

# **Stadt Buchen (Odenwald)** **Neckar-Odenwald-Kreis**



## **Bebauungsplan** **„Ia - Bödigheimer Straße“,** **Gemarkung Buchen**

### **Anlage 1**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ia-Bödighheimer Straße“, Stadt Buchen nach § 2 BauGB**

#### **1. Allgemeines**

Im November 1990 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan „Ia-Bödighheimer Straße“ rechtskräftig. Die Planung sah neben einer Standortsicherung der Schulen und schulischen Einrichtungen einen städtebaulichen Übergang von der Kernstadt zu Neubaugebieten vor.

Dieser Bebauungsplan erfuhr später zwei Änderungen nach §13 BauGB, von denen die eine im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum stand und die andere zur Befriedigung der Nachfrage nach Bauflächen zur schulischen Bebauung diente.

#### **2. Mischgebietsfestlegung im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 11786 u.a.**

Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung brachliegender Flächen im Bereich der Stadt Buchen ist die Verwaltung auch auf die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Ia-Bödighheimer Straße“ gestoßen.

Dort befindet sich unmittelbar angrenzend an den Standort TÜV und der Kfz-Zulassungsstelle des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis ein Bereich, der kaum eine Bebauungsmöglichkeit besitzt.

Durch eine grundstücksmäßige Neuordnung einzelner Flächen sind dort zwei größere Grundstücke Flst.Nr. 11786 und 11787 entstanden, die der ursprünglichen Bebauungsplankonzeption vom Grundstückszuschnitt her zuwiderlaufen. Hinzu kommt noch eine Ausweisung als Sondergebiet (Fläche für Dienstleistungszentren, Schulen o.ä.), die keine Interessenten findet.

Die tatsächliche Situation vor Ort zeigt, dass in diesem Bereich eine Mischgebietsnutzung am sinnvollsten ist.

Durch die Bebauungsplanänderung wird in diesem Bereich eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche Mischgebietsnutzung festgesetzt. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung kann durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 9015/2 der tatsächliche und bauliche Zustand auch bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte in seiner Sitzung am 5. März 2001 einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im benannten Bereich gefasst.

### **3. Festsetzungen**

Durch die grundstücksmäßige Neuordnung der ursprünglich vorhandenen Flächen in diesem Bereich in zwei größere Teilflächen ist eine Bebauung der Grundstücke praktisch unmöglich geworden, da die entstandenen Grundstücke vom Zuschnitt her der ursprünglichen Bebauungsplankonzeption zuwiderlaufen. Durch eine Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich wird eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke wieder möglich gemacht.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in diesem Bereich des Bebauungsplans "Ia - Bödighheimer Straße" eine Ausweisung als Sondergebiet (Fläche für Dienstleistungen, Schulen) nach § 11 BauNVO potentielle Interessenten einer Bebauung eher abschreckt. Aus diesem Grund wird dieser Bereich des Bebauungsplans als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden integriert.

Einzelhandelsbetriebe werden in diesem Bereich nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die Stadt Buchen hat in diesem Zusammenhang im Februar 2000 der GMA, der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer ökonomisch und städtebaulich orientierten Markt- und Standortuntersuchung für den Buchener Einzelhandel erteilt.

In diesem Gutachten wird als wesentliche raumordnerische und städtebauliche Zielsetzung für Buchen unter anderem die Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage der Stadt Buchen, auch mit Blick auf den Erhalt der Investitionsbereitschaft in der Innenstadt, etwa im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, genannt. Von der Stadt Buchen wurden bereits in den zurückliegenden Jahren (für die kommenden Jahre geplant) Millionenbeträge für die Sanierung der Innenstadt verwendet, und es wurde eine attraktive, von der Bevölkerung angenommene positive städtebauliche Situation geschaffen. Durch die Herausnahme der Einzelhandelsbetriebe aus dem Änderungsbereich des Bebauungsplans soll die Sanierung und Modernisierung der Buchener Innenstadt geschützt werden. Insoweit sind diese vorgenommenen Einschränkungen bei der Festlegung der baulichen Nutzung in diesem Bereich das geeignete Mittel um einer Gefährdung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 allgemein zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 werden nach § 1 Abs.5 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

Die nach § 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans werden zwei – drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen nach oben bei zwei Vollgeschossen auf 10,00 m, bei drei Vollgeschossen auf 12,00 m begrenzt. Als Bezugspunkt der Höhenmessungen wird das natürliche Gelände gemessen an der Grundstücksgrenze vom vorhandenen Gelände angrenzend an den „Schafstallweg“, bzw. die „Henry-Dunant-Straße“, mittig vom Baugrundstück festgesetzt.

