

Stadt

B U C H E N

Bebauungsplan

"I4 - PFAFFENPFAD"  
(Industriegebiet)

## B E G R Ü N D U N G

---

### BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan I4 ist vor Inkrafttreten des Bundesimmisionsschutzgesetzes erstellt worden, die entspr. Vorschriften des Gesetzes fanden naturgemäß keine Berücksichtigung. Die Aufhebung ist außerdem erforderlich um neuere Erkenntnisse in der Gestaltung der Verkehrsanlagen, des Industriebaus und der Industrieansiedlung verwirklichen zu können.

### NEUPLANUNG

#### 1. ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der seinerseits den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Rechnung trägt.

Das Plangebiet, soweit darin Bauland festgesetzt wurde ist flächendeckend mit der vorbereitenden Bauleitplanung und entspricht in den Flächensummen sowie den Nutzungen der Entwicklungsbasis.

Die vorgenommene Abweichung im Anbindebereich der Industriestraße an der L 522 wurde mit der Bauleitplangenehmigungsbehörde abgestimmt und vereinbart, daß diese nur als Straßenverkehrsgrün genutzt werden darf. Die Abweichung wurde als noch mit der Entwicklungsphase im Einklang stehend bewertet und wird in einer der nächsten Flächennutzungsplankorrekturen berücksichtigt.

In der Planung wurde die Grundsatzanforderung, daß das Gebiet in die Landschaft einzubinden ist, beachtet.

#### 2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den weiteren Vollzug der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen.

Durch ihn soll eine weitere Sicherung der Arbeitsplätze für den Mittelbereich Buchen erreicht werden aber auch neue Arbeitsplätze gebildet werden um besonders das Stadtumfeld attraktiver werden zu lassen und so den Abwanderungstendenzen besser noch als bisher zu begegnen. Das Plangebiet umfaßt den gesamten Restbereich des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenarreals und sieht kein abschnittsweises Realisieren vor, da Einzelbereiche bereits befüllt sind und die Erschließungssicherung überwiegend erforderlich ist.

### 3. ENTWICKLUNG UND KONKRETISIERUNG DER WESENTLICHSTEN FESTSETZUNGEN.

#### 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplangebiet wurde ein ungegliedertes GI-Gebiet festgesetzt um darin Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes aller Art unterbringen zu können, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

Sie geht davon aus, daß es sich dabei nicht um Betriebe handelt, die wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung in den anderen Baugebieten unzulässig sind, sondern es sich um überwiegend Großbetriebe handelt, die eine mehr städtische Infrastruktur vorraussetzen und auch über ein ausreichendes Arbeitnehmerpotential verfügen. Da in herkömmlichen Industriegebieten auch solche Betriebe zulässig sind, die sich auf das Umfeld sehr negativ auswirken können und mit unzumutbaren Lärmimmissionen verbunden sind, mußte die Stadt zum Schutze ihrer Wohnbevölkerung in einem näheren Wohngebiet eine einschränkende Festsetzung treffen, die vorsieht, daß an einer festgesetzten Grenze nicht der nach DIN 18005 - Bl.1 - Schallschutz im Städtebau - allgemein zulässige Wert, sondern nur ein abgeminderter Wert anlangen darf. Die Stadt ist bei der DB/A - Wertfestsetzung, davon ausgegangen, daß es nicht bereits im Gebiet sinnvoll und zweckmäßig ist, eine Gliederung festzusetzen, sondern es den Unternehmen überlassen ist wie sie die möglicherweise im Betrieb auftretenden höheren Immissionen betriebsintern, mit baulichen oder technischen Maßnahmen abbauen, auch um so einem technisch fortschreitenden wissenschaftlichen Erkenntnisstand nicht den Weg zu versperren.

Bei der Festsetzung von 56 DB/a hat sie zugrunde gelegt, daß sich die Lärmmeßgrenze durchschnittlich 400 Meter von der schützenswerten Nutzung entfernt befindet und der Wohnbevölkerung nicht mehr als 50 DB/a in der Nacht zugemutet werden kann (nach VG-Urteilen der noch zumutbare Lärmbelastungsgrad zur Nachtzeit, ab dem die Gesundheitsgefährdung beginnt).

