



Stadt

# Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Sondergebiet Einzelhandel – 1. Änderung“

Gemarkung Buchen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Erneute Offenlegung

Planstand: 28.09.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
<b>5.</b>	<b>Einzelhandelsgutachten</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Umfang der Änderungen</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7.4	Lärmimmissionen	9
7.5	Verkehr	9
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>
8.1	Zeitplan	9

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl an der F.-X.-Schmerbeck-Straße in Buchen planen eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie den Abriss und Neubau bzw. Umbau ihrer Märkte. Zudem ist für den Lebensmitteldiscounter Aldi eine Zufahrt von der Bödighheimer Straße geplant. Dafür ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich. Die Zufahrt soll planungsrechtlich gesichert werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ den Umfang der geplanten baulichen Veränderungen aktuell nicht zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Einzelhandelslandschaft in der Stadt Buchen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll Planungsrecht für den zeitgemäßen Neubau bzw. Umbau und die Erweiterung der beiden Discounter geschaffen und somit die Grundversorgung gesichert werden.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 6.476 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen – Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht – wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden vom 14.12.2020 bis 31.01.2021 durchgeführt. Die Offenlegung und die Beteiligung der Behörden erfolgten vom 26.07.2021 bis 03.09.2021.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge der Stadt Buchen rund 350 m südlich der Altstadt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

256/14(t), 1001(t), 1001/1, 1001/6 (t), 1009 (t), 1023.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,7 ha.

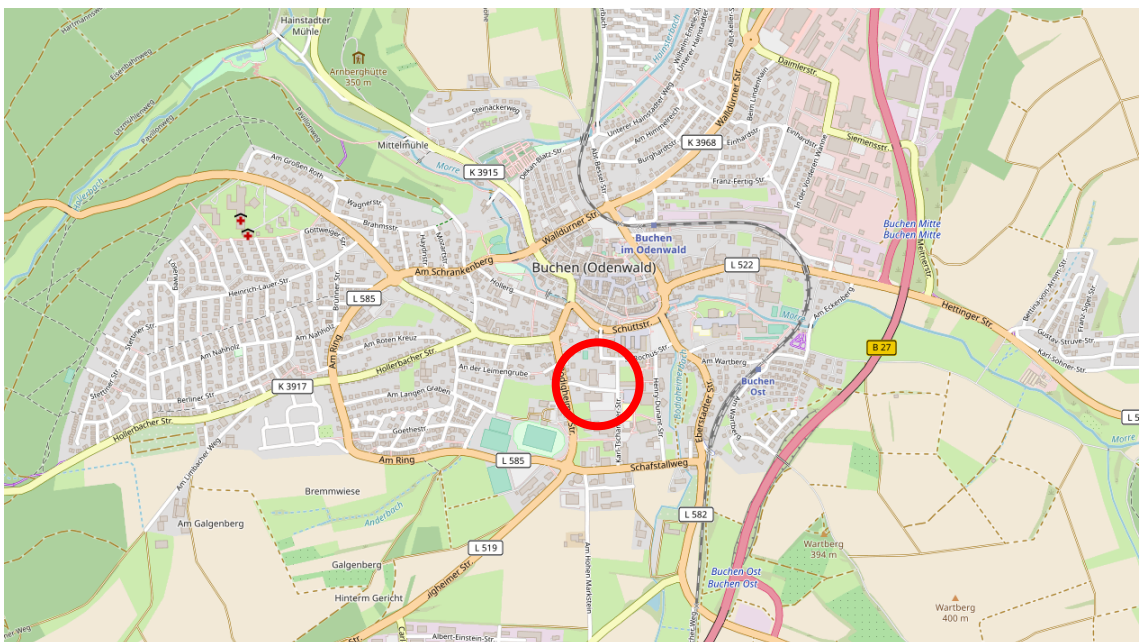


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](https://openstreetmap.de))

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Es ist geprägt durch die bestehenden Discounter Lidl (im Norden) und Aldi (im Süden) sowie die zwischen ihnen verlaufende F.-X.-Schmerbeck-Straße. Die außerhalb der Grundstücke der Discounter liegenden Bereiche sind durch Garten- bzw. Rasenflächen geprägt. Im nordöstlichen Geltungsbereich liegen ein Schotterweg sowie Teile von Gewächshäusern.

In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen sowie Mischbebauung, darunter im Süden die Buchener Werkstätten der Johannes-Diakonie.

Die beiden Discounter werden über die F.-X.-Schmerbeck-Straße erschlossen.

#### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt größtenteils im Bereich des seit 07.03.2014 wirksamen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“.

Der der südwestliche Teil und der nördliche Teil liegen im Bereich der Bebauungspläne „IA - Bödighheimer Straße - 4. Änderung“ (18.07.2006) bzw. „IA - Bödighheimer Straße - 5. Änderung“ (26.06.2009).

