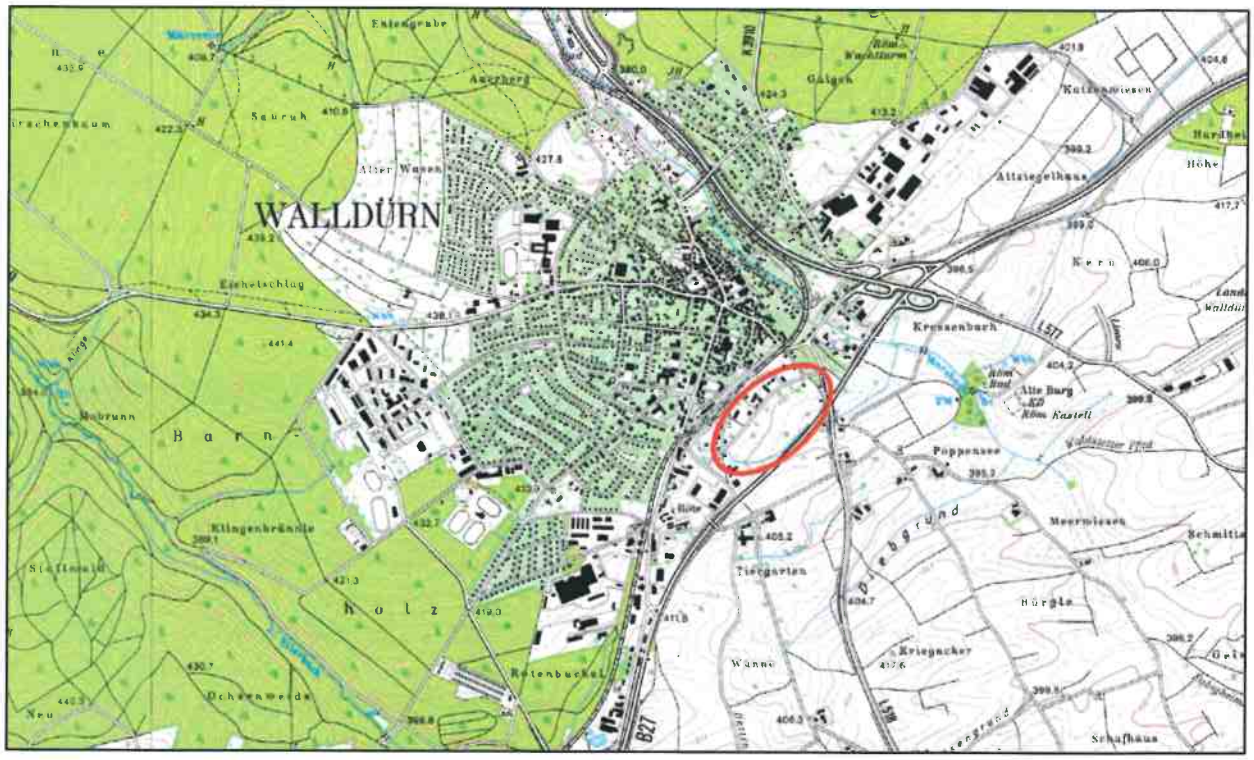
Anlage 1.0

Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Stadt: Walldürn

Stadtteil: Walldürn



1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gewerbe- und Sondergebiet Spangel

Begründung

Stand: 02.07.2014

Planfertiger:

Verbandsbauamt

Burgstraße 3

74731 Walldürn

Gemeindeverwaltungsverband HARDHEIM-WALLDÜRN

Inhalt

Teil 1 - Planbericht

1. Allgemeines 1
1.1 Lage und Verbandszugehörigkeit 1
1.2 Funktionen des Stadtteils 1
2. Erforderlichkeit der Planung 1
2.1 Auftrag, Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes 1
2.2 Anlass der Planung und Bedarf 2
2.3 Ziele und Zweck der Planung 2
3. Standortalternativenprüfung für die Sondergebietsnutzung 3
4. Übergeordnete Planung 3
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 3
4.2 Regionalplan „Unterer Neckar“ vom 02.12.1993 4
4.3 Regionalplan „Rhein-Neckar-Odenwald“ - Teilfortschreibung „Einzelhandel“ vom 22.06.2005 5
4.4 Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn 8
5. Erstellte Fachgutachten zum geplanten Möbelhaus 10
5.1 Auswirkungsanalyse für ein Einzelhandelsprojekt am Standort „Spangel“ vom Juli 2010 10
5.2 Wirkungsanalyse für die Verlagerung des Möbelhauses Schäfer und Fitz an den Standort „Spangel“ vom 14.12.2010 10
5.3 Modellrechnung zur Umsatzverteilung für einen Möbelvollsortimenter am Standort „Spangel“ vom August 2011 10
6. Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte 11
7. Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens 11
8. Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens zum Kongruenzgebot 11
9. Interkommunales Einzelhandelskonzept 12
10. Aufhebung bestehender Pläne 14
11. Bestandssituation 14
11.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 14
11.2 Derzeitige Standort- und Umgebungsnutzung 15
11.3 Vorgesehene Änderung der Verkehrsanbindung der Stadtmitte von Walldürn 15
11.4 Topografie 16
12. Städtebauliche Konzeption 17
12.1 Bebauungskonzept 17
12.2 Plandaten 17
13. Gestaltungsvorgaben 20
13.1 Charakteristik des bei der Baugestaltung zu berücksichtigenden Stadtbildes 20
13.2 Landschaft 20
13.3 Erforderlichkeit von landschaftsgestalterischen Maßnahmen 22
14. Planungsrechtliche Festsetzungen 22

14.1 Art der baulichen Nutzung ... 22
14.2 Maß der baulichen Nutzung ... 24
14.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen ... 25
14.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen ... 25
14.5 Nebenanlagen und Stellplätze ... 25

15. Örtliche Bauvorschriften ... 26
15.1 Erforderlichkeit baugestalterischer Vorschriften ... 26
15.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 26
15.3 Stellplatzanlagen ... 26
15.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ... 26
15.5 Abfallbehälter ... 26
15.6 Einfriedigungen ... 26
15.7 Werbeanlagen ... 27
15.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke ... 27
15.9 Verbot von Niederspannungsfreileitungen ... 27

