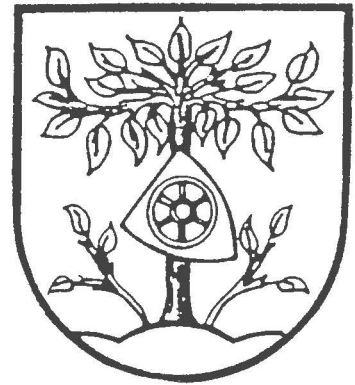


# Stadt Buchen Neckar-Odenwald-Kreis

## 1. Ausfertigung



### Bebauungsplan

### "IIIa-Von-Leiningen-Straße", Buchen

Anlage 1

## BEGRÜNDUNG

### 1.0 Ziele, Zwecke und Lage des Baugebietes

#### 1.1. Allgemeines

Bereits im Jahr 1961 wurde für den Bereich der "Von-Leiningen-Straße/Am Roten Kreuz" ein Bebauungsplan aufgestellt. Danach war vorgesehen, das Gebiet in offener Bauweise mit 1 1/2 geschossigen Einfamilienwohnhäusern zu bebauen. Ein großer Teil der Fläche war der gewerblichen Nutzung als Hühnerfarm vorbehalten und von einer eigentlichen Bebauung vorläufig ausgespart.

Da die Festsetzungen und Aussagen dieses Bebauungsplanes häufig wenig konkretisiert bzw. undeutlich und vor allem schlecht realisierbar waren, beschloß der Gemeinderat der Stadt Buchen in seiner Sitzung am 27.06.1994, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan selbst wird dabei in großen Teilen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (genehmigt 28.04.1981) entwickelt, der für den betroffenen Bereich die Ausweisung von Wohnbauflächen vorsah.

Dieser Flächennutzungsplan ist nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung aufgestellt worden. Eine weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit in Gange, um den gewandelten Bedürfnissen der Bürger der Stadt Buchen Rechnung zu tragen; in diesem Zusammenhang wird auch eine Korrektur bzw. Ergänzung in Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen vorgenommen. Die Konzeption des Bebauungsplanes "IIIa-Von-Leiningen-Straße" führt keinesfalls zu einem dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets

zuwiderlaufenden Ergebnis, nachdem Mischgebiets- und Wohnbauflächen einträchtig nebeneinander stehen und die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum diese Kombination dringend erfordern.

In den neuen Bebauungsplan sind in geringem Umfang Aussagen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes mit eingeflossen. Vom Grundsatz her handelt es sich jedoch um eine vollkommene Neukonzeption, die die Bezeichnung "IIIa-Von-Leiningen-Straße" trägt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanungen, die Buchen als Mittelzentrum ausweisen, muß es Hauptziel der Bebauung ein, die zentrale Funktion insbesondere der Innenstadt zu stärken. Hier kommt Buchen infolge der bestehenden Entfernungen zu den Oberzentren Heidelberg, Würzburg und Heilbronn eine wesentliche zentrale Funktion für die Versorgung (Arbeitsplätze, Dienstleistungen u.a.) der umliegenden Städte und Gemeinden -insbesondere im Bereich des ehemaligen Landkreises Buchen- zu. Dies stellt auch der Flächennutzungsplan für das Mittelzentrum Buchen konkret fest.

Der innere Stadtbereich von Buchen muß als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnort noch attraktiver gemacht werden, um auch mittelfristig dem Anspruch, Mittelzentrum zu sein, Rechnung zu tragen.

Mit der Planung wird insoweit insbesondere das Ziel verfolgt

- a) - dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen  
- Wohnraum zu realisieren zur Beseitigung der Wohnungsnot und damit erhebliche Nachteile im Umfeld abzuwenden.
- b) einige Nutzungen den Gegebenheiten bzw. der heutigen Rechtslage anzupassen
- c) die Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und zu verbessern
- d) die Verkehrserschließung sicherzustellen und flächensparsam und verkehrsberuhigt zu gestalten

So soll Buchen seiner Aufgabe als attraktives Zentrum, in dem man lebt, arbeitet, wohnt und auch einkauft, gerecht werden.

### **1.3 Aufhebung**

Der neue Bebauungsplan wurde überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die vorliegende Planung wird der bisherige Bebauungsplan ("III Am Roten Kreuz") aufgehoben, der mit seinen bisherigen Festsetzungen und Aussagen den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen und Arbeiten nicht mehr gerecht wird und insbesondere was seine Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Hühnerfarm anbelangt, den heutigen Bedürfnissen nicht mehr Rechnung trägt.

