

Bebauungsplan  
"Ic-Schafstallweg"  
Kernstadt Buchen

Anlage 1

**B E G R Ü N D U N G**

**1.0 Ziele und Zwecke der Planung sowie Lage des Baugebietes**

**1.1 Allgemeine Erläuterungen**

Die Stadt Buchen ist nach den Zielvorstellungen der Landesplanung des Landes Baden-Württemberg als Mittelzentrum auszubauen.

Im Rahmen der dadurch entstandenen Verpflichtungen hat die Stadt laut Siedlungsentwicklungsplan im Bereich der Kernstadt Buchen und den Stadtteilen Hainstadt und Hettlingen den zunehmenden Wohnungsbedarf abzudecken.

Seit 1991 ist die Stadt Buchen mit ihrer Kernstadt außerdem noch in einem Wohnungsschwerpunktprogramm aufgenommen worden, um bei der Deckung des sehr großen Wohnungsbedarfes mithelfen zu können. In einem Zeitraum von 5 Jahren sollen 540 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit der Wohnbauentwicklung parallel verläuft auch die gewerbliche Entwicklung sowie die Nachfrage nach zusätzlicher Dienstleistung. Dazu gehört auch die Unterhaltungsbranche. Dies erfordert auch die Ausweisung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen und Sondernutzungen.

Im vorliegenden Fall soll ein Bebauungsplan für die Kernstadt Buchen erstellt werden, in dem Gewerbe- und Sondergebiete zur Schaffung von Einrichtungen der Unterhaltungsbranche sowie zur Aufnahme von nichtstörenden Gewerbebetrieben ausgewiesen werden.

#### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Wie bereits angeführt, hat der Bebauungsplan den Zweck, Flächen auszuweisen in der Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen möglich sind. Die Sondergebietsnutzung soll die Möglichkeit bieten, daß Einrichtungen für Tanzveranstaltungen bzw. musikalische Darbietungen geschaffen werden können. Wohnnutzungen sollen in dem Gebiet nur für Betriebsinhaber und den Hausmeistern ermöglicht werden.

Der neue Bebauungsplan nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung, die im wesentlichen durch sportliche, schulische und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist.

#### 1.3 Lage und Topographie

Das Baugebiet liegt am Südrand der Stadt Buchen und wird zu beiden Seiten durch klassifizierte Straßen (L 519) und (L 582) begrenzt.

An der Südseite schließt sich die freie Feldlage mit landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieben an. Das Baugebiet fällt leicht von südwestlicher in nördöstlicher Richtung.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Das ausgewiesene Baugebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht beinhaltet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft zur Zeit ein Änderungsverfahren für die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Stadt Buchen. Bei hierzu stattgefundenen Anhörungen Träger öffentlicher Belange wurde die vorliegende Planung bekanntgegeben. Bedenken seitens dieser Träger öffentlicher Belange wurden nicht erhoben.

## 1.5 Naturparkverordnung

Die gesamte Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Schutzbereich der Naturparkverordnung vom 06.10.1986. Das Verfahren zur Fortschreibung wurde eingeleitet. Seitens der Träger öffentlicher Belange liegen keine grundsätzlichen Bedenken vor. Die Fortschreibung wurde mittlerweile durch Erlaß des Umweltministeriums vom 04.08.1994 genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Gesetzblatt für Baden-Württemberg vom 22.09.1994 rechtskräftig geworden.

## 2.0 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet gliedert sich in ein "SO-Gebiet", GE-Gebiet und ein MD-Gebiet.

Im SO-Gebiet-Musikhalle wird die Errichtung von Gebäuden ermöglicht, in denen musikalische Darbietungen, Disco ähnliche Veranstaltungen und Gaststättenbetrieb zugelassen sind. Die Ausweisung von Räumen für Vergnügungsstätten zur Aufstellung von Spielgeräten nach der Spielhallenverordnung oder für Varietevorstellungen und dergleichen wird nicht gestattet.