16. Verkehrserschließung ... 27
16.1 Konzept der Verkehrserschließung ... 27
16.2 Straßenabstandsfläche zur B 27 ... 28
16.3 Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur auf der Wilhelm-Röntgen-Straße ... 29

17. Technische Ver- und Entsorgung ... 29
17.1 Wasserversorgung ... 29
17.2 Entwässerung ... 29
17.3 Stromversorgung ... 30
17.4 Gasversorgung ... 31
17.5 Leitungsrechte ... 31

18. Altlasten ... 31
18.1 Altlasterkundung ... 31
18.2 Gefährdungsabschätzung möglicher Bodenbelastung ... 31

19. Immissionsbelastung - Schalltechnische Untersuchungen - Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ... 31
19.1 Immissionen und erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz - Berücksichtigung angrenzender Mischgebietsflächen ... 31
19.2 Immissionen aus dem Verkehrslärm-Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen ... 32
19.3 Immissionen aus dem Gewerbelärm- Emissionsbegrenzungen ... 33

20. Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ... 33
20.1 Allgemeines ... 33
20.2 Ziele der Grünordnung ... 34
20.3 Vorgesehene Maßnahmen zur Grünordnung ... 34

21. Hinweis auf den Umweltbericht und Klimaschutz ... 37
21.1 Umweltbericht ... 37
21.2 Klimaschutz ... 37

22. Bombardierungsfläche ... 38
22.1 Kampfmittelverdachtsflächen in einem bombardierten Bereich ... 38

22.2 Zur Bebauung freigegebene Bombardierungsfläche 38
23. Geologie 39
24. Angaben zur Planverwirklichung und Bebauung 41
24.1 Bodenordnung 41
24.2 Zeitliche Umsetzung 41
24.3 Erschließungskosten 41
24.4 Kostenträgerschaft 42

~~Teil 2 – Umweltbericht ..... 42~~

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenkennwerte 17

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 1993 „Unterer Neckar“ 5
Abbildung 2: Auszug aus Teilfortschreibung des Regionalplans Kapitel 2.2.5 Einzelhandel 7
Abbildung 3: Auszug aus dem ~~derzeitig~~ wirksamen Flächennutzungsplan vom 30.04.2004 8
Abbildung 4: Auszug aus der wirksamen ~~geplanten~~ Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 27.04.2013 9
Abbildung 5: Lage im Raum; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007 14
Abbildung 6: Abgrenzungsplan, unmaßstäblich; Kartengrundlage aktuelle B-Grund 15
Abbildung 7: Geplante Neuanbindung an die B 27 16
Tabelle 1: Städtebauliche Flächenkennwerte 17
Abbildung 8: Blick auf die bestehenden Einzelhandelsansiedlungen neben dem Plangebiet von der B 27 aus 20
Abbildung 9: Luftbild über das Plangebiet aus Bilddaten der aktuellen Landesbefliegung 21
Abbildung 10: § 32-Biotope im Umfeld des Standorts 21
Abbildung 11: Landschaftsschutzgebiete (grün) und FFH-Gebiete (blau schraffiert) im Planungsumfeld 36
Abbildung 12: Bombardierungsfläche, beantragtes Untersuchungsgebiet und Bombentrichter 38
Abbildung 13: Zur Bebauung freigegebene Flächen 39
Abbildung 14: Lageplan der Rammkernsondierung und Grundwassermessstellen des 2. geol. Gutachtens - Bericht 2 40

Hinweis zur Änderung dieser Begründung:

Die Begründung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel wurde hier als Grundlage verwendet. Textteile und Darstellungen die geändert wurden, sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in rot farblich hinterlegt und gekennzeichnet worden.

Die Begründung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel wurde vom Ingenieurbüro IFK Ingenieure aus Mosbach erarbeitet.

Teil 1
Planbericht

1 Allgemeines

1.1 Lage und Verbandszugehörigkeit

Die Stadt Walldürn liegt im östlichen Teil des Neckar-Odenwald-Kreises und besteht aus der Kernstadt Walldürn und ihren neun Stadtteilen und Weilern Altheim, Gerolzahn, Glashofen, Gottersdorf, Hornbach, Kaltenbrunn, Reinhardsachsen, Rippberg und Wettersdorf.

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn mit Sitz in Walldürn.

Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 10.588 ha, wobei auf die Stadt Walldürn 3.557 ha entfallen. Die Zahl der Einwohner in Walldürn mit allen Ortsteilen beträgt derzeit 11.720. Der Anteil der Kernstadt beträgt 8.400 Einwohner. In den vergangenen Jahren war ein leichter Einwohnerrückgang zu verzeichnen

1.2 Funktionen des Stadtteils

Der Stadtteil Walldürn ist ein mit Hardheim kooperierendes Unterzentrum, Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn mit dem gemeinsamen Industriepark VIP auch eine Schwerpunktfunktion für Industrie und Handel.

2 Erforderlichkeit der Planung

2.1 Auftrag, Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

2.1.1 Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 25.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel gemäß Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Für die planerischen Arbeiten hat der Gemeinderat das Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn beauftragt. Die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens wird vom Bauverwaltungsamt der Stadt Walldürn übernommen.

2.1.2 Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Als Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Gründe zu nennen. Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan wurden einige kleinere Änderungen durchgeführt, die die Grundzüge der Planung allerdings nicht verletzen. Anhand neuer planerischer Überlegungen wurde die Stichstraße B1-B2 aus dem Bebauungsplan herausgenommen und somit der gewerblichen Baufläche GE1 zugeordnet. Weiterhin wurde die Straßenverkehrsfläche parallel zur Erschließungsstraße Abschnitt A-B1 ergänzt, um eine ordentliche Erschließung der privaten Baugrundstücke im Osten des Gebietes zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wurden die Baugrenzen entsprechend fachlicher Überlegungen angepasst. Ebenso sind in diesem Zuge die Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhen „EFH“ entsprechend aufgearbeitet worden. Die Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzungen, die im Hinblick auf die Festsetzung der verschiedenen Erdgeschossfußbodenhöhen bisher dort getroffen wurden, sind im Rahmen dieser Änderung teilweise aufgelöst bzw. geändert worden, um eine vernünftigen Grundstücksaufteilung zu erhalten. Die bisher festgesetzte offene Bauweise im östlichen Baufeld wurde bedarfsorientiert an die neuen Bauplatzgrößen angepasst und künftig als abweichende Bauweise mit maximal 80 Meter Baulänge festgesetzt. Die abweichenden Bauweisen sind unter Punkt 14.3 näher beschrieben. Weiterhin sollen im Süden und Südwesten des Gebietes zwei festzusetzende Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen planerisch aufgenommen werden.

