

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan „IV-Hollergasse/ Gückelberg“, Buchen

Anlage 3

Begründung

1.0 Ziele, Zweck und Lage des Baugebietes

1.1. Allgemeines

Bereits im Jahr 1972 wurde für den Bereich „Amtsstraße-Adenauer-Straße-Hollergasse“ ein Teilbebauungsplan „IV“ aufgestellt. Der Teilbebauungsplan wurde dabei aus dem Entwurf des in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen entwickelt und stimmte mit dessen zukünftigen Festlegungen überein.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Die Erforderlichkeit zur „Überarbeitung“ des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich u.a. daraus, daß sich vornehmlich die „älteren“ Wohngebiete zu Mischnutzungen oder Gemengelagen entwickelt haben. Es besteht die Gefahr, daß sich unerwünschte Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören, niederlassen könnten. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Buchen entschieden, die Gebietsflächen neu aufzuplanen und den gegenwärtigen rechtlichen und tatsächlichen Situationen anzupassen.

Dabei soll erreicht werden, daß die Gemengelagen entflochten und in den Gebieten, angrenzend an die „Amtsstraße“ und teilweise „Dr.Konrad-Adenauer-Straße“ nach den tatsächlichen Nutzungen als Mischgebiete verbleiben. Es geht ergänzend auch darum, im ehemaligen Stadtwerksareal bauplanungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen, die jedoch aufgrund der Umgebungsbebauung über die Nutzungsqualifikation eines Mischgebietes nicht hinausgehen dürfen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß es bei der Planung insbesondere darum geht

- a) die tatsächliche bauliche Situation planungsrechtlich zu definieren und soweit als möglich an dem ursprünglichen Teilbebauungsplan zu orientieren
- b) unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sowie umgebenden Bebauung neue Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Stadtwerksareals zu schaffen
- c) die derzeit vorhandenen Gemengelagen planungsrechtlich zu steuern und neu zu definieren.

Der innerstädtische Bereich von Buchen soll dadurch als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnort seine Attraktivität erhalten bzw. steigern, um auch weiterhin dem Anspruch, Mittelzentrum zu sein, Rechnung zu tragen. Bereits durch den Bebauungsplan „IV.1 Schrankenberg“ wurde ein Teilbereich des Teilbebauungsplanes „IV“ aufgegeben. Durch den Bebauungsplan wird nunmehr ein weiterer Teilbereich aufgehoben und neu festgesetzt. Der Umfang der flächenmäßigen Aufhebung ergibt sich aus dem beigefügten Aufhebungsplan (Anlage 2).

In dem betroffenen Teilbereich werden sowohl die zeichnerischen als auch die schriftlichen Festsetzungen aufgehoben und durch den Bebauungsplan „IV-Hollergasse/Gückelberg“ neu festgesetzt.

1.3 Lage und Topographie

Das Baugebiet grenzt an den südlichen Stadtkern und wird von der „Hollergasse“, „Amtsstraße“, „Dr.Konrad-Adenauer-Straße“ und der Straße „Am Schrankenberg“ begrenzt. Das Baugebiet selbst hat ein leichtes Gefälle aufzuweisen mit einzelnen, überwiegend geringen Höhenunterschieden.

1.4 Aufhebung

Der aus dem Jahr 1972 stammende Bebauungsplan für das Teilbebauungsgebiet „IV“ fand bereits im Jahr 1988 eine Teilaufhebung durch den in diesem Zusammenhang erstellten Bebauungsplan „IV. Schrankenberg“. Die nunmehr noch vorhandene Restfläche wird vollständig aufgehoben, wobei sich der Umfang aus dem beiliegenden Aufhebungsplan entnehmen lässt. Die jetzige Planung umfaßt vollständig diesen Teilbereich und trifft neue zeichnerische als auch schriftliche Festsetzungen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dominiert zunächst die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Damit soll insbesondere Rücksicht auf den vorhandenen tatsächlichen baulichen Bestand genommen und auch planungsrechtlich diese Situation entsprechend dokumentiert werden. Insoweit geht es hier zunächst um die Sicherung und den Erhalt der Wohnbaunutzungen. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen wurden insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO wurden herausgenommen, nachdem unter städtebaulichen Gesichtspunkten u.a. Tankstellen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete im Hinblick auf die von ihnen ausgehenden Störungen nicht tragbar sind.