Der Umfang der Aufhebung ist dem Aufhebungsplan zu entnehmen.

### **1.4 Lage und Topographie**

Das Baugebiet wird umgrenzt von der "Dr.-Konrad-Adenauer-Straße" und der Straße "Am Ring" ( ehemals "Von-Leiningen-Straße") und weist im südlichen Bereich die "Hollerbacher Straße" als Grenze auf. Das Baugebiet selbst hat ein leichtes Gefälle aufzuweisen mit jedoch nur geringen Höhenunterschieden.

## **2.0 Begründung der Festsetzungen**

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde zunächst ein gegliedertes Mischgebiet als MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzt. Hinzu kommen noch Wohnbauflächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind. Im MI 1-Gebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine vertikale Gliederung vorgenommen. Im UG und EG werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO die Nummern 1, 6, 7 und 8 nicht zugelassen. Im 1. OG werden nur das Wohnen sowie Büros und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen. Im 2. OG sowie im Dachgeschoß ist ausschließlich das Wohnen möglich.

Damit wird insbesondere eine sinnvolle Gliederung und Nutzung des geplanten Zentrums mit Arbeiten und Wohnen nebeneinander ermöglicht. Gerade sie trägt mit dazu bei, insbesondere die gewerblichen Nutzungen im Rahmen zu halten und sie mit den geplanten als auch vorhandenen Wohnmöglichkeiten in Einklang zu bringen. Diesem Zweck dient auch die Aufgliederung in ein MI 2 und MI 3 Gebiet. Im MI 2 Gebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO die Nr. 2, 4, 6, 7 und 8 nicht zugelassen, im MI 3 Gebiet sind die Nr. 6, 7, und 8 ausgeschlossen.

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet erfährt keine größeren Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und paßt sich insoweit problemlos an die Umgebungsbebauung an.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **a. Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe**

Um die Gestaltung des Ortsbildes nicht gravierend zu verändern und auf einen vorhandenen Bestand Rücksicht zu nehmen, gleichzeitig aber auch Möglichkeiten zu schaffen Wohnen und Arbeiten miteinander sinnvoll zu verbinden, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 2 bzw. 3 festgelegt. Bei der Festlegung dieser Geschosßzahlen wurde auf das bestehende Umfeld Rücksicht genommen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten insbesondere in der Straße "Am Ring" jedoch eröffnet. Dies gilt sinngemäß auch für die Festlegungen der Trauf- und Firsthöhe, die ebenfalls mit dazu beitragen sollen, das Baugebiet, das von bereits vorhandener Bebauung umschlossen wird, städtebaulich sinnvoll zu integrieren.

### **b. Grund- und Geschosßflächenzahlen, Anzahl der Wohnungen**

Wie bereits erwähnt schließt der Bebauungsplan eine bedeutende bauliche Lücke im Innenstadtbereich der Stadt Buchen. Ein Hauptziel des Bebauungsplanes ist somit auch die Belebung des Zentrums, gleichzeitig jedoch die Sicherstellung der z.T. vorhandenen aufgelockerten Bebauung auf Einzelbaugrundstücken. Insoweit wird im Mischgebietsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 (Geschosßflächenzahl 1,2) und im Bereich des allgemeinen Wohnens eine Grundflächenzahl von 0,4 (Geschosßflächenzahl 0,8) angesetzt. Dadurch ist eine wünschenswerte höhere Verdichtung im Mischgebietsbereich gewährleistet, eine aufgelockerte Bebauung dagegen in den angrenzenden Wohnbauflächen.

Diesem planerischen Ansinnen trägt auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen in verschiedenen Bereichen Rechnung, die einer übermäßige Verdichtung entgegenwirken soll, um den Charakter des Baugebietes und der Umgebungsbebauung zu erhalten.

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

Verschiedenen Bereichen wurde aus gestalterischen Überlegungen die offene Bauweise zugeordnet. Hier sollte die Möglichkeit eröffnet werden, eine insbesondere auf den Nutzungszweck ausgerichtete Bebauung zu verwirklichen. Dies gilt vor allem für eine mögliche städtebauliche dominierende Bebauung entlang der Straße "Am Ring". Einschränkend sind jedoch in bestimmten Teilen des Baugebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so gewählt, daß die Möglichkeit für den Bauherrn besteht, sein Gebäude senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zu orientieren. Dies gewährleistet zum einen ein höchstmöglichstes Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen jedoch auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst.