Gemäß Baugesetzbuch ist in solchen Fällen ein bauleitplanerisches Änderungsverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Wahl dieses vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt NOK Fachreich Bau, Umwelt, Landschaft und Verbraucherschutz abgestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

2.2 Anlass der Planung und Bedarf

Nach den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung soll im Bereich der Stadt Walldürn neben der Weiterentwicklung von Wohnbauflächen auch weiteres gewerbliches Bauflächenpotenzial für Gewerbe, Dienstleistung und Handel geschaffen werden. Damit soll der unbefriedigenden Beschäftigungslage dieses ländlichen Raums und einem sich bereits abzeichnenden Bevölkerungsverlust durch Wegzüge jüngerer Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt werden.

In den vorgesehenen gewerblichen Nutzflächen sollen sowohl Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, aber auch in eingeschränkter Form Einzelhandel zugelassen werden. Konkret ist die Verlagerung eines in Walldürn bestehenden und unterhalb der Großflächigkeit liegenden Verbrauchermarktes vorgesehen, der dabei durch einen separaten Getränkemarkt ergänzt werden soll. Auslöser für die Wahl dieses neuen Standorts war die bevorstehende Schließung der Südanbindung von Walldürn an die B 27 nach der Realisierung der zentralen Neuanbindung, die in Kapitel 9.3 dargestellt wird. Die Erreichbarkeit des derzeitigen Standorts wird dadurch erheblich verschlechtert, da er von der Hauptachse des Stadtzugangs abgeschnitten wird. Durch die Verlagerung kommt der neue Standort dieses Verbrauchermarkts erheblich näher an den zentralörtlichen Bereich heran und verbessert damit auch die Nahversorgung.

Über die zuvor genannte Betriebsverlagerung eines Lebensmittelmarktes mit Erweiterung um einen separaten Getränkemarkt hinaus soll noch die Möglichkeit zur Unterbringung eines weiteren, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Insgesamt werden so voraussichtlich 3 Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit in den westlichen Gewerbeflächen entstehen.

In der „Sondergebietsfläche für ein Möbelhaus“ soll das in Höpfingen-Waldstetten ansässige Möbelhaus Schäfer und Fitz mit derzeit ca. 1.560 m² Verkaufsfläche untergebracht werden. Bei der Verlagerung ist die Neuerrichtung eines Möbelhauses mit max. 5.250 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Im bestehenden Möbelhaus in Waldstetten wird derzeit in sehr beengten Räumlichkeiten ein breites Möbelsortiment angeboten. Die Ausstellung der Produkte auf geringer Verkaufsfläche in einem verwinkelten Raumkonzept entspricht in keiner Weise mehr einer zeitgemäßen und erlebnisorientierten Warenpräsentation, die deutlich flächenintensiver ausfallen müsste. Hinzu kommen logistische Probleme, da die Verkehrsanbindung des Möbelhauses über die L 557 für die Kunden und den Lieferverkehr auf Dauer als ungeeignet zu bezeichnen ist.

Die Verlagerung und flächenmäßige Erweiterung des Möbelhauses ist nicht als eine Erweiterung im Sinne einer Expansion einzuschätzen, sondern als Anpassung an die Erfordernisse einer zeitgemäßen Warenpräsentation. Aufgrund der veränderten Konsumentenwünsche ist dies laut Aussagen des Betreibers notwendig, um langfristig konkurrenzfähig bleiben zu können. Gegenüber der aktuellen Situation am alten Standort wird deshalb das Sortiment im neuen Möbelhaus im Baugebiet „Spangel“ nach dem vorliegenden Konzept nicht wesentlich erweitert, sondern es ist vorgesehen, dieses mit einem deutlich höheren Anteil an Verkaufsfläche pro Sortiment bzw. pro Produkt in einem modern gestalteten Möbelhaus zu präsentieren.

2.3 Ziele und Zweck der Planung

Aufgrund der beiden bereits bekannten und zuvor genannten Umsiedlungsvorhaben und weiterer Ergänzungen des Einzelhandelsangebotes, ist dieses Baugebiet überwiegend für die Unterbringung von Einzelhandel und Dienstleistung vorgesehen. Dies beruht auch auf der günstigen Lage des Standorts mit einer nur geringen Distanz zum Stadtkern von Walldürn.

Ein konkreter weiterer Bedarf ergibt sich aus einer Anfrage eines vor Ort bereits ansässigen Verbrauchermarktes, der - wie in Kapitel 2.1 bereits dargelegt - nach einem zukunftsträchtigen und nachhaltig verkehrsgünstig gelegenen Standort sucht.

Insgesamt sollen deshalb an diesem Standort im Nahbereich der Innenstadt und des Versorgungskern von Walldürn gewerbliche Bauflächen für die Unterbringung von Dienstleistung, Kleingewerbe und Handel geschaffen werden. Da die hier unterzubringenden Einzelhandelsbetriebe auch aus Sicht der Stadt unterhalb der Großflächigkeit bleiben sollen, wurde nicht von der Mög-

lichkeit Gebrauch gemacht, diese Fläche gemäß den Vorgaben der wirksamen Fortschreibung des Regionalplans „Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel“ insgesamt für großflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorzusehen und als Sondergebiet festzusetzen. Die Festsetzung eines Sondergebiets soll nur für das zur Verlagerung von Waldstetten vorgesehene Möbelhaus erfolgen. Für dieses Vorhaben wurde ein Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Ein positiver Bescheid zur Zulassung dieses Vorhabens und zur Ausweisung einer zweckgebundenen Sondergebietsfläche liegt vor.

