

STADT WALLDÜRN
STADTTEIL WALLDÜRN
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „RAIFFEISEN BAUCENTER“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 23.05. bis 24.06.2016

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	23.06.2016	Der Bebauungsplan ist uns nach § 4 GemO anzuzeigen. Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB gilt, dass auch der vom FNP abweichende Bebauungsplan nicht der Genehmigung bedarf. Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss vorgelegt.
			Umweltprüfung - Umweltbericht Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Im Bebauungsplanverfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Bekanntmachung wurde auf darauf hingewiesen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.
			Klimaschutz Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ und das Klimaschutzgesetz Ba-Wü in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. In der städtebaulichen Begründung wird unter Nr. 7.3 auf die Klimaschutzbelange explizit eingegangen. Wie in unserer vorausgegangenen Stellungnahme mitgeteilt, werden die betreffenden Darlegungen so mitgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	23.06.2016	Artenschutz Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine angemessene artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hierzu lag den Unterlagen ein Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung Simon bei. In Nr. 7.2 der städtebaulichen Begründung werden die Grundzüge der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt. Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden von uns fachlich so mitgetragen. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass sowohl bezüglich der europäischen Vogelarten als auch der streng geschützten Fledermausarten dringend entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese haben grundsätzlich in Nr. 5.4 des textlichen Teils der planungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich Beachtung gefunden. Wir empfehlen darüber hinaus, die Beachtung und Umsetzungen - insbesondere die Begleitung der Abrissarbeiten durch eine ökologisch sachkundige Person - in den Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB aufzunehmen. Somit verbleiben bei entsprechender Beachtung der o.g. Festsetzung keine grundsätzlichen Bedenken. Der Planung stehen demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht keine weitergehenden Vollzugshindernisse entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die Begleitung der Abrissarbeiten durch eine ökologisch sachkundige Person in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Da die Ausgleichverpflichtung nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im beschleunigten Verfahren nicht greift, erübrigt sich zwar das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt ist dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die allgemeine Berücksichtigung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im textlichen Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 5.1 bis 5.4 sind entsprechend Nr. 7.1 der städtebaulichen Begründung hierzu zwar Maßnahmen vorgesehen. Gegenüber dem vorausgehenden Entwurf wurden jedoch keine Maßnahmen ergänzt. Zudem ist die in Nr. 7.1 der städtebaulichen Begründung erwähnte <i>private Grünfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 3944/5, Gemarkung Walldürn</i> weder in den zeichnerischen Darstellungen zum Bebauungsplan noch in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erscheinen bei dem planerischen Interessenausgleich daher gegenüber unserer vorausgegangenen Stellungnahme nicht ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus werden seitens der Naturschutzbehörde keine weitergehenden Bedenken gegenüber der Bebauungsplanänderung vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen. Am Ostrand des Gebiets werden 3 Einzelpflanzgebote in der bestehenden Böschung in den Plan aufgenommen und der Textteil entsprechend ergänzt. Die Begründung weist lediglich darauf hin, dass bis auf Flst. Nr. 3944/5 das Plangebiet bereits jetzt beinahe vollständig versiegelt ist. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche erfolgt nicht, da über dieses Grundstück die gemeinsame Ausfahrt des Raiffeisen Baucenters und des geplanten Netto-Markts erfolgen soll. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	23.06.2016	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	23.06.2016	Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Angaben zur Abwasserbeseitigung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung.	Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Es erfolgt wie bisher eine getrennte Regenwasserableitung über den Regenwasserkanal. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	23.06.2016	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	23.06.2016	Bei erneuter Vorlage des BPL-Entwurfs bitten wir, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung kenntlich zu machen.	Wird beachtet.