### **2.4 Dachform, Dachneigung, Antennen**

Die Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 30 ° bis maximal 48 ° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungskonzept der benachbarten Baugebiete. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaft in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch auch verhindert, daß Gebäude größeren Umfangs im Mischgebietsbereich städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Diese Aussagen gelten sinngemäß auch für die Festsetzung von kleinteiligem Material als Dachdeckung sowie der Regelung hinsichtlich von Schleppgauben.

Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen sind unzulässig. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positiv- verunstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es notwendig, solche "Antennenwälder" zu verhindern. Aufgrund einer Verkabelung mit Breitbandkabel wird hier der Forderung nach größtmöglicher Informationsfreiheit Rechnung getragen.

### **2.5 Stellplätze, Parkplatzbefestigungen**

Damit insbesondere im Bereich der Mischgebietsfläche entlang der Straße "Am Ring" den aufgrund der Nutzungen entstehenden hohen Stellplatzzahlen Rechnung getragen werden kann, wird in diesem Bereich planerisch eine Tiefgarage ermöglicht. Unabhängig hiervon benötigt



eine solche Fläche mit u.a. Läden, einer Bankfiliale, Apotheke und Wohnungen auch Stellplatzmöglichkeiten im Freien, die auf dem Baugrundstück angelegt werden können.

Zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelungen sind solche Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasser-durchlässigen Belag auszuführen.

### **3.0 Naturschutz / § 8a NatSchG**

#### **Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ausgleich nach § 8 a Naturschutzgesetz**

Im Normenkontrollbeschuß vom 12.08.1994 ( AZ: 8 S 903/94) hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg darauf abgehoben, daß bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 8a BNatSchG keine Anwendung findet. In dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 (AZ: 5 S 1537/94) hat sich der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs der Rechtsauffassung des 8. Senats vom 12.08.1994 angeschlossen. Dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 lag die Überplanung eines qualifiziert beplanten Teils des Innenbereichs zugrunde.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes "III Am Roten Kreuz" würde dies bedeuten, daß die Regelung des § 8a BNatSchG keine Anwendung findet. Die Stadt Buchen hat unabhängig hiervon ergänzend vor dem Hintergrund des § 1 Abs.5 Nr.7 BauGB auch zu dieser naturschutzrechtlichen Regelung entsprechende Ausführungen gemacht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist teilweise schon bebaut. Die freien Flächen werden derzeit unterschiedlich als Wiesen und brachliegende Ackerflächen genutzt. Ein Strauchbewuchs ist nur ganz minimal festzustellen, auf den Wiesen sind in geringem Umfang Obstbaumbestände vorhanden. In dem Plangebiet selbst sind wertvolle ökologische Flächen wie z.B. größere Streuobstbestände, landschaftsprägende Wasserläufe, vegetationsreiches Feldgehölz und Baumgruppen nicht festzustellen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist auch hinsichtlich des Landschaftsbildes von keiner besonders ästhetischen Wirkungszone auszugehen. Vorhandene Vernetzungsstrukturen wie z.B. Wanderwege von Tierarten liegen ebenso wenig vor wie ein besonderer Erholungswert der betroffenen Flächen. Insoweit kann bei der Gesamtbetrachtung von einer ökologischen Fläche ausgegangen werden, an die besonders hohe Anforderungen nicht zu stellen sind.

Durch die Neufestsetzungen des Bebauungsplanes "IIIIa-Von-Leiningen-Straße" werden die überbaubaren Flächen gegenüber dem seitherigen Bebauungsplan vergrößert, wodurch sich auch ein größerer Versiegelungsgrad der Fläche ergibt. In diesem Zusammenhang darf jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, daß auch in diesem früheren Bebauungsplan die Fläche als "gewerblich" zur Nutzung von Hühnerhaltungen bezeichnet und festgesetzt wird. Legt man diese Bewertung konkret zugrunde, wird man beinahe schon von einer Verbesserung der Situation durch den neu zu erstellenden Bebauungsplan ausgehen können.