Die Lärmmeßgrenze wurde an der B 27 (neu vermessene Grundstücksgrenze) festgesetzt, weil hier u.U. durch Schallüberlagerungen aus anderen Bereichen am besten die Belastung aus dem Gebiet selbst und die Überlagerung festgestellt werden kann.

Eine Begrenzung der zulässigen oder unzulässigen Schadstoffe aus den Betrieben wurde nicht festgesetzt, weil der Stadtrat davon ausgeht, daß dies mit den zunehmenden Anforderungen an die Betriebe, resultierend aus dem BISCHG, abgedeckt wird und von den Fachbehörden im Rahmen der Genehmigungen zu prüfen und zu überwachen ist, was letztlich auch einmal zur Anwendung des § 15 BauNVO führen kann. Die Stadt wird sich bemühen im Rahmen der Ansiedlungsvereinbarungen unter Zuhilfenahme der Förderungsmöglichkeiten aber letztgenannte Betriebe überhaupt nicht zur Ansiedlung zu bewegen.

### 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse wurde festgesetzt um die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu gefährden. Ihr wurden einengend Festsetzungen zur baulichen Höhenabfolge zugeordnet, um zu verhindern, daß je nach bestehendem Abstand zu hohe bzw. zu relativ niedrige Gebäude nebeneinander entstehen können.

Diese Festsetzungen sollen verhindern, daß Flachdachgebäude das Stadtbild überragen, wie es auch im Neckar-Odenwald-Kreis in einzelnen Gemeinden leider festgestellt werden kann. Die Höhendifferenzierung von Traufen- und Firsthöhen soll gleichzeitig ein Anreiz sein, daß der Unternehmer, der dem geneigten Dach den Vorzug gibt, auch mehr bauliche Höhe gewinnen darf.

Entsprechend kann das Steildach eine größere Höhe erreichen, als beispielsweise das Flachdach, für das die Traufenhöhe die Höhenabfolge-Obergrenze darstellt. Die Grundflächenzahl will zum Ausdruck bringen, daß im Baugebiet vermehrt Freiräume erwünscht sind, auf denen Eingrünungselemente untergebracht werden können. Deshalb wurde nicht die in der BauNVO vorgesehene Höchstgrenze festgesetzt.

Die Baumassenzahl wurde vorgenannter Wertabsenkung angepaßt, in Abstimmung mit den Höhenabfolgen der Gebäude.

### 3.3 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE/GEBAUDESTELLUNG

Im üblichen Industriebau ist eine geschlossene Bauweise mit großen Gebäudelängen gefragt, um so eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Dem hat der Stadtrat in Verbindung mit der Absicht, die Gebäude in die Landschaft besser einzubetten, so Rechnung getragen, damit wie in der geschlossenen Bauweise große Baulängen entstehen können, in offener Bauweise festgesetzt um so zu Gebäudeende oder am Grundstücksrand noch eine Eingrünung zu ermöglichen.

Wie erwähnt werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Eingrünungselemente erwartet. Zu den Erschließungsanlagen hin eine flächige Eingrünung und sonst hochwüchsige Grünelemente. Darunter können die notwendigen Stellplätze der Kunden und des Personals untergebracht werden, mit den Bäumen als Schattenspender. Aus diesem Grunde wurden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für die öffentl. Versorgung zu-

gelassen. Damit sich die ansiedelnden Firmen nach ihren innerbetrieblichen Notwendigkeiten optimal auch baulich auf den Produktionsablauf einrichten können, wurde die Gebäudestellung in 2 verschiedenen Richtungen zugelassen. Dabei haben die Firmen aber darauf zu achten, daß Aufschüttungen und Abgrabungen über 3,0 m Höhe möglichst vermieden werden. Bei Mehrhöhen haben sie einen Nachweis zu führen, daß diese erforderlich sind, also keine andere Lösung möglich ist.

### 3.4 PFLANZBINDUNGEN

Der landschaftlichen Einbindung wurde ein hoher Stellenwert beigemessen, da Industriebauten entsprechend ihrer Zweckbestimmung meist nicht optimal gestaltet werden können, wie dies in einem Wohngebiet der Fall ist.

