

## 1. Ausfertigung

# Stadt Buchen Neckar-Odenwald-Kreis



## Bebauungsplan "Ia-Bödigheimer Straße", Buchen

Anlage 1

### B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Ia-Bödigheimer Straße", Kernstadt Buchen gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung).

#### I. Mischnutzung im Bereich Flst.Nr.817 u.a.

Im Zusammenhang mit der Verknappung des Wohnraumes bzw. der sehr starken Nachfrage an Wohnungen hat auch die Stadt Buchen Bebauungspläne daraufhin untersucht, ob durch geringfügigen Erschließungsaufwand noch Flächen als Bauplätze erschlossen und ausgewiesen werden könnten. Hierbei wurde die Stadt Buchen durch den Antrag eines Bauinteressenten auf die Fläche Flst.Nr. 817 im Baugebiet "Ia-Bödigheimer Straße" aufmerksam.

Die Stadt hat hierbei geprüft, ob eine umfangreichere Bebauung ermöglicht werden kann, ohne daß dort die Natur und das angrenzende Konviktgebäude wesentlich beeinträchtigt werden. Dies konnte nach eingehender Prüfung und Abwägung positiv entschieden werden.

In diesem Zusammenhang wird keinerfalls verkannt, daß die auf diesem Grundstück vorhandenen Bäume aus ökologischer, klimatischer sowie ästhetischer und ortsgestalterischer Sicht durchaus von Bedeutung sind. Gleichzeitig muß jedoch auch der u.a. aus dem Naturschutzrecht kommende Belang, nämlich die intensivere Nutzung vorhandener, im Innerortsbereich liegender Bauflächen, Berücksichtigung finden. Es geht dabei vor allem auch darum, solche innerortsliegenden Flächen

vorrangig einer Bebauung zuzuführen und damit naturschutzrechtliche Ressourcen im Außenbereich zu schonen. Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte und eingehender Prüfung wird hier einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit bzw. Nutzung der Grundstücksfläche der Vorrang eingeräumt. Explodierende Baulandpreise, verdichtetere Bebauung und knapper Baugrund lassen es schlichtweg nicht mehr zu, daß überdimensionierte, gering bebaubare, parkähnliche Einzelgrundstücke, die im übrigen jeglicher Nutzung durch die Allgemeinheit entzogen sind, als solche in dieser Form und Gesamtheit erhalten bleiben. Einen derartigen "Luxus" kann man sich eigentlich nicht mehr leisten.

Entsprechend dem bekannten Bedarf und den Notwendigkeiten wurden deshalb neue Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr.817 wird abweichend von den bisherigen Festsetzungen ergänzend auch ein Flachdach zugelassen.

Diese sehr weitgehende Festsetzung führt nicht zu einer negativen Auswirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild. Das vorhandene Baugrundstück wird eingebunden in die Umgebung, hebt sich topographisch nicht besonders ab und ist bereits zum Teil bebaut. Die Zulassung einer Dachneigung von 0 - 45° führt vielmehr zu einer erhöhten architektonischen Gestaltungsfreiheit und läßt einen weiten Spielraum für Gestaltungsräume im architektonischen Bereich. Insoweit gehen von dieser Architektur, die im übrigen bereits realisiert und insoweit auch zum Teil ein Festschreiben des Bestandes darstellt, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen aus. Das Baugrundstück ist von seiner flächenhaften Ausdehnung derart groß, daß eine Störung des Stadtbildes durch eine solche einzelne Maßnahme nicht eintreten kann. Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte war die Festsetzung einer Dachneigung von 0 - 45° aus städtebaulicher Sicht durchaus vertretbar.

## II. SO - Schulen u. sonstige Ausbildungsstätten sowie Dienstleistung

Im Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 11786 bis 11790 war bisher ein Sondergebiet nur für Schulen und Ausbildungsstätten ausgewiesen. Nach dem zur Zeit bekannten Bedarf, soll die Fläche auch für Dienstleistungs-Nutzungen zugelassen werden.

Dies erfordert insofern eine Änderung des Bebauungsplanes, als daß die Sondernutzung um den Begriff Dienstleistung erweitert wird. Die Baugrenzen waren außerdem dem neuen Bedarf anzupassen.

Eine zwischen den bisher vorhandenen östlichen Baugrenzen und der angrenzenden "Henry-Dunant-Straße" vorgesehene Grünfläche muß von der Notwendigkeit her, die "Henry-Dunant-Straße" ungehindert anfahren zu können, entfallen. Diese

Grünfläche wird in den Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 11786 und 11787 mit gleicher Flächengröße verlegt, so daß auch vom Naturschutz aus gesehen keine Beeinträchtigung erfolgt.

Die ursprünglich für den genannten Bereich geplante geschlossene Bauweise mit einer Baulänge von 100 m wird in eine solche mit einer Baulänge bis zu 80 m abgeändert.

### **III. § 8 a NatSchG: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei der Geltungsbereich nicht verändert wird. Es werden lediglich die vorhandenen Baugrenzen etwas verschoben und eine zusätzliche Bebaubarkeit der vorhandenen Grundstücke ermöglicht.

Es wird hierbei auch auf die vorhandene Grünfläche, die von der "Henry-Dunant-Straße" zum "Schafstallweg" hin verlegt wird verwiesen. Ebenfalls wird die entlang des "Schafstallweges" vorgesehene alleeartige Bepflanzung verdeutlicht. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen tragen sicherlich zu einer Verbesserung der Grüneinbindung des genannten Bereiches bei. Zusätzliche Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gegebenen Sachlage nicht erforderlich.

### **IV. Erschließung**

Die vorhandenen und von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht. Die vorhandenen Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind ausreichend dimensioniert.

### **V. Änderung gemäß § 13 BauGB**

Die unter I und II beschriebenen Änderungen sind unter Zugrundelegung des BauGB als Änderungen nach § 13 einzustufen. Wie aus der Begründung und aus den neuen Festsetzungen zu entnehmen ist, werden durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Buchen, den 20.02.1995

  
.....  
Müller, StAR



  
.....  
Winkler, Beigeordneter