Buchen	7
4.5	Schutzgebiete	8
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
6.2	Klimaschutz	11
6.3	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
6.4	Immissionen	12
6.5	Verkehr	14
6.6	Einzelhandel	14
<b>7.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>16</b>

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Die Bereiche am östlichen Stadteingang von Buchen entlang der Hettinger Straße müssen planungsrechtlich derzeit differenziert bewertet werden. Während in den nördlichen Flächen der Bebauungsplan „I2-Industriegelände“ aus dem Jahr 1963 gültig ist, sind die an die Hettinger Straße angrenzenden Bereiche dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Diese weisen im südlichen Teilbereich Wohn- bzw. Mischgebietscharakter, nördlich der Hettinger Straße Gewerbegebietscharakter auf und sind nur ungenügend über die Mittel des § 34 BauGB zu steuern. Gerade die Lage der betroffenen Grundstücke im Eingangsbereich von Buchen lässt es erforderlich erscheinen, hier über einen Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung langfristig sicherzustellen.

Hinzu kommt die Planungsproblematik „Einzelhandel“. Die Stadt Buchen verfügt seit 2008 über ein qualifiziertes Einzelhandelskonzept. Die Studie setzt sich nicht nur mit der Frage des großflächigen Einzelhandels auseinander, sondern zeigt auch Konsequenzen für die Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen im Allgemeinen auf. Um die städtebaulichen Ziele wie z. B. die Stärkung der Innenstadt als Versorgungskern zu gewährleisten, ist es danach unabdingbar, die Einzelhandelsentwicklung in dezentralen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietslagen über die Anwendung des Bauplanungsrechtes räumlich wie sortimentsbezogen einer Regelung zu unterwerfen. Die Notwendigkeit stellt sich umso mehr, da seitens des Betreibers des an der Hettinger Straße liegenden Lebensmittelmarktes konkrete Erweiterungsabsichten erklärt wurden.

Bei der Überplanung des östlichen Stadteingangs von Buchen darf auch die Problematik „Vergnügungsstätten“ nicht außer Acht gelassen werden, welche derzeit zumindest in den gewerblich geprägten Teilbereichen grundsätzlich zulässig wären. Allein schon in Bezug auf die unmittelbare Nähe zum Buchener Schulzentrum sind planungsrechtliche Regelungen erforderlich, die diesbezüglich städtebaulich Fehlentwicklungen wirksam vermeiden.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, im Bereich des östlichen Stadteingangs von Buchen eine geordnete räumliche und städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Dabei sollen - unter Berücksichtigung der Erweiterungswünsche des bestehenden Lebensmittelmarktes - die städtebaulich konzeptionellen Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Buchen in Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen einer wohnnahen Versorgung und einer Sicherung der durch den Einsatz von Sanierungsmaßnahmen erfolgten Aufwertung der Buchener Innenstadt planungsrechtlich umgesetzt werden. Zudem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch Ausschluss dieser Nutzungen verhindert werden.

Zuletzt dient die Planung auch der Sicherung und planungsrechtlichen Regelung der bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen.

## 2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.10.2014 gefasst. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 38.135 m<sup>2</sup> zwar innerhalb des Bereichs von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, dennoch wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis eine Vorprüfung des Einzelfalls als erforderlich erachtet. Gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls vom Büro für Umweltplanung Simon aus Mosbach sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird u. a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, wird dagegen kein Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadteingang von Buchen an der L 522 im Bereich des Hettinger Tals (Abfahrt Hettingen).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1311/16 (t), 1311/18, 1311/19, 11300 (t), 11301, 11302, 11303, 11303/1, 11304, 11304/1, 11304/2, 11304/3, 11304/5, 11305, 11306, 11306/1, 11307, 11308, 11309, 11310, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11318/1, 11319, 11455 (t)

(ALKIS Stand 06/2015)

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 6,08 ha.