Im MD-Gebiet werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen mit ihrer landwirtschaftlichen- und Wohnnutzung erfaßt und sichergestellt, daß die vorhandenen Nutzungen in der Weise weitergeführt werden können. Von den nach § 5 Abs.2 zulässigen Nutzungen sollen jedoch die Nr.2 und 4-9 ausgeschlossen werden, um zusätzliches bzw. verstärktes Verkehrsaufkommen zu unterbinden, zumal der direkte Verkehrsanschluß des genannten Bereiches an die Haupterschließungsstraße (Schafstallweg) nicht optimaler gestaltet werden kann. Die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr.3 (sonstige Wohngebäude) wird nur in der Weise zugelassen, als dies innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen möglich ist.

In dem als geziert geltenden Gewerbegebiet sollen vorwiegend nichtstörende Gewerbegebiete untergebracht werden können. Von den nach § 8 Abs. 2 der BauNVO zugelassenen Nutzungen werden Nr.3 und 4 ausgeschlossen, da sie ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ermöglichen würden, was in Anbetracht der danebenliegenden Sondernutzung nicht von Vorteil wäre und zu Konfliktsituationen führen könnte.

Nach § 8 Abs.3 wird die Nr.1 zugelassen, um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu ermöglichen. Die Nr.2 und 3 werden nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten, dazu gehören auch Spielhallen nach der Spielhallenverordnung, die auch als nichtstörende Gewerbebetriebe eingestuft werden können, werden ausgeschlossen. Die Stadt Buchen hat an anderer Stelle Flächen für die Ausweisung von Vergnügungsstätten mit Spielhalleneinrichtungen in bestimmter Größe ermöglicht.

## **2.2. Bauweise, Höhe und Höhenlage, Dachneigung und Firstrichtungen**

Die besondere Bauweise wurde gewählt, um größere Baukörper zu ermöglichen, jedoch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bausubstanz. Die bauliche Nutzung wird auf zweigeschossig begrenzt, jedoch werden Grundflächenzahl- und Geschoßflächenzahl mit dem max. Wert der BauNVO ausgewiesen, um die wertvollen Flächen optimal nutzen zu können. Um das städtebauliche Bild an diesem südlichen Ortseingang von Buchen der vorhandenen Bausubstanz im Bereich der Stadt Buchen im allgemeinen anzupassen, werden Trauf- und Firsthöhe begrenzt festgesetzt.

Dazu dient auch die Festsetzung, daß nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 15° zugelassen werden. Nach oben wird eine Begrenzung nicht festgelegt. Um auch eine gewisse Ordnung zu erhalten, sind die Gebäude in ihrer Hauptrichtung nur senkrecht oder parallel zu den vorhandenen Baugrenzen zulässig.

## **3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Bei dem in Anspruch genommenen Gelände handelt es sich vorwiegend um Ackergelände, das bisher in der Fruchtfolge unterschiedlich genutzt worden ist bzw. so lange wie es baulich nicht benötigt wird auch noch genutzt wird. Die im Geltungsbereich befindliche Talaue im Bereich des Bödigheimer Baches ist für eine Bebauung nicht vorgesehen, sodaß die vorhandene Bepflanzung erhalten bleibt. Die westlich gelegenen baulichen Anlagen wurden erfaßt und nur eine geringfügige bauliche Entwicklung durch Ausweisung von Baugrenzen ermöglicht.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der genannten landwirtschaftlichen Fläche werden alleeartige Bepflanzungen entlang der Haupterschließungsstraße (Schafstallweg) sowie entlang der geplanten inneren Erschließungsstraßen vorgesehen. Insbesondere erfolgt eine solche Bepflanzung mit Laubbäumen auch südlich des Grundstückes Lgb.Nr. 11588 in Richtung der freien Feldlage.

Zieht man Bilanz, ist zweifelsfrei feststellbar, daß nach erfolgter Bebauung und Eingrünung durch Laubbäume gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ökologische Aufwertung des genannten Gebietes eintritt. Zum Zeitpunkt der Planung handelt es sich bei dem überplanten Bereich um eine ausgeräumte freie Feldlage.