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Buchen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß 3.3.7 (Ziel) des Landesentwicklungsplans sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Nach 3.3.7.1 (Ziel) soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Stadt Buchen wird durch den Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen. Der Stadtkern der Stadt Buchen ist als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel) festgelegt. In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Gemäß Grundsatz 1.7.1.1 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar soll verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie

vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Der Standort der beiden Discounter liegt gemäß Regionalplan für die Region Rhein-Neckar außerhalb des gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichs, in welchem regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig angesiedelt werden sollen.

In Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Karlsruhe sowie mit dem Verband Region Rhein-Neckar kann das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage einer erstellten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der beiden Discounter (siehe 5. Einzelhandelsgutachten) durchgeführt werden.

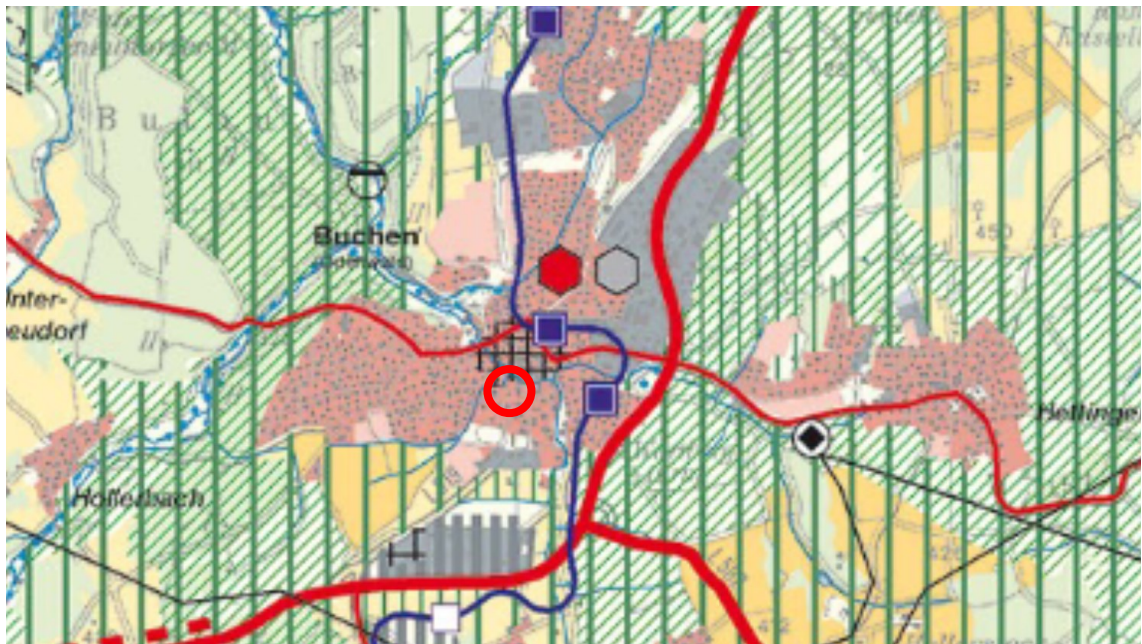


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nur zu einem Teil den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