Schließlich wurden einzelne Bereiche, die eine mischgebietstypische Entwicklung genommen haben und sich in dieser planungsrechtlichen Form auch bereits darstellen, als Mischgebietsflächen im Sinne von § 6 BauNVO ausgewiesen. Insoweit geht es bei diesen Flächen darum, bereits vorhandene Mischnutzungen planungsrechtlich festzusetzen und zu definieren. Diese Mischnutzungen reichen über einen Gartenbaubetrieb, Anlagen für Verwaltungen bis zu Büro und Geschäftsgebäuden.

Ein wichtiges planerisches Anliegen ist dabei auch eine „Neuorientierung“ des ehemaligen Stadtwerksareals, das sich aufgrund des Wegzugs der Stadtwerke als „Brachfläche“ darstellt. Die ursprüngliche Planfestsetzung als Sondergebiet wird dadurch zu einem „Hemmschuh“ für bauliche Aktivitäten, der auch städtebaulich keine Akzeptanz finden kann. Die unmit-

telbare Nähe zur Innenstadt verlangt geradezu nach planerischen Aktivitäten, denen in der Form einer Mischgebietsausweisung auch hinreichend Rechnung getragen wird.

In diesem Zusammenhang wurde Wert darauf gelegt, daß durch eine Gliederung in 3 Mischgebietstypen die örtlichen Gegebenheiten soweit als möglich Berücksichtigung finden konnten. So werden im Gebiet „MI 1“ Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als nicht realisierbar erachtet. Insbesonders Vergnügungsstätten stellen mit Lärmemissionen zur Nachtzeit einen Störfaktor dar, der in diesem Teilbereich städtebaulich nicht vertretbar ist. Gleichzeitig soll jedoch durch die Festsetzung eines Mischgebiets die Möglichkeit eröffnet werden, über das allgemeine Wohnen hinaus gewerbliche Aktivitäten zu entwickeln, die aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt diese positiv beeinflussen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere an Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe aber auch sonstige Geschäftsgebäude gedacht. Vor allem Einkaufsmöglichkeiten müssen gerade auch in Bezug auf innenstadtnahes Wohnen planungsrechtlich Berücksichtigung finden und der Bevölkerung die Möglichkeit eröffnen, sich u.a. mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs einzudecken. Sind diese Möglichkeiten nicht mehr gegeben, wird sich eine Verödung der Innenstadt auf längere Sicht sicherlich nicht vermeiden lassen.

Das „MI 2 –Gebiet“ unterscheidet sich nur wenig von der „MI 1“ Nutzung und wird insbesondere dadurch charakterisiert, daß Tankstellen und Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt werden. Im Vordergrund steht vor allem die Überlegung, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu sichern, wesentlich darüber hinausgehende Nutzungen jedoch weitgehend auszuschließen. Aber auch hier soll keine Möglichkeit der Einrichtung von Vergnügungsstätten bestehen, die sich insbesondere im Hinblick auf die nahe gelegene Wohnbaunutzung aufgrund ihrer zu befürchteten Lärmemissionen städtebaulich negativ auf den vorhandenen Bestand auswirken.

Das „MI 3“ ist vor allem dadurch gekennzeichnet, daß dieser Bereich bei nahe sämtlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebietes ausnutzt und ermöglicht. Die im Untergeschoß des vorhandenen Gebäudes befindliche Spielhalle wird planungsrechtlich gesichert, weitere Vergnügungsstätten jedoch ausgeschlossen. Auch hier sind vor allem die Nähe zur Wohnbebauung und zu befürchtende Lärmentwicklungen Anlaß für die restriktive Festsetzung bezüglich weiterer Vergnügungsstätten.

In allen Nutzungsbereichen wurde Augenmerk auf die Gefahr sich in den stadtnahen Zonen ausbreitender Vergnügungsstätten gelegt, die zu einer

sehr negativen städtebaulichen Verschlechterung der Wohnqualität mit Lärmelästigungen und einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes führen können. Die Stadt hat daher deutlich zum Ausdruck gebracht, das Bauplanungsrecht als Steuerungsmöglichkeit anzusehen, dieser in Teilbereichen unerwünschten Entwicklung Einhalt zu gebieten und deshalb lediglich an einer Stelle im „MI 3-Gebiet“ und auch hier nur im Untergeschoß eine solche Lösung ermöglicht.