Gebäude werden in offener Bauweise entweder senkrecht oder parallel zu den im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen errichtet. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Garagenbegrenzungslinie zulässig. Im Bereich der Einmündung „Henry-Dunant-Str.“ in den Schafstallweg muss nach der RAS-K-1 eine Sichtwinkeelfläche eingehalten werden.

Aufgrund der gestiegenen Erschließungsfunktion der “Henry-Dunant-Str.” und der dortigen Rettungseinrichtungen DRK und der Feuerwehr muss die Annäherungssicht mit Schenkeln des Sichtfeldes von 10 m und 70 m gewährleistet werden.

Die Dachneigung von 15° - 30° wurde nach der Nähe zum vorhandenen Stadtbild festgesetzt und ergeben sich anhand der Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablonen.

#### **4. § 8a BNatschG: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Es handelt sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, wobei der Geltungsbereich nicht verändert wird.

Lediglich werden die vorhandenen Baugrenzen etwas verschoben, um eine bessere Bebaubarkeit der vorhandenen Baugrundstücke zu ermöglichen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine vorhandene Grünfläche von der “Henry-Dunant-Straße” an den Schafstallweg verlegt. Dieser ursprünglich 12 m breite Grünstreifen entlang des Schafstallweges bleibt im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 11786 in einem 2 m breiten, im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 11787 in einem 4 m breiten, Streifen auf seiner ganzen Länge erhalten. Zusätzlich wird auf Grundstück Flst.Nr. 11786 im östlichen Bereich ein 30 m langer und 5 m breiter und im nördlichen Bereich ein 30 m langer und 5 m breiter Streifen Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück angelegt. Auf Grundstück Flst.Nr. 11787 wird dazu anschließend im nördlichen Bereich ein 30 m langer und 5 m breiter Streifen Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück angelegt.

Die alleearartige Baumbepflanzung entlang des Schafstallweges bleibt ebenfalls erhalten. Zusätzlich sind auf den Grundstücken in den Ausgleichsflächen im nördlichen Bereich jeweils zwei standortheimische, hochstämmige Laubbäume (auch Obstbäume) und im Osten des Grundstücks Flst.Nr. 11786 eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Eine entsprechende Pflanzenliste ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die geplanten und vorhandenen Grünordnungsmaßnahmen tragen sicherlich zu einer Verbesserung der Grüneinbindung des genannten Bereiches bei.

Zusätzliche Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gegebenen Sachlage nicht erforderlich.



## 5. Erschließung

### 5.1 Kanal, Wasser und Versorgungsleitungen

Die vorhandenen Grundstücke und das durch die Bebauungsplanänderung nachträglich abgesicherte Flurstück Flst.Nr. 9015/2 ist bereits erschlossen.

Die Erschließung der durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke Flst.Nr. 11786 und 11787 ist aufgrund der im Straßenbereich „Schafstallweg“, bzw. im nördlich der Grundstücke vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

### 5.2 Hinweise zum Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (soweit unbelastet) und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß Bundes-Bodenschutz und Bundesbaugesetz sorgsam zu behandeln.

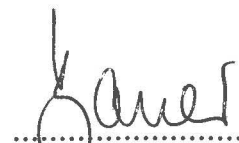
In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Buchen, den 09.11.2001



Dr. Hauck  
Beigeordneter





Bauer  
Stadtsinspektor

Bebauungsplan 'I A - Bödighheimer Straße'. BuchenPflanzliste:Artenliste 1 Obstbaumsorten für Anpflanzungen

<b>Apfel</b>	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Maunzenapfel, Ananasrenette, Ingrid Marie, Goldpärmene, Rote Sternrenette, Ley's Roter Cox, Roter Jonathan
große, starkwüchsige Sorten	Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Öhringer Blutstreifling, Winterrambur Roter Boskoop
<b>Birne</b>	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gute Luise, Madame Verte, Stuttgarter Geißhirte
große, starkwüchsige Sorten	Bayrische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Brettacher Weinbirne (Mostbirnen)
<b>Süßkirsche</b>	
mittelwüchsige Sorten	Werdersche Braune, Adlerkirsche von Bärtschi, Haumüllers Mitteldicke, Erika

Artenliste 2 Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Malus silvestris	Holzapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne	Sorbus aria	Mehlbeere
Mespilus germanica	Mispel	Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn	Sorbus aucuparia "var. Edulis"	Eberesche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche	Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche	Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche

Bebauungsplan 'I A - Bödighheimer Straße'. BuchenArtenliste 3 Anpflanzungen von Hecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Dörlitze
Corylus avellana	Hasel
Crataegus onogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum u. Ribes nigrum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball