

Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan „IV-Hollergasse/ Gückelberg“, Gemarkung Buchen

1. Änderung

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlass, Ziele, Zwecke der Planung

1.1. Allgemeines

Bereits im Jahr 1972 wurde für den Bereich „Amtsstraße/Dr.Konrad Adenauer Straße/Hollergasse“ ein Teilbebauungsplan „IV“ aufgestellt. Der Teilbebauungsplan wurde dabei aus dem Entwurf des in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen entwickelt und stimmte mit dessen zukünftigen Festlegungen überein.

Dieser sehr alte und nicht mehr „zeitgemäße“ Bebauungsplan wurde in den Jahren 1998/1999 überarbeitet. Die Erforderlichkeit zur „Überarbeitung“ ergab sich u.a. daraus, dass sich vornehmlich die „älteren“ Wohngebiete zu Mischnutzungen oder Gemengelagen entwickelt hatten. Diese Gebietsflächen sollten neu aufgeplant und insbesondere auch den tatsächlichen Situationen angepasst werden. Ergänzend ging es darum, im ehemaligen Stadtwerksareal, das bauplanungsrechtlich als Sondergebiet

ausgewiesen war, neue bauplanungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen. Ein Festhalten an dieser Sondergebietsausweisung wurde insoweit überflüssig, als die Stadtwerke ihren Standort in den südlichen Bereich der Stadt Buchen („Schafstallweg“) verlagert hatten.

Die Regelung des § 1 Absatz 3 BauGB räumt der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen bei der Auswahl und Festlegung der Ziele einer konkreten Bauleitplanung ein. Sie ist insoweit Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit. Bei der jeweiligen Zielvorgabe zur Rechtfertigung einer bestimmten städtebaulichen Planung kann sich die Gemeinde des gesamten, im Baugesetzbuch nicht abschließend festgelegten Spektrums zulässiger Planungsziele grundsätzlich frei bedienen. Mit welchen möglichen Zielsetzungen die Gemeinde überhaupt eine bestimmte städtebauliche Planung rechtfertigen darf, ist ihr vom Bundesgesetzgeber nicht abschließend vorgegeben. Auch die in § 1 Absatz 5 BauGB angeführten Grundsätze und Belange geben nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur beispielhaft das wieder, was die Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch ihre Bauleitplanung anstreben kann. Insoweit gilt für die Rechtfertigung von Bebauungsplänen ein sehr grober Maßstab, der der eigenverantwortlichen Auswahl der Gemeinde aus den zulässigen Planungszielen Rechnung trägt und praktisch nur bei groben und offensichtlichen Missgriffen verletzt ist.

Die von der Stadt Buchen im vorliegenden Fall beabsichtigte Planung zielt darauf ab, in einem Teil des allgemeinen Wohngebietes Anlagen für soziale Zwecke zuzulassen. Gerade die unmittelbare Ortslage im Zentrum von Buchen macht es geradezu erforderlich, den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und die Integration von Anlagen für soziale Zwecke wie z.B. Altenpflegeheime zu ermöglichen. Es kann dadurch z.B. ein ortsnahes Angebot an sozialen Pflege- und Wohnprojekten zur Versorgung der älteren Bevölkerung entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen sind jedoch bauleitplanerische Aktivitäten unabdingbar, zumal sich sonst sehr schnell eine städtebauliche Entwicklung aufbauen kann, die den eigentlichen Planungsabsichten sowohl was die Nutzung als auch z.B. die höhenmäßige Abwicklung eines Projekts angeht, zuwider läuft. Darüber hinaus geht es z.B. bei der Erweiterung einzelner Baugrenzen um die Schaffung umfangreicherer Bebauungsmöglichkeiten bei vorhandenen Grundstücken. Gerade im innerstädtischen und dadurch aus baulicher Sicht attraktiven Bereich gilt es, die Nutzbarkeit vorhandener Flächen zu optimieren und z.B. Baugrenzen entsprechend zu erweitern.

1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt ungefähr mittig innerhalb des Bebauungsplanes „IV-Hollergasse/Gückelberg“ und umfasst eine Fläche von ca. 6500 m². Die Flächen werden insbesonders abgegrenzt durch bebauter Gemengelagen, eine gärtnerische Grünfläche sowie die „Dr. Konrad Adenauer Straße“.

1.3 Änderung / Erweiterung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „IV-Hollergasse/Gückelberg“, mit Rechtskraft vom 30.12.1999 wird nur in einem Teilbereich geändert. Der Umfang der Änderung ergibt sich aus dem beiliegenden Änderungsplan (Anlage 1). Dieser Bereich wird teilweise mit neuen Festsetzungen überzogen, die sich in den Gesamtbebauungsplan jedoch problemlos einbinden lassen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die geänderten Festsetzungen im Änderungsplan farbig dargestellt und gelten selbstverständlich ausschließlich für diesen Bereich. Im nördlichen Änderungsbereich wird dabei lediglich die Erweiterung einer Baugrenze vorgenommen, der südliche Teilbereich ist dagegen etwas umfassender (Baugrenze, Art der baulichen Nutzung etc.) Änderungen unterworfen. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „IV-Hollergasse/Gückelberg“ mit Datum vom 11.11.1999 weiter.