Die Konzeption des gesamten Baugebietes wurde darauf ausgerichtet, daß eine Nutzungsverträglichkeit zwischen den einzelnen Baugebietarten gegeben ist. So fügen sich Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete von der Charakteristik her ein und stehen zueinander nicht im Gegensatz. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu entschieden, daß nicht sämtliche, möglicherweise auftretenden Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden müssen bzw. können. An sich unverträgliche Nutzungen werden jedoch im vorliegenden Fall nebeneinander nicht ausgewiesen. Es wird unter Umständen jedoch bei einem späteren Baugenehmigungsverfahren ggf. unter Zuhilfenahme des § 15 BauNVO eine eigenständige Konfliktprüfung geben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe

Um die Gestaltung des Ortsbildes nicht gravierend zu verändern und auf den Bestand Rücksicht zu nehmen, gleichzeitig aber auch die Möglichkeit zu schaffen, Wohnen und Arbeiten miteinander sinnvoll zu verbinden, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf max. 1-3 je nach Gebietseinteilung festgelegt. Bei der Festlegung dieser Geschoßzahlen wurde auf das bestehende Umfeld Rücksicht genommen, gleichzeitig jedoch auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Einzelnen, städtebaulich und insbesondere für das Stadtbild besonders wichtigen Bereichen wurde eine zwingende Anzahl von Geschossen zugeordnet, damit dort eine größtmäßig dominierende Bebauung auch in Zukunft erhalten bleibt.

Dies gilt sinngemäß auch für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen, die ebenfalls mit dazu beitragen sollen, das Baugebiet, das bereits von vorhandener Bebauung umschlossen und häufig geprägt wird, städtebaulich sinnvoll zu erhalten und fortzuentwickeln.

b) Grund- und Geschoßflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen

Wie bereits erwähnt umfaßt der Bebauungsplan eine bereits weitgehend vorhandene Bebauung im Innenstadtbereich der Stadt Buchen. Ein Ansinnen des Bebauungsplanes ist somit auch die Belebung des Zentrums, gleichzeitig jedoch auch die Sicherstellung der vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung überwiegend auf Einzelbaugrundstücken. Insoweit werden im Mischgebietsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 – 1,0 (Geschoßflächenzahl, 1,6 – 3,0) und im Bereich des allgemeinen Wohnens eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 angesetzt. Dadurch ist eine wünschenswerte höhere Verdichtung im Mischgebietsbereich gewährleistet, eine aufgelockerte Bebauung dagegen in den angrenzenden Wohnbauflächen. Diesen planerischen Überlegungen trägt auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen in einzelnen Bereichen Rechnung, die einer übermäßigen Verdichtung entgegenwirken soll, um den Charakter des Wohnbaubereites mit aufgelockerter Bebauung und nur einer beschränkten Anzahl von Wohnungen zu erhalten.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß derzeit ein erhöhter Bedarf an freistehenden Einzelhäusern besteht. Der vorhandene Bestand verdeutlicht diese bereits in früherer Zeit vorhandenen Wünsche der Bauherrn, so daß im allgemeinen Wohngebiet dem typischen Einzelhaus der Vorzug gegeben wird. Diese Bebauung ist beinahe ausschließlich auch vorhanden. In den Mischgebieten dominiert die offene Bauweise, die neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Bau-länge bis 50 Meter Gesamtlänge zuläßt. Im Mischgebiet „MI 3“ liegt eine geschlossen Bauweise vor, um so eine möglichst hohe bauliche Verdichtung zu ermöglichen bzw. vorliegend zu erhalten. Für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche wurde eine abweichende Bauweise zugelassen, die insbesondere Baukörperlängen bis zu 60 m zuläßt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, daß die bestehenden Hauptgebäude eingeschlossen und daneben noch Erweiterungen möglich sind. Für Garagen und überdachte Stellplätze wurde eine Einschränkung dahingehend festgelegt, daß diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sind. Dies gilt nicht für die sonstigen Nebenanlagen; sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den hinteren,

nicht an eine Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksteilen, zulässig. Die Gebäude selbst sind nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen möglich, d.h. zwingende Gebäudestellungen wurden nur eingeschränkt festgesetzt.

Diese Festsetzungen gewährleisten zum einen ein höchstmögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen jedoch auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

In Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so daß hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr als „Festsetzungen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf mind. 18 ° - max. 50 ° -je nach Einzeichnung in der Nutzungsschablone- geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaften in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch auch verhindert, daß sämtliche mögliche Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen. Diese Aussage gilt auch sinngemäß für die Festsetzung von kleinteiligem Material als Dachdeckung. Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen sind unzulässig. Zur Durchführung baugestalterischen Absichten mit positiv-verunstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es notwendig, solche „Antennenwälder“ zu verhindern. Aufgrund einer Verkabelung mit Breitbandkabel wird der Forderung nach größtmöglicher Informationsfreiheit Rechnung getragen.

