



# 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenäcker II“, Gemarkung Hainstadt

## Anlage 3

### Begründung

#### **1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1.1 Allgemeine Ausführungen**

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Rosenäcker II“, Gemarkung Hainstadt wurde im Jahr 1997 vom Gemeinderat der Stadt Buchen gefasst, im Dezember 1997 gelangte er zur Rechtskraft.

Ziel der Bebauungsplanung war es ursprünglich, nachdem im Rahmen der baulichen und gewerblichen Entwicklung der Stadt Buchen bzw. speziell im Stadtteil Hainstadt vor allem für die Firma Rupp-Keramik bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen wurden, sonstigen gewerblichen Betrieben sowie Wohnbauinteressierten Grundstücke für die bauliche Erweiterung zur Verfügung zu stellen.

Auf der Suche nach adäquaten Ersatzflächen für sonstige gewerbliche Betriebe wurde festgestellt, dass diese südöstlich der „Ziegeleistraße“ und nordwestlich des „Hainsterbaches“ geschaffen werden können. Entsprechende Beschlüsse wurden schließlich auch durch den Ortschaftsrat von Hainstadt und den damaligen Gemeinderat der Stadt Buchen gefasst. Gleichzeitig wurde im Rahmen dieser Überplanung auch beschlossen, dass aufgrund des stark vorhandenen Wohnraumbedarfs neben den gewerblichen auch Wohnbau- und Mischgebietsflächen ausgewiesen werden.

Da durch diesen starken Bedarf an wohn- und gewerblichen Flächen, diese der Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen baulich in Anspruch genommen werden müssen, wurde im Bebauungsplan auch festgelegt, dass die Fläche zwischen dem Stadtteil Hainstadt und der Kernstadt Buchen, die auch im Regionalplan als regionaler Freiraum festgelegt ist, intensiv der Grün Nutzung zugeführt werden soll.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans wurden auf dem Grundstück Flst. Nr. 4106, Gemarkung Hainstadt, auf dem sich auch die bereits vorhandenen, wider ruflich genehmigten, Asylbewerberheime sowie ein Regenrückhaltebecken befinden, Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

## 1.2 Erfordernis der Änderung

Zwischenzeitlich wurden die im südöstlichen Bereich vorhandenen beiden Asylbewerberheime in ihrer Nutzung von den Betreibern aufgegeben. Die Gebäude standen zwischenzeitlich leer und es stellte sich für die Stadt Buchen als Eigentümerin die Frage, wie sowohl mit dem Grundstück als auch mit den Gebäuden verfahren werden sollte. Der ursprünglich in der Bebauungsplan angedachte Nutzungszweck als Versorgungsfläche für Elektrizität, Abwasser und Wasserversorgung und der damit verbundene Rückbau der beiden Gebäude war zumindest für die westliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 4106, Gem. Hainstadt, auf der sich die beiden Gebäude befinden, nicht mehr vorgesehen.

Insoweit wurden für diese Teilfläche von Seiten der Stadt Buchen alternative Nutzungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Bereits vor einiger Zeit ist auf die Verwaltung ein örtlicher Verein zugekommen, dessen Ziel das Wohl von Menschen mit geistiger Behinderung und ihrer Familien ist und der sich dafür einsetzt, dass behinderte Menschen von der Kindheit bis ins Alter so normal und selbstständig wie möglich leben können und dass ihnen die Hilfen und Unterstützungen zuteil werden, die sie dazu brauchen.

Dieser Verein ist mit dem Wunsch an die Stadt Buchen herangetreten, die beiden ehemaligen Asylantenwohnheime zu erwerben, um sie als Begegnungsstätte, Betreuungsgebäude mit Übernachtungsmöglichkeit sowie als allgemeinen Aufenthaltsraum zu nutzen.

Im Rahmen mehrerer Vorbesprechungen mit der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis wurde deutlich, dass durch die oben genannte Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen die zukünftige Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 4106, Gemarkung Hainstadt bauleitplanerisch nicht adäquat abgebildet wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Buchen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenäcker II“, Gemarkung Hainstadt beschlossen. Ziel dieser Änderung ist es im geplanten Änderungsbereich gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet für Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke auszuweisen.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um die Wiedernutzbarmachung einer begrenzten Fläche bzw. eine „Umnutzung und Änderung diverser Art“ in einem vorhandenen Bebauungsplan handelt, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenäcker II“, Gemarkung Hainstadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

## 2. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 2.1 Umfang der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenäcker II“ bezieht sich auf eine ca. 5.250 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 4106, Gemarkung Buchen, das sich im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Rosenäcker II“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll im Änderungsbereich gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet für Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke ausgewiesen werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Bebauungsplanänderung einher geht im Bereich des Sondergebietes auch eine Neufestlegung von Baugrenzen. Diese nutzt den derzeit vorhandenen Freiraum und eröffnet weitergehende Bebauungsmöglichkeiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich vollkommen neu geregelt. Es wird eine Bebauung mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen ermöglicht. Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Regelung einer First- bzw. Traufhöhe von maximal 6,50 bzw. 9,00 m.

## 3.0 Belange des Natur- bzw. Umweltschutz

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenäcker II“ voraussichtlich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatschG) hervorgerufen werden, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 42 BNatschG ist aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht erforderlich.

Buchen, den 08. Mai 2012

Dr. Hauck  
Beigeordneter



Jörg Bauer  
Stadtamtmann