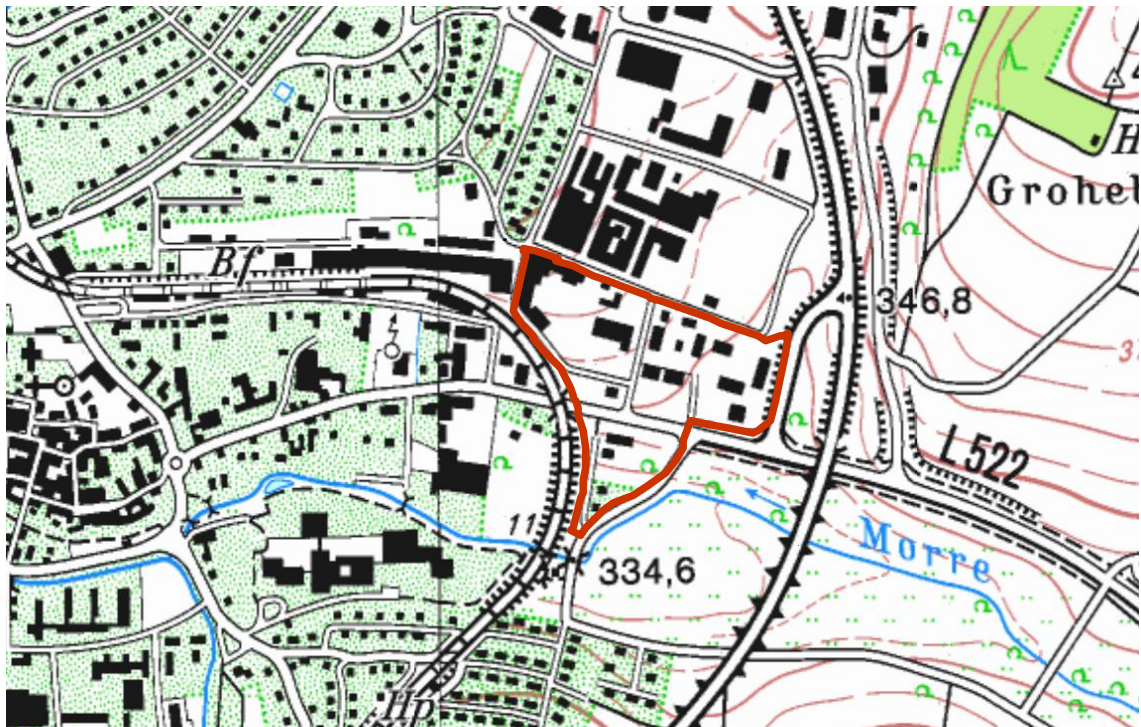


Abb. 1 Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

#### Plangebiet

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt durch die Stadteingangssituation und die bestehenden, vorwiegend gewerblichen Nutzungen.

Nördlich der Hettinger Straße befinden sich neben den großflächigen Nutzungen einer Straßenmeisterei, eines Bildhauer- und Steinmetzbetriebes und eines Baustoffhandels noch eine Tankstelle, ein Sonnenstudio und eine Waschanlage. Im Bereich der Einmündung der Straße „Zu den Dilläckern“ befindet sich zudem ein Lebensmittelmarkt des Betreibers Penny, für den eine Neubauplanung vorliegt. Der Markt soll abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden, vorgesehen ist dabei eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 677 m<sup>2</sup> auf über 800 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Teilbereich befindet sich ein Gewerbe für Heizung und Sanität sowie mehrere Wohngebäude. Hier hat in den letzten Jahren eine vermehrte Bautätigkeit stattgefunden.

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt, in manchen Teilbereichen wie dem Baustoffhandel sogar zu fast 100 %. Größere, zusammenhängende Gehölzbestände sind nur im Nordosten und im Bereich der südlich gelegenen Wohnnutzungen vorhanden.

#### Umgebungssituation

Die Umgebungssituation stellt sich ebenso heterogen wie die zu überplanenden Flächen dar. Im Norden grenzen weitere gewerblich-industrielle Nutzungen an, im Osten

verläuft die Bundesstraße B 27. Weiter südlich befindet sich nach kurzer Zensur ein größeres Wohngebiet, im Westen grenzt ein Bahndamm an.

Das Buchener Schulzentrum am Dr.-Fritz-Schmitt-Ring befindet sich in ca. 250 m Entfernung südwestlich des Plangebietes, das Plangebiet kann durch eine Unterführung daher in wenigen Minuten erreicht werden.