Da sich auch die Einfriedigungen ortsgestalterisch auswirken können, wurden für einzelne Bereiche unterschiedliche Anforderungen gestellt, die auf die jeweiligen örtlichen Situation ausgerichtet sind.

4.0 Naturschutz / § 8a BNatSchG

Die Regelung des § 8a BNatSchG sieht vor, daß über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, sofern aufgrund der Aufstellung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet konkret, daß aufgrund des ursprünglich bereits vorhandenen Bebauungsplanes für die jetzt vorliegende Planung keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes erforderlich sind. Dies gilt insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, daß gegenüber der früheren rechtskräftigen Ausgangsplanung keine Mehrbelastungen in naturschutzrechtlicher Hinsicht auftreten. Unabhängig hiervon sind verschiedene Standorte für das Anpflanzen von großkronigen standortgemäßen Laubbäumen festgelegt worden. Ergänzende Ausführungen zum Oberflächenabfluß bzw. Bodenschutzgesetz sind unter dem Kapitel „5. Erschließung“ enthalten.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine Probleme. Haupterschließungsstraße ist die „Amtsstraße“, die „Hollergasse“, die „Dr.Konrad-Adenauer-Straße“ sowie die Straße „Am Schrankenberg“. Die innere Erschließung des Baugebietes wurde so „sparsam“ wie möglich angelegt und dokumentiert den vorhandenen Bestand. Der Bau oder die wesentliche Änderung öffentlicher Straßen ist im übrigen nur in minimalen Umfang für Erschließungszwecke erforderlich.

5.2 Kanal, Wasser

Die Verlegung des Kanalversorgungsnetzes ist bei der vorhandenen Topographie unproblematisch und zum größten Teil schon vorhanden. Ein Anschluß an die Gruppenkläranlage in Buchen ist gegeben.

Auch die Wasserversorgung ist sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Versorgung geschieht durch die Stadtwerke Buchen.

Das Baugebiet ist, wie die angrenzenden Baugebiete, mit einer Straßenbeleuchtung bereits ausgestattet.

5.4 Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich überwiegend in privatem Besitz. Ordnungsmaßnahmen werden, sofern überhaupt erforderlich, zunächst im Wege der freiwilligen Baulandumlegung durchzuführen sein; sofern sich hierbei erhebliche Probleme ergeben, wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem BauGB eingeleitet werden müssen. Der Bebauungsplan bildet hierzu die Grundlage.

5.5 Oberflächenabfluß bzw. Grundwassererneuerung

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger unbefestigter Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind häufig die Folge.

Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur weitgehend abzumildern, erscheint es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3 a WG sowie §§ 1 u. 4 Bodenschutzgesetz vom 24.06.1991 (Gesetzblatt 1991, Seite 434) wird in diesem Zusammenhang besonderes verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind.

Entlang der Grünstreifen und öffentlichen Grünflächen sollten keine Randsteine verlegt werden, so daß im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann. Oberflächenwasser von Außengebieten ist der öffentlichen Kanalisation möglichst fern zu halten.

5.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

1. In den nicht zur Bebauung vergesehenen Bereichen 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 Widerverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Dies gilt insbesondere auch für Abgrabungen und Auffüllungen (Geländeeinschnitte).
4. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütt Höhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
5. 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.

5.7 Altlasten

Für das ehemalige Gaswerk in Buchen (Stadtwerksareal) wurde durch die Altlastenbewertungskommission der Handlungsbedarf einer eingehenden Erkundung (E 3-4) gemäß Altlastenuntersuchungsprogramm Baden-Württemberg festgestellt. Diese Fläche ist identisch mit dem jetzt ausgewiesenen „MI 1“-Gebiet.

Eine solche eingehende Erkundung wurde durch die Energieconsulting Heidelberg GmbH, Heidelberg durchgeführt und ein entsprechender Abschlußbericht erstellt. In diesem Bericht vom August 1995 (Kom.-Nr. 900267) wird unter Ziffer 8 zusammenfassend u.a. folgendes festgehalten.

„Da für das Gaswerkgelände prinzipiell alle Nutzungsszenarien betrachtet werden sollten, waren weitere technische Erkundungen notwendig, die mit dem Auftraggeber und der Fachbehörde abgestimmt wurden.

Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden die festgestellten Kontaminationen eingegrenzt. Des weiteren wurden Proben für Deklarationsanalysen im Hinblick auf die Entsorgung von Teer und verunreinigtem Boden aus dem Randbereich der Terrgrube gewonnen.