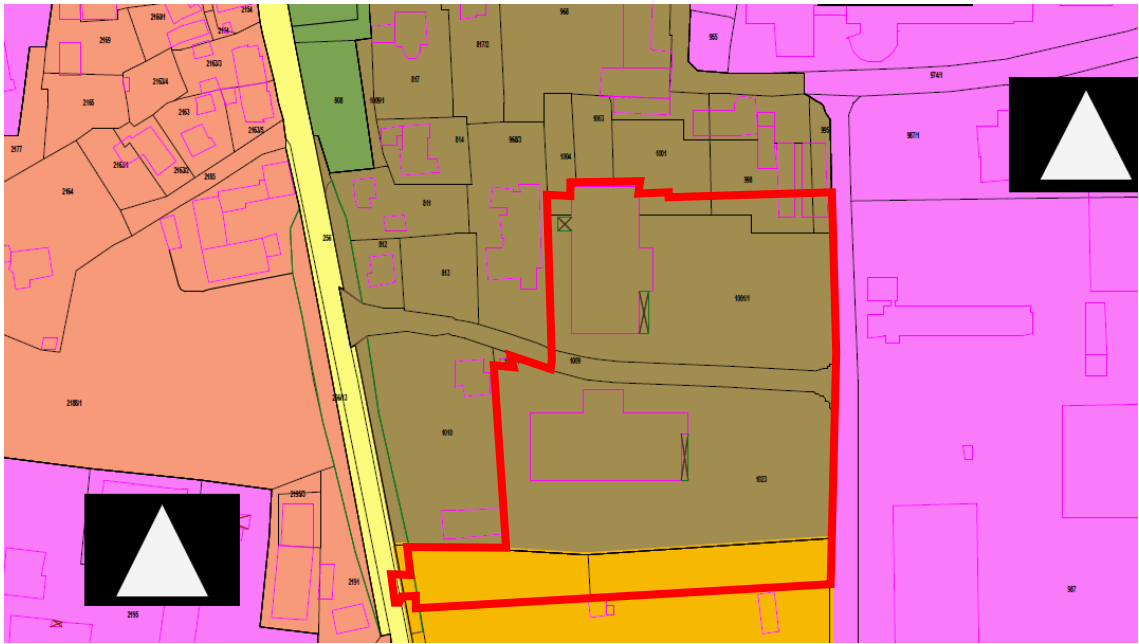


Abb. 3: Auszug aus der Flächennutzungsplanfortschreibung 2013 (Quelle: Stadt Buchen)

## 5. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der geplanten Erhöhung der Verkaufsfläche von jeweils rd. 900 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> der beiden Discounter Aldi und Lidl im Plangebiet und der dadurch zu ändernden Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche wurde im Januar 2019 durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg) eine „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter in Buchen“ erstellt.

Die raumordnerischen Bewertungskriterien stellen sich wie folgt dar:

Zentralitätsgebot/Konzentrationsgebot: Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot wird am Standort erfüllt. Durch die Ausweisung als Mittelzentrum liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Integrationsgebot: Der Standort der beiden Discounter als zentralster Nahversorgungsstandort kann aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie im Hinblick auf die angrenzenden Bildungseinrichtungen und einen bestehenden Sportfachmarkt als integriert angesehen werden.

Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt. Wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar werden durch das Gesamtvorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung i.S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.

Kongruenzgebot: Das Einzugsgebiet der beiden Lebensmitteldiscounter beschränkt sich ausschließlich auf die Kernstadt Buchen inklusive Hainstadt und Hettingen. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtigerungsverbot: Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind bei einer Bewertung des Gesamtvorhabens nicht zu erwarten. Gegenüber zentralen Versorgungs-

bereichen werden sich die Umsatzumverteilungseffekte sowohl in Buchen als auch an sonstigen Standorten durchweg auf einem Niveau von max. 1-2 % bewegen, sodass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bei der integrierten Standortlage der beiden Discounter beschränkt sich das Einzugsgebiet auf die Kernstadt Buchen inklusive Hainstadt und Hettingen mit insgesamt 13.363 Einwohnern. Im Einzugsgebiet besteht ein Kaufkraftpotential von ca. 27,2 Millionen Euro. Die Umsatzerwartung der beiden Discounter nach Vergrößerung der Verkaufsfläche auf jeweils 1.300 m<sup>2</sup> liegt bei ca. 16,0 Millionen Euro. Die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Buchen liegen bei ca. 2-3 %. An sonstigen Standorten sind keine Umsatzumverteilungseffekte nachweisbar.

## 6. Umfang der Änderungen

Im Rahmen einer geplanten Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter werden folgende Änderungen im Plan vorgenommen:

- Geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs im Norden an eine dort vorgenommene Flurstücksneuordnung.
- Erweiterung des Geltungsbereichs im Südwesten, angepasst an die neue Grundstückserweiterung um ca. 1.308 m<sup>2</sup> und zur Sicherung einer dort geplanten Zufahrt von der Bödighheimer Straße.
- Ausweisung eines Mischgebietes im nördlichen Bereich. Entsprechend den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Ia-Bödighheimer Straße" wird für die betroffenen Flurstücke, die bislang durch das Sondergebiet überplant waren, wieder ein Mischgebiet festgesetzt.
- Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche im SO<sub>LM1</sub> und SO<sub>LM2</sub> von jeweils 900 m<sup>2</sup> auf ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Dazu wird die Verkaufsflächengröße im SO<sub>LM1</sub> auf maximal 20,94 % und im SO<sub>LM2</sub> auf maximal 13,04 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren bleibt weiterhin mit maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt.
- Streichung der Festsetzungen zur maximalen Geschossfläche im SO<sub>LM1</sub> und SO<sub>LM2</sub> von jeweils 1.700 m<sup>2</sup>.
- Für das SO<sub>LM1</sub> wird ergänzend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 überschritten werden darf, um zu gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze hergestellt werden können.
- Für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wird ein unterer Bezugspunkt in Meter über Normal-Null festgelegt. Die Traufhöhe bestimmt sich dabei vom unteren Bezugspunkt senkrecht aufgehend bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern und die Firsthöhe durch die Firstlinie bzw. den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.