### **Altlasten**

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster ist das Flurstück Nr. 11311 als altlastverdächtige Fläche erfasst. Hierzu liegen bisher nur die Daten der Erfassung vor, wonach auf dem Grundstück von 1953 bis 1997 eine Eigenverbrauchstankstelle mit drei unterirdischen Dieseltanks (insgesamt 23 m<sup>3</sup>), einem Heizöltank (7 m<sup>3</sup>) und einem oberirdischen Dieseltank (25 m<sup>3</sup>) betrieben wurde. Die unterirdischen Tanks wurden vermutlich verfüllt und stillgelegt, der oberirdische Tank stillgelegt und entsorgt. Für eine abschließende Beurteilung ist eine orientierende Untersuchung erforderlich.

Zudem sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster bislang folgende Flächen unter der Kategorie „sonstige Flächen“ verzeichnet:

- Auf dem Flurstück Nr. 11309 (SBV HERM) befindet sich derzeit eine Tankstelle. Von 1965 an wurde das Gelände als Lager- und Verladeplatz für Dieselkraftstoffe genutzt. 1994 wurden drei unterirdische Tanks ausgebaut und ein Bodenaustausch durchgeführt.
- Für das Flurstück Nr. 11305 (AS Heiasphalt und Fußbodenbeläge Bott u.a.) sind laut den Daten der Erfassung verschiedene Nutzungen bekannt. Das Flurstück Nr. 11305 wurde am 05.05.1977 in die Flurstücke Nr. 11304 und 11305 geteilt. Von 1965 bis 1973 befand sich ein Baugewerbe auf dem damals noch vereinten Grundstück. Die Heiasphalthanlage befand sich auf dem heutigen Flurstück Nr. 11304. Gleichzeitig wurde von der Firma eine Eigenverbrauchstankstelle mit oberirdischen Tanks auf dem heutigen Flurstück Nr. 11305 betrieben, welche wieder abgebaut wurden.
- Auf dem Flurstück Nr. 11319 (AS Eigenverbrauchstankstelle Straßenmeisterei Buchen) wurde laut Angaben der Erfassung eine Tankstelle mit einem 16.000 l Tank (1968 – 1987) sowie eine Tankstelle mit einem 25.000 l Tank (1987 – 1998) betrieben, wobei die Tanks nach aktuellem Kenntnisstand gereinigt und verfüllt wurden. Außerdem wurde auf dem Flurstück von ca. 1980 – 1990 Erdaushub aus der Baumaßnahme der B 27 gelagert.

Falls im Bereich dieser Flurstücke Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, kann verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Gegebenenfalls belastetes Material ist vom unbelasteten Aushub zu trennen und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Der Eigentümer des Grundstückes hat im Hinblick auf eine Veräußerung des Grundstückes bei dem Ingenieurbüro für Geotechnik und Altlastenuntersuchung, Walldürn eine orientierende schadstofftechnische Erkundung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis lässt sich daraus folgendes festhalten:

Nach den Ergebnissen der durchgeführten chemischen Analyse unterschreiten die Inhaltsstoffe in den analysierten Mischproben die Z0-Grenzwerte nach der Parameterliste



der Verwaltungsvorschrift Boden. Die Mischproben sind demnach in die Zuordnungs-klasse Z0 nach [U1] einzustufen.

Eine Verunreinigung des Bodens auf der Grundlage der analysierten Parameter nach [U1] im Bereich der Sondieransatzstellen somit nicht festgestellt. Diese Bewertung gilt für die untersuchten Mischproben aus den Freiflächen.

Die unterirdischen Tanks wurden ca. in den Jahren 1992/1993 ausgebaut und fachge-recht entsorgt. An dieser Stelle befindet sich zwischenzeitlich teilweise eine neu errich-tete Lagerhalle für die im Rahmen von Fundamentierungsarbeiten natürlich auch Erdreich ausgebaggert und entsorgt wurde. Der angesprochene oberirische Tank wurde ca. im Jahr 1995 abgebaut. Aufgrund der Mitteilungen des Eigentümers und der Ergeb-nisse des Gutachtens wird derzeit kein weiterer Handlungsbedarf/Untersuchungsbedarf gesehen, was das Thema „altlastenverdächtige Fläche“ betrifft.