Unter Berücksichtigung des zuvor genannten Bescheids zum Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren und der bereits in Kapitel 2.1 genannten Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte erfolgt die Ausweisung dieses Baugebiets als Sondergebiet und als gegliedertes Gewerbegebiet, in dem den einzelnen Belangen und Beschränkungen durch die vertragliche Vereinbarung durch entsprechende Festsetzungen explizit Rechnung getragen wurde.

3 Standortalternativenprüfung für die Sondergebietsnutzung

In der Teilfortschreibung Plankapitel 2.2.5 „Einzelhandel“ des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald vom 22.06.2005 wurde im Nahbereich des Versorgungskerns der Stadt Walldürn ein Ergänzungsstandort (Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses „Schäfer & Fitz“ in dieses Gebiet bekannt. Dies war wesentlicher Anlass und mitentscheidend für die Auswahl und Festlegung des Ergänzungsstandortes.

Nachdem es sich bei der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses um eine Betriebsform aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente handelt, ist der im Regionalplan ausgewiesene Ergänzungsstandort und das in dieser Fläche geplante Sondergebiet im Sinne des Integrationsgebotes hierfür geeignet. Die Unterbringung dieses Betriebs im Walldürner Versorgungskern war aufgrund der betriebsspezifischen Flächenansprüche nicht möglich.

Eine Ansiedlung des Möbelhauses im VIP (interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet) war wegen der städtebaulichen Zielsetzungen, die dieses Gebiet ausschließlich zur Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben im produzierenden Bereich und für Dienstleistungen vorsieht, nicht gewünscht. Dieser zentrumsferne Standort hätte zudem erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Einzelhandel im innerstädtischen Versorgungskern mit sich gebracht. Zudem wäre großflächiger Einzelhandel hier grundsätzlich nicht möglich.

Zu berücksichtigen war auch eine gut wahrnehmbare Lage des geplanten Möbelhauses aus dem überörtlichen Verkehrsnetz. Auch aus der unmittelbaren Zufahrtsmöglichkeit aus der zuvor genannten Bundesstraße über die innerörtlicher Hauptverkehrsstraße, der Wilhelm-Röntgen-Straße, ergibt sich ein besonderer Standortvorteil, da Verkehrsbelastungen innerstädtischer Gebiete oder besonders schützenswerter Wohnbauflächen vermieden werden.

Eine Standortalternative für dieses Vorhaben war in Walldürn nicht gegeben.

4 Übergeordnete Planung

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Im LEP 2002 wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang der Entwicklungsachse Mosbach – Buchen – Hardheim – Tauberbischofsheim überörtliche Einrichtungen, weitere Wohnbauflächen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Entwicklungsachse für Walldürn besteht in Richtung Hardheim-Miltenberg. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Entwicklungsachsen verstärkte Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungs-

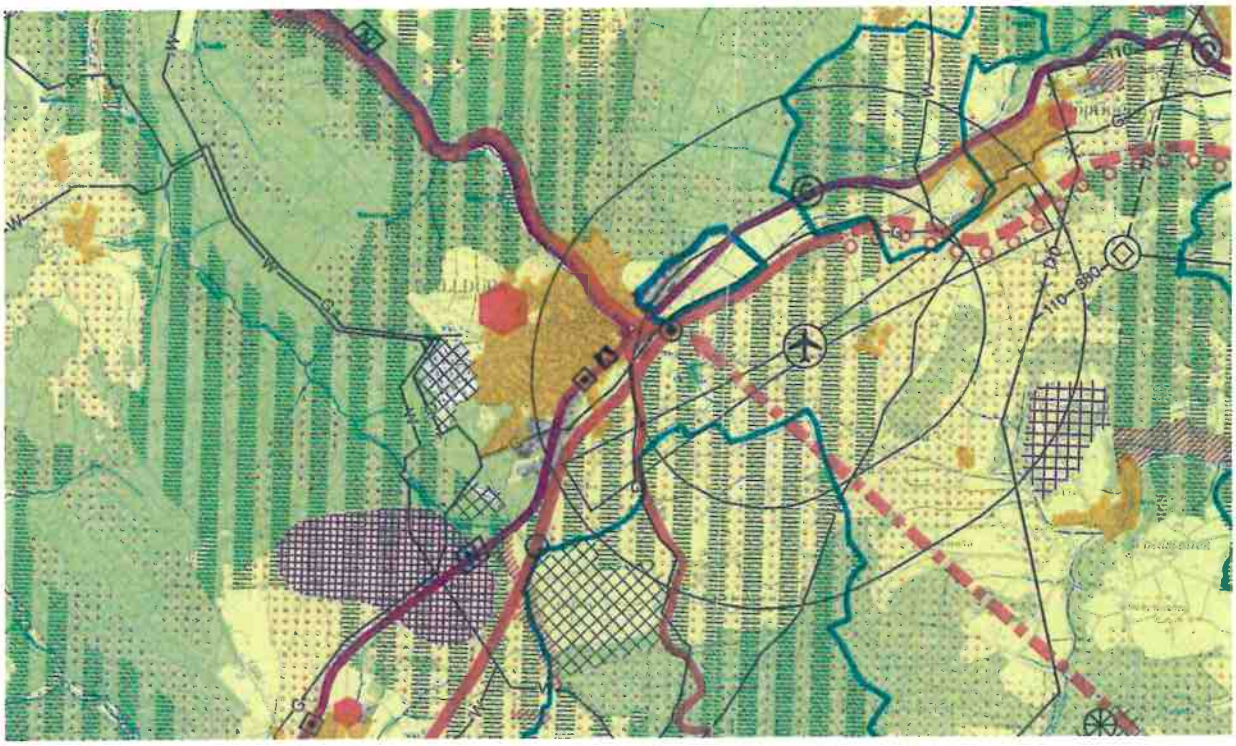
raumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen. Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel des Landes Baden-Württemberg. Hierdurch soll es zu einer Verbesserung der Infrastrukturausstattung und zu einem Abbau der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

4.2 Regionalplan „Unterer Neckar“ vom 02.12.1993

Im Regionalplan wurden Hardheim und Walldürn als kooperierende Unterzentren festgelegt. Der Gemeindeverwaltungsverband liegt auf den zuvor genannten Landesentwicklungsachsen im strukturschwachen ländlichen Raum.