Daher wurden im Prinzip 2 verschiedene Eingrünungsnotwendigkeiten für erforderlich angesehen:

1. Eine städtebauliche Eingrünungsnotwendigkeit, zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft.
2. Eine individuelle Eingrünung der Einzelmaßnahmen.

Die städtebaulich notwendigen Grünelemente wurden im Bebauungsplan festgesetzt, da sie dem Gebiet den unabdingbar notwendigen Rahmen geben sollen und auch der optischen Erträglichkeit des Gebietes mit dem Umfeld Rechnung zu tragen haben. Bei diesen Grünelementen kommt es sehr stark auf den Standort an, weshalb es bei allem Wohlwollen hierbei nicht den Unternehmern überlassen werden konnte, wohin die Pflanzen gesetzt werden. Die Stadt wird sich hierwegen und wegen des Vollzuges dieser Festsetzungen selbst bemühen. Daneben sind aber im Gebiet noch weitere Grünelemente aus lärmtechnischen und kleinklimatischen Gründen erforderlich. Hierbei kommt es nicht in erster Linie auf den Standort der Pflanzung sondern vielmehr auf die Anzahl der Pflanzungen an. Die Stadt hat deshalb auf eine standortgenaue Festsetzung verzichtet und überläßt es in diesem Fall den Unternehmen, wohin sie pflanzen und auch wieviel sie an Grünelementen unterbringen möchten. Es wird aber davon ausgegangen, daß durchschnittlich bei einem 5000 qm Grundstück ca. 3000 qm überbauter od. befestigter Fläche ca. 7 Bäume erforderlich sind, die vereinzelt oder in Gruppen von 2-3 gesetzt werden.

### 4. ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Das Gesamtgebiet wird im Verbund mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz L 522 und B 27 erstellt. Es werden zur Erschließung 6,0m breite Fahrbahnen mit doppelseitigen Gehwegen erstellt. Daneben wird auch ein Fußwegenetz im Gebiet auf den ehemaligen Feldwegen untergebracht, die nicht der Erschließung dienen, aber ermöglichen, daß ohne Inanspruchnahme eines öffentlichen Verkehrsmittels Kurzverbindungen zu den bestehenden Wohngebieten entstehen. An das Erschließungsnetz werden gebietsintern auch die Feldwege angeschlossen.

Die Gemeinde wird im Bereich dieser Straßen auch öffentliche Parkflächen unterbringen.

Die Wasserversorgung wird vor Erschließungsbeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abgeklärt, im Rahmen eines Entwurfes. Die Stadt wird diesen Entwurf unaufgefordert vorlegen.

Es ist vorgesehen, daß die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt. Auch hierfür ist ein erweiterter Kanalentwurf erforderlich, der ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Wasserwirtschaftsamt abgeklärt wird.

Die Stromversorgung des Gebietes soll im Kabelnetz erfolgen. Dabei wird davon ausgegangen, daß vorwiegend nur innerbetriebliche Versorgungsanschlüsse erfolgen. Soweit dennoch eine Stromversorgungsstation im Gebiet erforderlich sein sollte, so kann diese innerhalb der öffentlichen Grünflächen untergebracht werden. Der Stadtrat legt dabei allerdings Wert, daß hierauf Abdachungen untergebracht werden.

Es ist, soweit dies noch erforderlich ist, eine gesetzliche Baulandumlegung vorgesehen.

## 5. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN

1.	Straßenbau.....	DM.. 2.850.000,-- .....
2.	Kanalisation.....	DM.. 1.425.000,-- .....
3.	Wasserversorgung.....	DM.... 427.500,-- .....
4.	Straßenbeleuchtung.....	DM.... 142.500,-- .....
5.	Vermessung/Planung.....	DM.... 150.000,-- .....
6.	Sonstige Kosten.....	DM.... 55.000,-- .....
	Gesamtkosten	DM.. 5.050.000,-- .....
<hr/>		

Hiervon entfallen auf die Stadt (lt. Erschließungskosten- und andere Gemeindesatzungen) ca.....% = ..... DM  
Die von der Stadt aufzubringenden Kosten werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

BUCHEN, den. 02. Dez. 1985. 198

STADT BUCHEN  
DER BÜRGERMEISTER:  
In Vertretung

Unterschrift und Dienst-  
siegel

2. Beigeordneter



DER PLANER:

boelbaum