In einem Teilbereich des überplanten Gebietes wurden Verunreinigungen des oberflä-chennahen Grundwassers mit Leichtflüchtige Chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt. Derzeit finden Untersuchungsmaßnahmen statt, um das Ausmaß der Schadstoffbelastung im Grundwasser, welche das Plangebiet unterströmt, zu ermitteln. Hierzu wurden -auch innerhalb des Bebauungsplangebietes- Grundwassermessstellen (GWM) errichtet. Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastungen mit leichtflüch-tigen Schadstoffen, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Tiefbauarbeiten, welche in tiefere Bodenschichten reichen bzw. das Grundwasser erschließen, Schadstoffgehalte aus dem Grundwasser in die Atmosphäre ausgasen bzw. die unmittelbare Umgebung beeinträchtigen.

Die Stadt Buchen hat die Arcadis Deutschland GmbH beauftragt etwaige Auswirkungen auf die Nutzung zu untersuchen. Die Untersuchungskonzeption wurde dabei mit dem Landratsamt NOK (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Gesundheitsamt) abgestimmt. Aufgrund einer kurzfristig anstehenden Baumaßnahme für ein Mehrfamilienhaus wurde die Untersuchung einer Teilfläche (Flurstücke 11304/4 und 11304/5) vorgezogen. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen geht folgendes hervor:

Im Sinne einer Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Bodenluft – Mensch ist keine Gefährdung für Menschen in Gebäuden und Freiflächen im untersuchten Bereich abzuleiten. Abgeleitet aus dieser Tatsache sollte aus Vorsorgegründen, nicht aber aus Gründen einer derzeit angezeigten Erfordernis zur Gefahrenabwehr, in Erwägung gezo-gen werden, passive bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich von Gebäuden (z.B. Gasdrainage) zu ergreifen.

Aufgrund der Ergebnisse der untersuchten Teilfläche und vor dem Hintergrund der ge-staffelten Schutzwürdigkeit (Gewerbegebiet – Mischgebiet – Wohngebiet) der Nutzun-gen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auch im Bereich der bisher nicht untersuchten Flächen keine Gefährdung für Menschen abzuleiten ist.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Der südliche Teilbereich ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuord-nen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist bis auf Höhe der Einmündung der Straße „In der vorderen Wanne“ in die Straße „Zu den Dilläckern“ durch den Bebauungsplan „I2-Industriegelände“ (1963) überplant. Der Inhalt des Bebauungsplanes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Straßenführung, von Baufluchten sowie der frei zu haltenden Flächen. Ausgewiesen wurde ein Industriegebiet.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Bei der Planung sind die folgenden übergeordneten Planungen und Vorgaben zu beachten:

### **4.1 Landesplanung**

Die Stadt Buchen nimmt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich sind u. a. die Unterzentren Adelsheim, Hardheim und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg (ohne zentralörtliche Funktion) zugeordnet.

Die Stadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Tauberbischofsheim - Würzburg und Heidelberg – Mosbach - Tauberbischofsheim.

Bezüglich großflächigem Einzelhandel sind die Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebote sowie das Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7 ff) zu beachten. Zur Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens liegt eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes vor (vgl. Kap. 7.5).

### **4.2 Regionalplanung**

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Gewerbe“ dargestellt, die Darstellung entfaltet jedoch keine Verbindlichkeit.

Bezüglich großflächigem Einzelhandel besagt Plansatz 1.7.3.1, dass Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich in den gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln sind. Ausnahmsweise sind diese jedoch auch an sonstigen Standorten zulässig, sofern die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben der Plansätze 1.7.2.2 – 1.7.2.4 nachgewiesen werden kann, die Vorhaben der Nahversorgung dienen sowie an städtebaulich integrierten Lagen vorgesehen werden. Zur Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Neubaus des bestehenden Lebensmittelmarktes liegt eine Auswirkungsanalyse vor (vgl. Kap. 7.5).



### 4.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 14.01.2004 genehmigten Flächennutzungsplan, wirksam ab 30.01.2004. Der Bereich nördlich der L 522 ist als „gewerbliche Baufläche“, der südliche Bereich als „gemischte Baufläche“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Inhaltliche Änderungen sind die Darstellung von zwei Sonderbauflächen für Einzelhandel sowie die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden entsprechend der Bestandssituation.



Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Buchen)

### 4.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Buchen

Die Stadt Buchen besitzt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf Grundlage einer Primärerhebung des Einzelhandels sowie weiterer zentrenprägender Nutzungen die wesentlichen ökonomischen Strukturdaten sowie die einzelhandelsrelevanten Markt- und Kaufkraftdaten bewertet. Das Einzelhandelskonzept soll der Stadt Buchen als Grundlage für eine wirt-

schaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen, wobei besondere die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte im Mittelpunkt steht.