Der Kontaminationsschwerpunkt auf dem Gaswerkgelände, die noch mit Teer und Bauschutt verfüllte Teergrube, wurde in einer vorgezogenen Maßnahme bereits saniert (siehe Sanierungskonzept- und-bericht 4-5).

Die übrigen bekannten Kontaminationsflächen, Löschturm und Hofeinfahrt wurden horizontal und vertikal eingegrenzt, die mit Schadstoffgehalten > P –M1 kontaminierten Bodenmassen ermittelt und graphisch dargestellt (siehe Anlage 1).

Die Ergebnisse zeigen, daß sich die Kontamination des Bodens mit polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyanid in der Regel auf den ersten Meter beschränkt. Nur im Bereich der Hofeinfahrt und des ehemaligen Löschturms sind auch in Tiefen größer 1 m noch Belastungen mit Gehalten größer P-M1 nachweisbar.

Die geplante Folgenutzung des Geländes setzt als Sanierungsziel die Einhaltung der P-M1-Werte voraus.

Die durchgeführte Verfahrensvorauswahl für in Frage kommende Dekontaminations- bzw. Sanierungsverfahren ergab die drei folgende, grundsätzlich am Standort einsetzbaren Sanierungsverfahren: Thermische Bodenreinigung (S 1), Elektrosanierung (S 2) und Deponierung (S 3).

Nach der Beurteilung monetärer und nicht monetärer Kriterien kommt die Elektrosanierung auf Rang eins der Bewertungsskala. Die Deponierung des kontaminierten Bodens auf einer Hausmülldeponie stellt unter den derzeitigen Bedingungen allerdings die kostengünstigste Sanierungsvariante dar.

Die endgültige Verfahrensauswahl zur Sanierung der Bodenkontamination setzt jedoch realisierbare Leistungsbeschreibungen und preislich detaillierte Angebote voraus.

Diese sollten in einer Sanierungsplanung unter Einbeziehung aller beteiligten Parteien, insbesondere der Planungsbehörden, erarbeitet werden, um eine der Folgenutzung gerecht werdende, effiziente und kostengünstige Sanierung des Grundstücks durchführen zu können.“

Bei einer baulichen Nutzung dieses betroffenen Geländes sind insoweit die Ausführungen dieser eingehenden Erkundung sowie weitere bei der Stadt Buchen vorliegende Untersuchungs- und Sanierungsberichte zwingend bindend und müssen Beachtung finden.

Darüber hinaus wird auf folgende Umstände besonders hingewiesen:

- Im Boden der Flst.Nr. 1688 und 1693 (Teil) ist vor allem mit Kontaminationen durch Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen und Cyanid (ges) zu rechnen (vergl. hierzu Bericht zur eingehenden Erkundung vom Aug. 1995, Anlage 1). Im Bereich der ehem. Teergrube ist zudem belasteter Bauschutt zu erwarten (Gebäudefassade zum Betriebsgebäude).

Kontaminiert Bodenaushub und belasteter Bauschutt sowie alle sonstigen Abfälle sind nach den Vorschriften des Abfallrechtes geordnet auf eine hierfür zugelassene Entsorgungsanlage zu verbringen.

Auskunft zur Entsorgung erteilt die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises, Tel. 06281/9060.

- Auch außerhalb der bekannten, nachgewiesenen Bodenkontaminationen können punktuell Ablagerungen/Auffüllungen oder verunreinigter Boden angetroffen werden.
- Nach Fertigstellen der Außenanlage sind auf nicht versiegelten Flächen im Oberboden die entsprechenden nutzungsbzogenen Prüfwerte für die Schutzgüter Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen und Pflanzen einzuhalten.

Derzeit finden die Prüfwerte nach der 3. und 4. Verwaltungsvorschrift zum Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 24.08.1993 bzw. 10.12.1995 und die gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16.09.1993 in der Fassung vom 01.03.1998 Anwendung.

- Im Bereich des Altstandortes sind alle Erdarbeiten von einem Sachverständigen zu begleiten, zu überwachen und zu dokumentieren.

Nähere Einzelheiten werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- Soweit z.B. im Zuge der Umnutzung keine vollständige Sanierung erfolgt, verbleibt die Fläche beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis in der Altlasten-Datei. Auch bei späteren Umnutzungen/Umbauten/Neubauten ist die Altlasten-thematik zu berücksichtigen.

Buchen, den 11.11.1999



StAR Müller



Hauck, Beigeordneter

1. Ausfertigung

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates vom 08.11.1999 überein.

Buchen, den 11.11.1999

Der Bürgermeister
In Vertretung



Hauck, Beigeordneter