2.0 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dominiert im Gesamtplan weiterhin die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Damit soll insbesondere Rücksicht auf den vorhandenen tatsächlichen Bestand genommen und auch die planungsrechtliche Situation entsprechend dokumentiert werden. Die bereits näher erläuterten Überlegung, Anlagen für soziale Zwecke insbesondere auch im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen, führt teilweise zu einer Erweiterung der zulässigen nutzungen im vorhandenen allgemeinen Wohngebiet. Diese Überlegung läuft auch durchaus konform mit den Grundaussagen der Baunutzungsverordnung, die unter § 4 Abs.2 Nr.3 Anlagen für soziale Zwecke als allgemein zulässig erachtet. Insoweit wird mit Sicherheit diese neue Nutzungsmöglichkeit keine eklatante verschlechterung der bauplanungsrechtlichen Situation mit sich bringen, sondern neue, bauleitplanerisch gewollte Nutzungschancen eröffnen. Gerade die Einbindung solcher sozialen Anlagen vor allem für ältere Menschen wird in der heutigen Zeit

immer wichtiger. Es gilt, ein städtebauliches „Abschotten“ zu vermeiden und im vorliegenden Fall vor allem auch die Nähe zur Innenstadt mit sämtlichen wichtigen öffentlichen und infrastrukturellen Einrichtungen bauplanungsrechtlich zu nutzen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl

Um die Gestaltung des Ortsbildes nicht gravierend zu verändern und auf den Bestand Rücksicht zu nehmen, gleichzeitig aber auch die gerade bei sozialen Anlagen oftmals notwendigen hohen Gebäudemaße realisieren, zu können, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf max. 1-4 je nach Gebietseinteilung festgelegt. Bei der Festlegung dieser Geschosszahlen wurde auf das bestehende Umfeld Rücksicht genommen, gleichzeitig jedoch auch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Gerade diese Überlegung führt zu dem Ergebnis, in einzelnen Bereichen auch die Traufhöhen zu erhöhen. Damit eine höhenmäßige Einbindung in den vorhandenen Bestand auch weiterhin gewährleistet bleibt, sind die Firsthöhen diesem Bestand angespaßt worden, damit städtebaulich überzogen große Gebäude verhindert werden. Gegenüber der früheren Planung sind dabei sogar teilweise Reduzierungen der Firsthöhen eingetreten.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Festlegung des unteren Bezugspunktes für die Trauf- und Firsthöhen. Dieser liegt im Grenzbereich der Grundstücke Flst.Nr. 1701 und 1701/1 mit einer Höhe von 337,46 m über NN. Damit wird insbesondere Interessen angrenzender Grundstückseigentümer Rechnung getragen, das ursprüngliche Gelände, das im dortigen Bereich noch gut erkennbar und sichtbar ist, als Grundlage für Höhenfestlegungen zu nutzen. Vor allem im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1701 und einiger angrenzender Flächen sind Anschüttungen in früheren Jahren vorgenommen worden, die sich heute nur noch annähernd nachvollziehen lassen. Als Bezugspunkt von Höhenfestsetzungen hier ein modifiziertes Gelände zu verwenden, trägt der besonderen Situation sicherlich nicht ausreichend Rechnung.

Abgestufte Höhenabwicklungen sind planerische Zugeständnisse an die angrenzende Bebauung, die sich jedoch hinsichtlich ihrer Gesamtbetrachtung planerisch nicht negativ auf den Städtebau auswirken.

Wie bereits erwähnt umfasst die Änderung des Bebauungsplanes Flächen im Innenstadtbereich der Stadt Buchen. Auf der Basis der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur wurden hier die Werte des § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung übernommen. Insoweit sind gegenüber der ursprünglichen Planung keine Änderungen eingetreten. Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt (Firsthöhe/Traufhöhe), so dass sich ergänzend eine Geschossflächenzahl erübriggt.

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

Die derzeitige Situation vor Ort zeigt, dass im allgemeinen Wohngebiet nach wie vor das typische Einzelhaus dominiert. Diese Bauweise ist beinahe ausschließlich im Gesamtbebauungsplan festgelegt. Um eine Einbindung des Grundstücks Flst.Nr. 1701, Gemarkung Buchen in die angrenzenden Mischgebietsflächen zu ermöglichen, wird für diesen Bereich ebenfalls die offene Bauweise festgelegt. Gleichzeitig soll für den Bereich des Mischgebiets die Möglichkeit bestehen, Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 60 m zu realisieren, was vor allem bei „sozialen Anlagen“ besondere Bedeutung hat.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so konzipiert, dass bestehende Gebäude eingeschlossen und daneben noch Erweiterungen möglich sind. Hier setzt auch die Änderungsplanung an und ermöglicht weitergehende Nutzungen einzelner Freiflächen. Gerade der Innenstadtbereich mit sehr knappen Bauflächenressourcen darf hier keine überzogenen restriktiven Einschränkungen erfahren. Ziel der städtebaulichen Überlegung ist es, nur einen groben Rahmen vorzugeben, der sich in der Regel auf einen Abstand von ca. 2,5 m bis zur angrenzenden Grundstücksgrenze ausdehnt.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

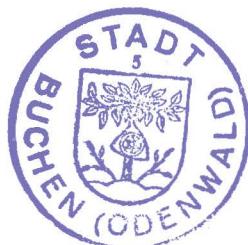
In Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr als „Festsetzungen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Die jeweilige Festsetzung der Dachneigung auf mind. 6 ° - max. 40 ° -je nach Einzeichnung in der Nutzungsschablone- geschieht zum einen in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete, zum anderen sollen jedoch gestalterische Spielräume eröffnet werden, die das städtebauliche Bild in Teilbereichen neu definieren.

Buchen, den 04.04.2001


Müller STAR



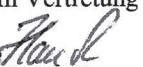

Hauck, Beigeordneter

1. Ausfertigung

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom 02.04.2001 überein.

Buchen, den 04.04.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung


Hauck, Beigeordneter