Im Einzelhandelskonzept wurde der zentrale Versorgungsbereich um die Innenstadt definiert sowie ein ergänzender zentraler Nahversorgungsbereich im westlichen Stadtgebiet entlang der Straße „Am Ring“. Zudem wurde für die Stadt Buchen eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten aus den konkreten lokalen Gegebenheiten abgeleitet.

Aus dem Einzelhandelskonzept ergeben sich u. a. die folgenden Zielsetzungen und Empfehlungen:

- An den Zielsetzungen der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion Buchens, der Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt und der Sicherung und dem Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur soll weiterhin festgehalten werden.
- Grundsätzlich wird der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bzw. der gesamte Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebietslagen empfohlen; dabei genießen die heutigen Anbieter Bestandsschutz und es wird Ihnen ein Erweiterungsspielraum zugestanden.
- Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ist eine Prüfung und Änderung der Bebauungspläne von Gewerbegebieten hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie eine Risikoabschätzung für die sog. 34er Gebiete (unbeplanter Innenbereich) erforderlich.

Das Plangebiet beidseitig der Hettinger Straße wird explizit als eins von zwei Gebieten ermittelt, für die eine Änderung des Planungsrechts geprüft werden soll. Die vorliegende Planung folgt daher den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Buchen.

#### **4.5 Schutzgebiete**

Von der Planung werden im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## **5. Begründung der Planinhalte**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Baugebiete leiten sich aus der Bestandssituation unter Berücksichtigung der geplanten Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ab. Für den Bereich nördlich der Hettinger Straße werden ein Gewerbegebiet, ein sonstiges Sondergebiet „Baustoffhandel“ sowie ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen.

Südlich der Hettinger Straße werden ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 850 m<sup>2</sup> zulässig, nicht jedoch weitere eigenständige Nutzungen. Die Einrichtung eines Cafés oder einer eigenständigen Bäckerei ist daher - unabhängig ob dies durch Anbau oder Integration in das Gebäude erfolgt - nicht zulässig. Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 85 m<sup>2</sup> beschränkt, da der Markt vornehmlich der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln dienen und eine Beeinträchtigung der Innenstadt ausgeschlossen werden soll.

Im Sondergebiet „Baustoffhandel“ ist zur Klarstellung neben einem Baustoffhandel auch ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig, da der Übergang zwischen den beiden Betriebstypen im Einzelfall fließend sein kann. Zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Buchener Liste“ unter 1.6 im textlichen Teil sind nur in Form von branchenüblichen Randsortimenten auf maximal 150 m<sup>2</sup> bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dadurch wird die maximal mögliche Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten und dem Integrationsgebot Rechnung getragen.

Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet erfolgt aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage am östlichen Stadteingangsbereich von Buchen sowie des nahen Schulzentrums der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen, hierzu wird auf die sogenannte Buchener Liste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Buchen zurückgegriffen. Der Ausschluss dient der Erhaltung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zugleich der Vorhaltung und Sicherung der Flächen für das produzierende Handwerk und anderweitige gewerbliche Nutzungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um eine Belastung des hauptsächlich über eine Stichstraße erschlossenen Wohngebietes durch zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientieren sich an der Bestandssituation und den entsprechenden Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

In Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgt für die Bereiche des Sondergebietes für einen Baumarkt sowie die südwestlich angrenzenden Lagerflächen aufgrund der im Bestand vorliegenden vollständigen Versiegelung die Festsetzung einer GRZ von 1,0. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt, über die Bestandssituation hinausgehende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen leitet aus der bestehenden Bebauungssituation und der städtebaulich gewünschten Entwicklung ab und regelt sich über die Festsetzung von Vollgeschoßzahlen sowie maximalen Gebäudehöhen. Während entlang der L 522 maximal zweigeschossige Baukörper zugelassen werden sollen, sind im abge-

wandten nördlichen Bereich mit Ausnahme des Baustoffhandels bis zu dreigeschossige Gebäude zulässig.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zur Bauweise leiten sich aus der Bestandsituation sowie der Neubauplanung im Bereich des Lebensmittelmarktes ab. Im Bereich des Gewerbegebietes werden hierdurch auch größere Baukörper bis zu einer Länge von maximal 100 m ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur L 522 sowie zu den sonstigen Verkehrsflächen eine flexible Bebauung der Grundstücke.