			<p>Bodenschutz- und Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bodenschutz</p> <p>Im Bereich des überplanten Gebietes werden Verunreinigungen des oberflächennahen Grundwasser mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) vermutet. In einem Brunnen im näheren Umfeld wurde am 03.09.2013 bei einem Grundwasserflurabstand von 4,82 m eine CKW-Gesamtkonzentration von 3,6 µg/l festgestellt. Diese Werte können schwanken. Daher empfehlen wir vor baulichen Veränderungen, den Brunnen erneut zu beproben und uns die Messwerte vorzulegen.</p> <p>Falls bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen können zusätzliche Aufwendungen notwendig werden. Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zu Erdbebewegungen im Bereich des Grundwassers oder des Grundwasserwechselbereichs kommen, kann verunreinigtes Bodenmaterial anfallen, was gesondert zu entsorgen ist. Wir bitten dies bei der Bauausführung zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Brunnen befindet sich außerhalb des Plangebiets und liegt nicht auf dem Grundstück der ZG Raiffeisen. Um Auswirkungen durch den Abriss und Neubau nachvollziehen zu können, wird der Vorhabenträger verpflichtet, 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme den Brunnen auf CKW zu beproben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet. Es ist nicht geplant, in den Bereich des Grundwassers oder des Grundwasserwechselbereichs einzugreifen.</p>
			<p>Es erfolgen allgemeine Aussagen/Auflagen sowie Hinweise auf die jeweiligen Gesetzesvorlagen zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen und Bodenversiegelung sowie zum Umgang von Boden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es befindet sich bereits ein Hinweis zum Bodenschutz im Textteil des Bebauungsplans.</p>
	Landratsamt NOK FD Forst und Jagd	23.06.2016	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	23.06.2016	<p>Das Grundstück des Raiffeisenareals liegt entlang der Buchener Straße im Stadtgebiet Walldürn. Unmittelbar an dem Grundstück befindet sich die Haltestelle „ZG Raiffeisen“ der Regionalbuslinie 841. Somit wäre das neue Raiffeisen-Baucenter direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.</p> <p>Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Änderung des FNP bestehen nicht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	23.06.2016	<p>Westlich des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes WR. Nördlich und südlich des Plangebiets befindet sich ein MI, im Osten ein GE. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren soll der sich in der Mitte dieser Gebiete befindliche Bereich zu einem GE festgesetzt werden. Das GE rückt an das WR heran.</p> <p>Gemäß der geänderten Planungen soll ein Baustoffhandel mit folgendem emissionsträchtigen Anlagenbetrieb errichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betrieb von 2 Dieselstaplern mit täglicher Gesamtbetriebszeit von 4,5 h (Dieselstapler 1) und 12 h (Dieselstapler 2) ▪ LKW-Anlieferverkehr, Rangier- und Nebengeräusche ▪ Anlagenbezogener Lärm durch Kundenverkehr (30/Tag) und Mitarbeiterverkehr (18 Mitarbeiter) 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, es befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, zusammen mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen besteht hier eine Gemengelage. Bereits jetzt befindet sich im Plangebiet eine vergleichbare gewerbliche Nutzung.</p> <p>Um mögliche schädliche Einwirkungen auf die benachbarte Bebauung zu untersuchen, wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. In Absprache mit der Genehmigungsbehörde wurde anstatt der geltenden Immissionsrichtwerte im westlichen reinen Wohngebiet die Bildung eines Zwischenwerts zur Würdigung der vorliegenden Gemengelage festge-</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	19.05.2016	Aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen. Unseren bisherigen Anregungen vom 08. Februar 2016 wurde mit dem aktuellen Planentwurf entsprochen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Landesamt für Denkmalschutz Archäologische Denkmalspflege Ref. 84.2,		Keine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr		Keine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium Heilbronn / Standort Mosbach		Keine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Stadtwerke Walldürn GmbH		Von Seiten der Stadtwerke Walldürn GmbH (SWW) bestehen gegen die Baumaßnahme keine Bedenken. Die Hausanschlüsse für die Energie- und Wasserversorgung wurden mit der Bauherrschaft abgesprochen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Netze BW GmbH RZ Neckar-Franken		Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Anlagen der Netze BW GmbH Neckar-Franken. Keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH		Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass er sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unseren Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchte. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Telekommunikationsleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Eingriffe sind hier nicht geplant. Die Anregungen werden an den Bauherrn weitergeleitet.
10.	Unitymedia NRW GmbH		Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung		Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	IHK Rhein-Neckar		Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 1. März 2016 fest: <i>„Die IHK unterstützt ausdrücklich die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Neuausrichtung des bestehenden Marktes und somit der Standortsicherung. Darüber hinaus begrüßen wir, dass an diesem nicht zentralen Standort Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden soll.“</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Handwerkskammer Mannheim		Keine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	DB Services Immobilien GmbH		Gegen den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Es erfolgen Auflagen und Verbotstatbestände zur Vermeidung von Störungen des Eisenbahnverkehrs sowie der Hinweise auf Widerruf der Zustimmung bzw. deren Einschränkungen oder Abänderungen bei Zuwiderhandlung. Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird ein entsprechender Hinweis zum Eisenbahnbetrieb in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf bzw. Eingriffe in die Anlagen der DB AG zu erwarten.
15.	Stadt Buchen		Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Hardheim		Keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Höpfigen		Der Planung wurde in der Gemeinderatssitzung am 06.06.2016 einstimmig zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.