Im Regionalplan wird des Weiteren aufgeführt, dass sich im Bereich der Stadt Walldürn lage- und flächenmäßig günstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Weiterhin soll laut Regionalplan der Strukturschwäche im Osten der Region – hierbei wird auch Walldürn besonders erwähnt – wirkungsvoll begegnet werden, indem die Ausweisung von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten erfolgen soll. Beim geplanten Baugebiet „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ handelt es sich um gewerbliche Bauflächen mit einer Ausrichtung auf die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben.

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 1993 „Unterer Neckar“



4.3 Regionalplan „Rhein-Neckar-Odenwald“ - Teilfortschreibung „Einzelhandel“ vom 22.06.2005

In der Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald (Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte) wurde das Plangebiet - hinausgehend über die bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn als Gewerbefläche - als Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte als Ergänzungsstandort des Versorgungskerns von Walldürn festgelegt.

Nach den Aussagen des Regionalplans sind regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Zu den dabei zu beachtenden raumordnerischen Belangen wird in der Teilfortschreibung des Regionalplans folgendes ausgeführt:

Kongruenzgebot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall kommen als Standorte auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder sie im Verdichtungsraum liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In den Erläuterungen im Regionalplan wird hierzu festgestellt:

Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine „wesentliche Überschreitung“ in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Der Verflechtungsbereich von Mittelzentren sind die jeweiligen Mittelbereiche, von Unter- und Kleinzentren die jeweiligen Nahbereiche und von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion das Gemeindegebiet.

Beeinträchtigungsverbot

Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In den Erläuterungen im Regionalplan wird hierzu festgestellt:

Nach dem Einzelhandelserlass ist das Beeinträchtigungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %, bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment. Ist das Projekt in den Versorgungskern integriert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben.

Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.

In den Erläuterungen im Regionalplan wird hierzu festgestellt:

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind vorrangig im Versorgungskern oder in dessen unmittelbarer Nähe zu errichten. Als städtebaulich integriert kann ein Standort angesehen werden, wenn er sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit einem wesentlichen Anteil an Wohnbebauung befindet, über eine Anbindung an den ÖPNV verfügt sowie fußläufig bzw. mit dem Rad zu erreichen ist. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht, wenn die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente so begrenzt werden, dass sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns wesentlich beeinträchtigen und dort keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung entsprechender Vorhaben zur Verfügung stehen.

Räumliche Zuordnung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten

Um dem Funktionsverlust und der Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken, erfolgt eine räumliche Festlegung von zentralörtlichen Standortbereichen, Versorgungskernen und Ergänzungsstandorten.

Zentralörtliche Standortbereiche (Z)

Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln. Die zentralörtlichen Standortbereiche werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte abgegrenzt.

Versorgungskerne (Z)

Von Einzelhandelsgroßprojekten an anderer Stelle (von der Verbindlichkeit ausgenommen) dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

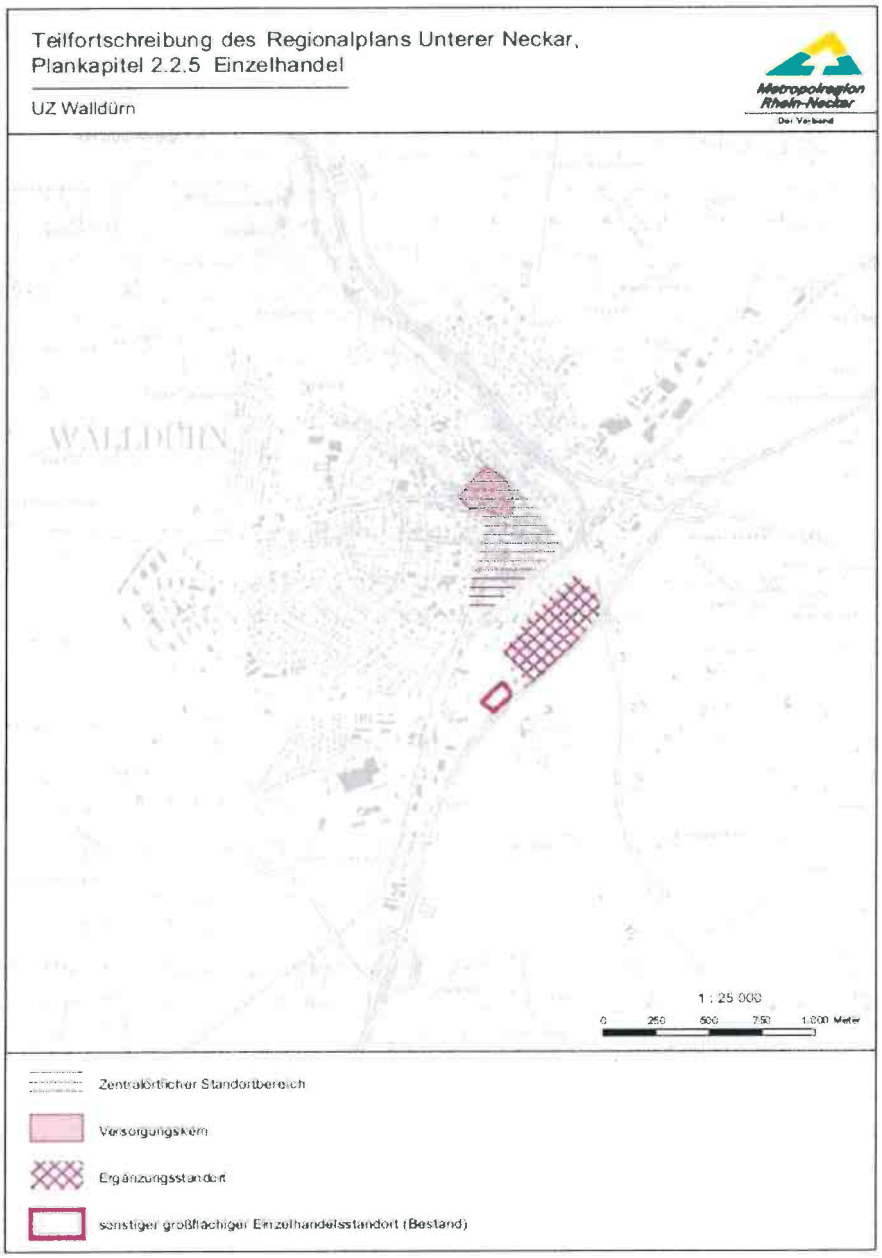
Ergänzungsstandorte (Z)

Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Die Ergänzungsstandorte werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens auf 800 m^2 Verkaufsfläche zu begrenzen. Weitere für das Projekt „Möbelhaus“ relevante Ausweisungen des Regionalplans im Umfeld des Standortes zur regionalen Siedlungs-, Freiraum- oder Infrastruktur existieren nicht. Zu der Abweichung vom Kongruenzgebot wurde ein Zielabweichungsverfahren mit positivem Ausgang durchgeführt.

Das vorgesehene Sondergebiet für ein Möbelhaus im Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ liegt somit in einem raumordnerisch abgestimmten, regionalplanerischen Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel. Dieser mit allen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmte Ergänzungsstandort ist als Zielvorgabe und als mögliche Option zu betrachten. Von der Option zur Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel soll nur für das zur Verlagerung vorgesehene Möbelhaus Gebrauch gemacht werden.

Abbildung 2: Auszug aus Teilfortschreibung des Regionalplans Kapitel 2.2.5 Einzelhandel



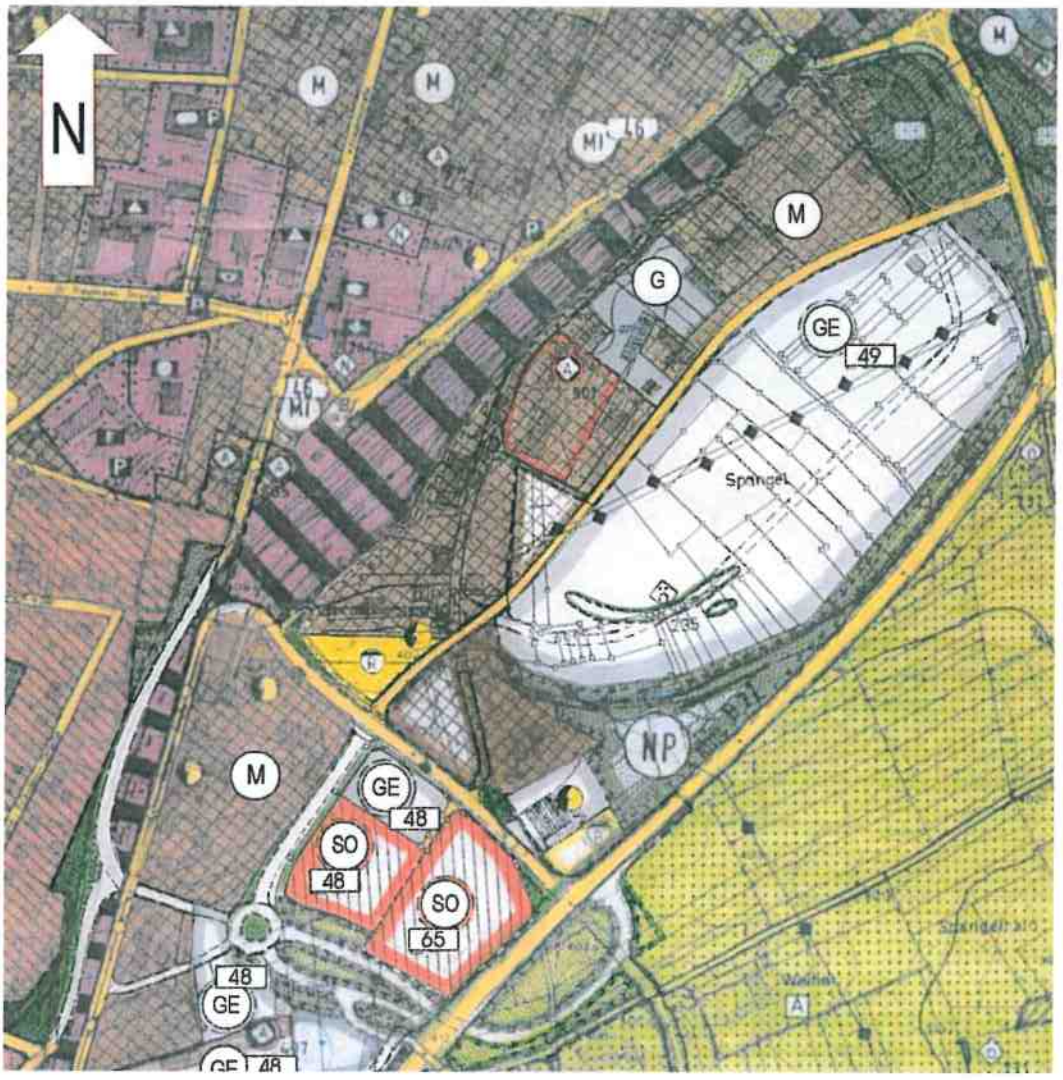
4.4 Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn liegt ein mit Datum vom 21.07.2001 genehmigter Flächennutzungsplan vor. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan bereits zweimal fortgeschrieben, um ihn an geänderte Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

- 1. Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
  Rechtskraft: 30.04.2004
- 2. Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
  Rechtskraft: 19.03.2005
- Zusätzlich wurden in den letzten Jahren etliche Flächennutzungsplanänderungen im sogenannten Parallelverfahren zu verschiedenen Bebauungsplänen durchgeführt, um somit eine gewisse Aktualität dieser Planungsebene zu gewährleisten.