### **Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsgeschehens. Zudem sollen im Bereich des Sondergebietes für einen Baumarkt bzw. Baustoffhandel die verkehrsbedingten Immissionen auf das angrenzende Wohngebiet minimiert werden.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist die Gehölzrodung und Baufelddräumung nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Des Weiteren sind betroffene Gebäude bzw. Gebäudeteile bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen außerhalb des Zeitraums Oktober bis Februar auf brütende Vögel zu prüfen.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration von Neubebauungen in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität im Bereich des Stadteinganges:

- Regelungen zur zulässigen Dachform
- Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung
- Regelungen zu Werbeanlagen
- Regelungen zu Einfriedungen

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Erneuerbare Energien
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Umgebungslärmkartierung 2012
- Bahnimmissionen
- Baugrunduntersuchungen
- Telekommunikationsanlagen
- Überschneidung mit anderen Bebauungsplänen

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan fällt mit einer überbaubaren Grundfläche von rund 38.000 m<sup>2</sup> unter die in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB definierte zweite Kategorie. Daher kann 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, im vorliegenden Verfahren nicht zur Anwendung kommen. Es besteht daher wie beim Regelverfahren vom Grundsatz her eine Ausgleichsverpflichtung der planbedingten Eingriffe.

Zur Planung wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon, Mosbach, durchgeführt.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und Teilbereiche nördlich der L 522 nahezu vollständig versiegelt. Bis auf die geplante Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes sowie eines Wohngebäudes sind keine weiteren konkreten Bauvorhaben bekannt.

Hinsichtlich der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird keine Erforderlichkeit festgestellt, da durch die vorliegende Überplanung des bereits entwickelten Gebietes das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Bestandssituation hinsichtlich überbaubarer Grundstücksbereiche sowie zulässiger Versiegelung nicht wesentlich verändert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind daher erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

### **6.2 Klimaschutz**

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen.

Die Art und der Umfang der Planung stellen sich aufgrund der bereits nahezu vollständigen Überbauung des Plangebiets als nicht erheblich klimarelevant dar. Auf verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes wird abgesehen, da die hierfür erforderlichen Eingriffe in bestehende Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in keiner Relation zu den zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Klima stehen. Die be-



stehenden gesetzlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz werden für ausreichend erachtet.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass solche Maßnahmen immer punktuell stattfinden und deshalb keine Störung von ihnen ausgehen, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern würden.
- Mit Ausnahme der Fledermäuse und der Zauneidechse konnte für alle Arten des Anhang IV ausgeschlossen werden, dass die im Wirkraum vorkommen, bzw. betroffen sein können. Möglich ist, dass Zauneidechsen, die es im angrenzenden Bahngelände sehr wahrscheinlich gibt, gelegentlich in Randflächen des Gebietes einwandern. Da in diesen Randbereichen keine Baumaßnahmen zu erwarten sind, kann ausgeschlossen werden, dass Zauneidechsen im Sinne der Verbotstatbestände beeinträchtigt werden. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass die gerade auch in den gewerblichen Bereichen vorhandenen Spaltenstrukturen immer wieder einzelnen Fledermäuse als Zwischen- oder Männchenquartier dienen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Gehölzrodung und Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Überprüfung der jeweilig betroffenen Gebäude bei Umbaumaßnahmen oder Abrissen auf das Vorkommen von Fledermäusen und ggf. die Bergung der Fledermäuse

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **6.4 Immissionen**

Mit der Überplanung der festgesetzten oder faktisch bestehenden Baugebiete ist keine wesentliche Veränderung der Ausgangslage verbunden. Die festgesetzten Gebiete stufen sich hinsichtlich ihres Störgrades in Richtung der Wohnnutzungen im Süden sowie im Nordwesten (außerhalb des Plangebietes) hin ab und folgen so grundsätzlich dem Trennungsgrundsatz.



Hinsichtlich des Verkehrslärms ist auf die westlich angrenzende Bahnstrecke sowie die die Bundesstraße B 27 im Osten hinzuweisen. Grundsätzlich kommen daher Konflikte mit den im Süden bestehenden Wohnnutzungen in Betracht. Da diese Bereiche bereits größtenteils bebaut sind und nun lediglich überplant werden, kann der Gedanke des vorbeugenden Immissionsschutzes hier nur bedingt Anwendung finden. Bezüglich der verkehrsbedingten Immissionen lässt sich Folgendes festhalten:

- **Straßenlärm:** Durch die Umgebungslärmkartierung 2012 (Hauptverkehrsstraßen > 3 Mio. Kfz/Jahr) liegt für den Bereich des Plangebietes eine Lärmkarte mit dem Lärmindex  $L_{DEN}$  vor. Dieser ist ein Maß für die ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden), wobei laute Pegel am Abend (18-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr) stärker berücksichtigt werden als Pegel am Tag (6-18 Uhr). Der  $L_{DEN}$  ist nicht direkt mit dem Tag-Pegel der nationalen Berechnungsvorschriften vergleichbar. Gemäß dieser Lärmkarte sind die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes geringfügig durch Straßenlärm belastet. Hier werden in den östlichen Teilbereichen Schallpegel zwischen 55 und 60 dB(A) erreicht (Abb. 3, orangene Einfärbung).
- **Bahnlärm:** Zu den Immissionen der angrenzenden Bahnstrecke liegen keine Erhebungen vor. Aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzung der Strecke sowie der Tatsache, dass der Bahndamm rund 6 m über dem angrenzenden Geländeniveau verläuft, sind keine erheblichen Immissionen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Die in der Lärmkartierung 2012 ermittelten Schallpegel befinden sich in Bereichen, welche auch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungswerte für den Tageszeitraum angibt (WA: 55 dB(A); MI: 60 dB(A)). Auch eine Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte nach der 16. BImSchV (WA: 59 dB(A); MI: 64 dB(A)) ist nicht zu erwarten. Im Ergebnis wird daher davon ausgegangen, dass keine „unzumutbaren“ Lärmbelästigungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO zu erwarten sind.

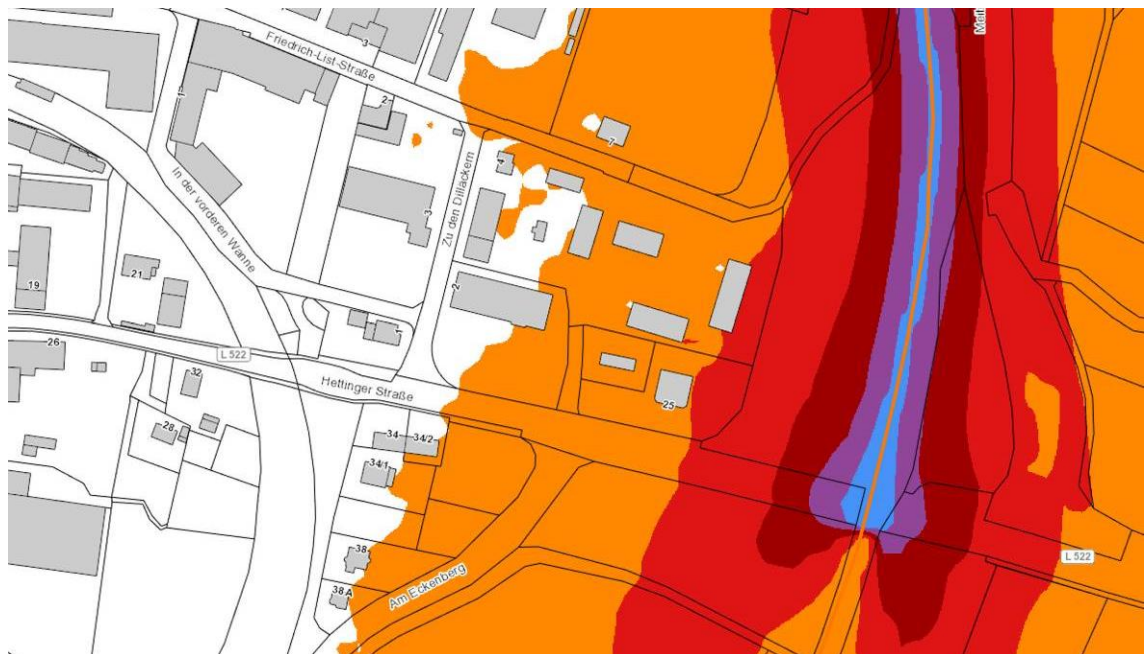


Abb. 3 Umgebungslärmkartierung 2012 – LDEN (24 Stunden) (Quelle: LUBW)

## 6.5 Verkehr

Gegenüber der Bestandssituation erfolgt keine wesentliche Veränderung der verkehrlichen Erschließung, eine Mehrbelastung des Verkehrsnetzes ist nicht zu befürchten. Durch die vorgesehenen Zu- und Abfahrtsverbote wird die verkehrliche Situation dagegen bereits auf Ebene der Bauleitplanung klarer geregelt und Fehlentwicklungen vermieden.