- Erweiterung der Baugrenzen nördlich der F.-X.-Schmerbeck-Straße um jeweils ca. 4 m nach Westen und Südwesten. Rücknahme der Baugrenzen südlich der F.-X.-Schmerbeck-Straße im südwestlichen Bereich um ca. 3,5 m nach Osten.
- In der abweichenden Bauweise wird eine Grenzbebauung im nördlichen Bereich auf einer Länge von 50 m zugelassen. Dadurch soll zum einen eine bessere Nutzbarkeit der Freiflächen als Stellplatzfläche gewährleistet werden. In der konkreten Vorhabenplanung ist die Grenzbebauung bereits vorgesehen.
- Aufnahme einer geplanten Zufahrt als Privatstraße mit privatem Fußweg im südwestlichen Bereich des Sondergebiets.
- Aufnahme des Anschlusses an die Bödighheimer Straße als Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg).
- Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbots im Anschlussbereich an die Bödighheimer Straße
- Es werden ergänzend auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung wird hierbei von 10-30° bzw. 10-38° auf 0-30° bzw. 0-38° angepasst.
- Aufnahme von acht Baumpflanzungen im Bereich der geplanten Zufahrt, um den potentiellen Verlust von Gehölzen zu kompensieren.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Ausgehend von den bereits durch die Bebauungspläne „IA - Bödighheimer Straße - 4. Änderung“ (18.07.2006) und „IA - Bödighheimer Straße - 5. Änderung“ (26.06.2009) zulässigen Eingriffen ergeben sich keine neuen Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie des bestehenden Planungsrechts und der im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Erweiterung des Sondergebiets nach Südwesten wird das bestehende Sondergebiet „Johannesanstalten“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 durch das SO<sub>LM2</sub> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ersetzt. Eine Erhöhung der GRZ findet somit nicht statt. Auch im nördlichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes findet keine Veränderung der GRZ statt. Hier ändert sich lediglich die Nutzungsart.

Bei der Umsetzung der zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen werden rd. 536 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesem Bereich dauerhaft verloren.

Es werden weitere geringfügige Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild erwarten lassen.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden oder Gebäude abgerissen werden.
- Das Vorkommen von Zauneidechsen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.
- Als Jagdgebiet für Fledermäuse ist das Areal nahezu unbedeutend.
- Das Vorkommen von Einzelquartieren für Fledermäuse an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen kann außerhalb des Winterhalbjahres nicht ausgeschlossen werden. Beim Abriss von Gebäuden besteht die Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Die Gehölze in den von Baumaßnahmen betroffenen Flächen sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.
- Auch Umbaumaßnahmen oder der Abriss von Gebäuden dürfen grundsätzlich nur im genannten Zeitraum erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Umbau- oder Abrissarbeiten nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass aktuell keine Vögel am Gebäude brüten und/oder Fledermäuse keine Quartiere im oder am Gebäude haben. Dies ist von einer fachkundigen Person zu überprüfen.
- Alternativ können auch mögliche Brut- oder Quartierstrukturen im Vorfeld geplanter Arbeiten schon im Winter entfernt oder verschlossen werden.
- Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im konkreten Fall erfolgt mit der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die Modifizierung von Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche für ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet mit zwei Lebensmitteldiscountern. Diese soll Planungsrecht für den geplanten Neubau bzw. Umbau der beiden Lebensmitteldiscounter schaffen. Darüber hinaus soll im ebenfalls bereits beplanten südwestlichen Bereich eine Zufahrt hergestellt werden. Eine erhebliche Beanspruchung von Freiflächen wie bspw. beim Neubau auf unbebauten Wiesenflächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung Flachdächer zugelassen werden, wird ein Hinweis mit einer Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern aufgenommen. Darüber hinaus gilt für die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke § 9 Abs. 1 LBO.

### **7.4 Lärmimmissionen**

Durch die Änderungen der Festsetzungen sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen durch die festgesetzte Nutzung im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

Durch eine mögliche zweite Zu- und Abfahrt durch die Erweiterung des  $SO_{LM2}$  im Südwesten des Plangebiet wird sich ein Teil des Publikumsverkehrs des Aldi-Discounters von der F.-X.-Schmerbeck-Straße in diesen Bereich verlagern. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld durch zusätzlichen Verkehrslärm sind jedoch nicht zu erwarten.

### **7.5 Verkehr**

Durch die Erweiterung des  $SO_{LM2}$  im Südwesten soll die Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung an die Bödighheimer Straße geschaffen werden. Hierbei kann es zu einer Umverteilung des Verkehrs kommen, die zur Entlastung der nördlich parallel verlaufende F.-X.-Schmerbeck-Straße beitragen kann. Erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr durch eine zweite Zu- und Abfahrt sind jedoch nicht zu erwarten.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)