Der Planungsbereich war ~~ist~~ nach dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn in der Fortschreibung vom 30.04.2004 noch als Gewerbegebiet Nr. 49 dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem ~~derzeitig~~ wirksamen Flächennutzungsplan vom 30.04.2004



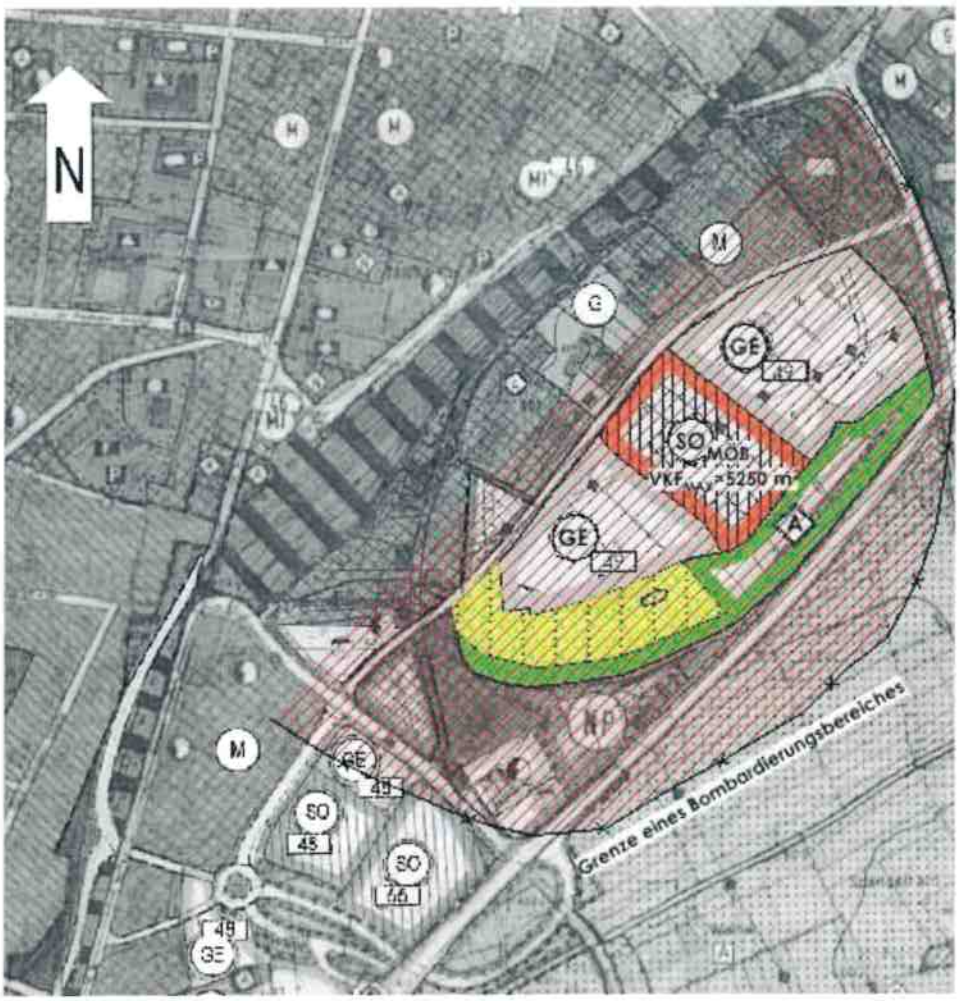
In Verbindung mit der Erstellung dieses Bebauungsplans mit Ausweisung einer Sondergebietsfläche wurde ~~wird~~ der Flächennutzungsplan nach dem positiven Abschluss eines Raumordnungs-

und Zielabweichungsverfahrens in einem Parallelverfahren angepasst und fortgeschrieben. Hierbei wurde ~~wird~~ die für das Möbelhaus vorgesehene Teilfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für ein Möbelhaus“ mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 5.250 m². Darüber hinaus war eine Bombardierungsfläche im betroffenen Änderungsbereich mit in die Planungsdarstellung kenntlich zu machen.

Die in der Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region „Rhein-Neckar-Odenwald“ (Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel) getroffene verbindliche Ausweisung dieses Bereichs als „Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ wurde berücksichtigt. Diese lässt grundsätzlich die Darstellung dieser Sondergebietsfläche zu. Das Sortiment Möbel ist als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Der parallel fortgeschriebene ~~zuschreibende~~ Flächennutzungsplan ~~wird voraussichtlich folgende Darstellungen aufweisen~~: zeigt nun folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus der wirksamen ~~geplanten~~ Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 27.04.2013



Durch die geplante Entlassung von Gewerbeflächen aus der ursprünglichen Darstellung des Flächennutzungsplanes in den Außenbereich und damit auch in eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung am Südwestrand, verbessert sich die Situation im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen und die Erhaltung eines in diesem Teilgebiet vorhandenen Biotops erheblich. Auch die Ausgleichsfläche am Südostrand des Gebiets wird deutlich vergrößert, woraus sich für den bestehenden Graben eine günstige naturnahe Entwicklungsmöglichkeit durch entsprechende Nachbepflanzungen ergibt. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden unter Berücksichtigung dieser Änderung in diesem Bebauungsplanverfahren mit abgehandelt.

5 Erstellte Fachgutachten zum geplanten Möbelhaus

Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Verlagerung eines Möbelhauses und der zukünftige Nutzung des Ergänzungsstandorts für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurden insgesamt drei Fachgutachten erstellt. Von diesen wurde nur die erstellte Wirkungsanalyse für die Verlagerung des Möbelhauses Anlage der beiden beantragten raumordnerischen Verfahren. Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vom Juli 2010 wurden in das nachfolgende Gutachten vom 14.12.2010 mit eingearbeitet.

5.1 Auswirkungsanalyse für ein Einzelhandelsprojekt am Standort „Spangel“ vom Juli 2010

In dieser Auswirkungsanalyse vom Juli 2010 wurde in einem vorbereitenden Schritt die Größenordnung eines grundsätzlich verträglichen Flächenumfangs einzelner Sortimente für eine großflächige Einzelhandelsnutzung durch fachmarktorientierte Anbieter am Standort „Spangel“ in Walldürn bestimmt. Zu einer konkreten, mit einem Investor abgestimmten Projektbeschreibung nach Sortimenten und Verkaufsflächen kam es in diesem Gutachten noch nicht.