Unabhängig hiervon hat die Stadt Buchen insbesondere unter Berücksichtigung der Versiegelung von Flächen Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan vorgesehen. Entlang der Straße "Am Ring" zieht sich ein alleeartiges Band mit Laubbäumen, das sich im Bereich der inneren Erschließungsstraße A - B - C fortsetzt. Parkierungsflächen werden durch Einzelbäume unterbrochen und durch öffentliche Grünflächen etwas weiter südlich ergänzt. Hinzu kommt noch die Regelung, daß auf jedem Grundstück ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Versiegelungen der Flächen wird darüber hinaus soweit als möglich reduziert. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit großen Fugen und Feinschotter usw. auszuführen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und insbesondere auch des vorhandenen Bestandes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes "III Am Roten Kreuz" wird die Eingriffs-/Ausgleichproblematik des § 8a NatSchG als gelöst angesehen. Sofern mögliche Defizite tatsächlich vorhanden sein sollen, wird unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von

a) dringend benötigten Arbeitsplätzen

b) Wohnraum zur Beseitigung der Wohnungsnot und damit verbunden der Abwendung erheblicher Nachteile der Stadt Buchen

der Vorrang eingeräumt.

Hier fällt die abwägende Entscheidung eindeutig zugunsten des Zieles Wohnraum/Arbeit aus, das insbesondere auch für ein Mittelzentrum wie Buchen von allergrößter Bedeutung ist.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind aber auch vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB durchaus gerechtfertigt und tragen zu einer besseren Wohn-/Arbeitsplatzqualität bei.

## **4.0 Erschließung**

### **4.1 Verkehrsflächen**

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine großen Probleme. Haupterschließungsstraßen sind die "Hollerbacher Straße", "Dr.-Konrad-Adenauer-Straße" sowie die Straße "Am Ring". Die innere Erschließung des Baugebiets wurde so sparsam wie möglich ausgelegt. So wird die bereits vorhandene Straße "Am Roten Kreuz" weiterhin erhalten bleiben, der nördliche Bereich des Baugebiets durch eine neu zu schaffende innere Erschließungsstraße umfassend erschlossen. Sie wird durch zwei Anschlüsse mit der verkehrsmäßig bedeutenden Straße "Am Ring" verbunden und gewährleistet insoweit ein schnelles Abfließen des aufkommenden Verkehrs.

### **4.2 Kanal und Wasser**

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

Auch die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Ing. Büro beauftragt, die konkrete Ver- und Entsorgungsplanung durchzuführen und entsprechende wasserrechtliche Verfahren in die Wege zu leiten.

### **4.3 Stromversorgung und Beleuchtung**

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

Eine Umspannstation im Bereich des Mischgebietes wird neu zu erstellen sein.

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

### **4.4 Ordnungsmaßnahmen**

Das Gelände des Baugebietes befindet sich überwiegend in privatem Besitz. Ordnungsmaßnahmen werden 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.

#### **4.5 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 wurden insbesondere die Regelung mit aufgenommen, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind.

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

#### **4.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz**

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

5. Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.
6. 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.

## 5.0 Daten zum Baugebiet "IIIa Von-Leiningen-Straße"

Gesamtfläche	= rd.	10,00 ha
1. Wohnbaufläche	= rd.	8,60 ha
2. Straßen-, Park- und Grünflächen	= rd.	1,54 ha

## 6.0 Kosten

1. Straßenbau	DM	850.000,--
2. Kanalisation	DM	500.000,--
3. Wasserversorgung	DM	150.000,--
4. Gasversorgung	DM	150.000,--
5. Stromversorgung	DM	80.000,--
6. Straßenbeleuchtung	DM	140.000,--
7. Vermessung und Umlegung	DM	130.000,--
8. Planung	DM	50.000,--

---

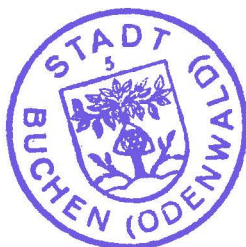
Kosten der Erschließung	DM	2.050.000,--
-------------------------	----	--------------

---

Kostenbetrag der Stadt Buchen beim Straßenbau entsprechend den gesetzlichen Regelungen.  
Bei Kanal und Wasser werden Beiträge gemäß Satzung erhoben bzw. entsprechende Ablöseverträge gefertigt.

Buchen, den 09.01.1995

  
StAR, Müller



  
Winkler, Beigeordneter