#### **4.0 Erschließung**

##### **4.1 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Schafstallweg an, der ein Teilstück der Ringstraße der Stadt Buchen darstellt und als Haupterschließungsstraße anzusehen ist. Dieses Straßenteilstück wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um deren richtige Ausweitung und Gestaltung als Allee sicherstellen zu können. Dazu gehört auch die richtige Anbindung im Bereich der Eberstadter Straße, die verkehrsgerecht durch Ausweisung der entsprechenden Flächen ermöglicht werden soll.

Die inneren Erschließungsstraßen sind großzügig konzipiert und sollen jeweils als Alleen mit einseitigem Gehweg ausgestaltet werden.

##### **4.2 Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen der Bäume**

Wie bereits unter 3.1 ausgeführt, sollen die Haupterschließungsstraßen der Allee ausgestaltet werden. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, weil das Baugebiet an die freie Feldlage angrenzt und die gesamte Grüngestaltung ohne diese Alleen unvollkommen wäre.

Dem gleichen Zweck dient auch die teilweise Ausweisung von Grünflächen an der Grenze zur freien Feldlage hin. Auch dort soll durch Beplantung mit hochstämmigen Bäumen im Bereich des Sondergebietes eine bessere Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft erreicht werden.

Die Flächen des Gewerbegebietes wurden zur Feldlage hin noch mit eingegrünt, da langfristig eine bauliche Fortsetzung in diesem Bereich vorgesehen ist.

#### **4.3. Kanal und Wasser**

Kanal und Wasser ist im nördlich gelegenen Baugebiet "Ia-Bödigheimer Straße" vorhanden und muß nur erweitert und in das Baugebiet "Ic-Schafstallweg" hineingeführt werden. Das genaue Kanal- und Wassernetz innerhalb des Baugebietes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Ing.-Büros entworfen und der wasserrechtlichen Genehmigung zugeführt werden.

#### **4.4 Stromversorgung und Beleuchtung**

Ähnlich wie bei Kanal und Wasser ist festzustellen, daß die Stromversorgung im nördlich angrenzenden Baugebiet vorhanden ist und auch nur auf das Baugebiet südlich des Schafstallweges erweitert werden muß. Zuständig ist hierfür die Stadtwerke der Stadt Buchen.

Die Versorgungsleitungen werden verkabelt.

Ebenso ist die Straßenbeleuchtung für dieses Baugebiet noch zu planen und im Rahmen der Erschließung zu errichten.

#### **4.5 Ordnungsmaßnahmen**

Das Gelände soll im Wege des freiwilligen Grunderwerbes erworben werden. Eine Baulandumlegung nach BaugB ist nicht geplant. Ob weitergehende Maßnahmen zum Ausbau des Schafstallweges notwendig werden, kann gegenwärtig noch nicht abschließend beurteilt werden.

Sollten jedoch die Bemühungen zur freiwilligen Baulandumlegung keinen Erfolg haben, wird der Gemeinderat darüber nachzudenken haben, ob doch von der Möglichkeit einer Baulandumlegung nach BauGB Gebrauch gemacht wird.

5. Kosten

1. Straßenbau	1.100.000,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	70.000,-- DM
3. Kanalisation	700.000,-- DM
4. Wasserversorgung-, Gas- und Stromversorgung	600.000,-- DM
5. Planung und Vermessung	200.000,-- DM

---

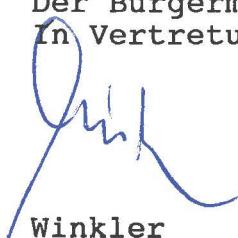
Kosten der Erschließung 2.670.000,-- DM

---

Kostenanteil der Stadt Buchen ca. 380.000,-- DM

Buchen, den 05.12.1994

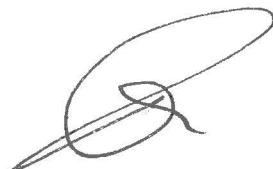
Der Bürgermeister:  
In Vertretung



Winkler  
2. Beigeordneter



Der Verfasser:



Dipl. Ing. (FH) Thor