## 6.6 Einzelhandel

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet sind keine Einschränkungen für bestehende Nutzungen verbunden, der Ausschluss erfolgt zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen in den entsprechenden Bereichen und leitet sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt ab.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den bestehenden großflächigen Baustoffhandel soll lediglich der Bestand gesichert und eine eingeschränkte Entwicklungsperspektive ermöglicht werden, das vorhandene Warenangebot ist im Wesentlichen als nicht zentrenrelevant zu bewerten. Auswirkungen, insbesondere auf zentralörtliche Standortbereiche, sind nicht zu erwarten.

Die geplante Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> ist als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Daher wurden hierzu in einer Auswirkungsanalyse die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens geprüft:

- Das Konzentrationsgebot wird durch die Ausweisung der Stadt Buchen als Mittelzentrum erfüllt.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da ca. 89-90 % des Umsatzes aus der Stadt Buchen selbst stammt.
- Das Integrationsgebot wird durch die periphere Lage des Standortes am Stadteingang zwar nicht erfüllt, jedoch greift hier die Ausnahmeregelung nach Plansatz 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplanes, da der bestehende Lebensmittelmarkt bereits heute eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die südlich angrenzenden Wohngebiete und die östlich gelegenen Stadtteile von Buchen übernimmt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Zwar werden durch das Vorhaben in geringfügigem Umfang Umsatzverteilungseffekte ausgelöst, diese bewegen sich jedoch auf einem sehr geringen Niveau (siehe Ausführungen Beeinträchtigungsverbot).
- Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Die Umsatzverteilungsquoten liegen mit max. 1-2 % auf einem geringen Niveau, der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 % wird bei weitem nicht erreicht. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sind ebenfalls nur geringe Rückwirkungen zu erwarten. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzzumlagen zu erwarten, so dass insgesamt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Buchen als auch im weiteren Umfeld zu erwarten sind.

- Es werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage des Marktes und der zu erwartenden Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund des nur gering ausgeprägten Angebots im Lebensmittelbereich im zentralen Versorgungsbereich von Buchen sind städtebaulich relevante Rückwirkungen dort auszuschließen. Zwar werden durch das Vorhaben in geringfügigem Umfang Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, diese bewegen sich jedoch auf einem Niveau von max. 1 – 2 % bei der Planvariante mit 921 m<sup>2</sup> Vk, so dass gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in Buchen keine Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsgebotes ausgelöst werden. In den Buchener Stadtteilen sind derzeit keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Hier sind demnach keine städtebaulichen Rückwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche festzuhalten. Im weiteren Umfeld sind Rückwirkungen gegenüber den dortigen zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbeurteilung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen

Insofern ist auch nach einer Modernisierung von Penny von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen

Im Ergebnis werden die raumordnerischen Vorgaben durch die Planung beachtet. Details können dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) entnommen werden, dieses liegt der Begründung als Anlage bei.

## 7. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6,01 ha	
Bauflächen	49.584 m <sup>2</sup>	82,5 %
davon: Gewerbegebiet	25.980 m <sup>2</sup>	43,2 %
Sondergebiet Baumarkt	10.055 m <sup>2</sup>	16,7 %
Sondergebiet Lebensmittelmarkt	4.783 m <sup>2</sup>	8,0 %
Mischgebiet	4.795 m <sup>2</sup>	8,0 %
Allgemeines Wohngebiet	3.971 m <sup>2</sup>	6,6 %
Verkehrsflächen	10.520 m <sup>2</sup>	17,5 %
davon: Straßenverkehrsfläche (inkl. Gehweg)	8.505 m <sup>2</sup>	14,1 %
Fußwege	48 m <sup>2</sup>	0,1 %
Verkehrsgrün	1.967 m <sup>2</sup>	3,3 %

Aufgestellt:

Buchen, den 10.04.2017

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**