Die weiteren Abstimmungen mit dem Hauptinvestor und Vorhabensträger für die Verlagerung des Möbelhauses und dem vor Ort bereits vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter Edeka ergaben, dass nur noch für das Möbelhaus ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich wird. Alle anderen Nutzungen werden voraussichtlich unter der Grenze der Großflächigkeit bleiben und können somit auch in einer gewerblichen Nutzfläche untergebracht werden.

Die ursprüngliche Absicht der Schaffung eines Fachmarktzentrums als Ergänzung zum Möbelhaus oder die im Gutachten dieser Auswirkungsanalyse genannte Ansiedlungsmöglichkeit eines Baufachmarkts wurden in der vorliegenden Bauleitplanung nicht weiter aufgegriffen.

Bezüglich des Einzelhandels wird es im Standort „Spangel“ voraussichtlich zur Umsiedlung des Möbelhauses, zur Verlagerung des in Walldürn bereits ansässigen EDEKA- Marktes, ergänzt um einen Getränkemarkt und maximal zur Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsgeschäfts unterhalb der Großflächigkeit kommen.

5.2 Wirkungsanalyse für die Verlagerung des Möbelhauses Schäfer und Fitz an den Standort „Spangel“ vom 14.12.2010

Dieses Gutachten hat mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen der Verlagerung und der damit verbundenen Erweiterung des Möbelhauses Schäfer & Fitz vom aktuellen Standort in Höpfingen-Waldstetten in das Gewerbegebiet „Spangel“ der Stadt Walldürn untersucht. Im Mittelpunkt standen dabei die möglichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel. Mögliche Auswirkungen der im Möbelhaus angebotenen Randsortimente wurden bereits umfassend in der sortimentsspezifischen Auswirkungsanalyse vom Juli 2010 untersucht. Für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Randsortimente des Möbelhauses wurden die relevanten Ergebnisse dieser Auswirkungsanalyse in dieses Gutachten übernommen.

Dem besonderen Umstand, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine klassische Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Möbelhauses handelt, wurde dadurch Rechnung getragen, indem die am aktuellen Standort erwirtschafteten Umsätze des bestehenden Möbelhauses Schäfer und Fitz auf die neuen Bedingungen des sich vergrößernden Möbelhauses angemessen hochgerechnet sowie die Umsatzherkunft im Rahmen der durchgeführten Berechnungen als Referenzgröße berücksichtigt wurden. Aufgrund einer bereits jetzt gegebenen sehr hohen Umsatzgenerierung im Bezug zur Fläche wurde nur ein relativ geringer Umsatzzuwachs angenommen.

5.3 Modellrechnung zur Umsatzverteilung für einen Möbelvollsortimenter am Standort „Spangel“ vom August 2011

Bei der Bewertung des Beeinträchtigungsverbots im Zielabweichungsverfahren wurde es erforderlich, ergänzende Modellrechnungen mit höheren Umsatzerwartungen durchzuführen als im ursprünglichen Fall angenommen. Diese Ergebnisse flossen in die Entscheidung zur Zulassung der Zielabweichung mit ein.

Die zuvor genannten drei Gutachten können bei Bedarf bei der Stadtverwaltung Walldürn eingesehen werden. Aufgrund der positiven Entscheidungen über das beantragte Raumordnungsverfahren und das Zielabweichungsverfahren werden diese Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6 Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte

Bereits im Vorfeld der Entscheidung über das Raumordnungs- und das Zielabweichungsverfahren wurde eine Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses Schäfer & Fitz zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung, dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde und dem Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen. In diesem werden die max. Verkaufsflächen des Möbelhauses, aber auch die Zulassung weiteren Einzelhandels zwischen der Stadt Buchen (Mittelzentrum) und der Stadt Walldürn (mit Hardheim kooperierendes Unterzentren) geregelt. Das Ergebnis dieser Vereinbarung wurde bei der Erstellung dieses Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen und Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächen für Einzelhandel) beachtet.

Die Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte vom 07.06.2011 wurde als Anlage Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens

Für das Einzelhandelsgroßprojekt Möbelhaus war gemäß Landesplanungsgesetz (LplG) und der Raumordnungsverordnung (RoV) bei der Größe des Vorhabens mit einer geplanten Verkaufsfläche von 5 250 m² die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn hatte deshalb die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß LplG am 24.11.2010 nach Abstimmung mit dem Vorhabensträger beim zuständigen Regierungspräsidium beantragt.

Hierzu erfolgte am 07.10.2011 eine Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, nach der zugunsten des zuvor beschriebenen Einzelhandelsprojektes bezüglich des Kernsortiments Möbel die Abweichung von dem Ziel der Raumordnung laut den Plansätzen 3.3.7 Z und 3.3.7.1 Z des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg bezüglich des Einfügens in das zentralörtlichen Versorgungssystem (Kongruenzgebot) zugelassen wurde. Diese Entscheidung war verbunden mit einer Verzichtserklärung am derzeitigen Einzelhandelsstandort in Höpfingen-Waldstetten, sodass dort kein Einzelhandelsbetrieb im Möbelsortiment mehr ausgeübt werden kann.

Mit der Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe erfolgte somit eine grundsätzlich Zustimmung zum geplanten Objekt mit einer positiven raumordnerischen Beurteilung.

Die Entscheidung zum Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren vom 07.10.2011 wurde als Anlage Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens zum Kongruenzgebot

Nach dem Kongruenzgebot ist die Verkaufsfläche eines Vorhabens so zu bemessen, dass der Einzugsbereich und generierte Umsatz den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Dies war im Fall des Vorhabens nicht erfüllt, wobei allerdings die besondere Situation der Verlagerung eines bestehenden Betriebs gewürdigt werden musste.

Dies wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse berücksichtigt. Dabei wurde bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass am Altstandort in Höpfingen-Waldstetten keine großflächige Einzelhandelsnutzung im Sortiment Möbel mehr stattfindet. Hierzu wurde eine konkrete Verzichtserklärung zum Ausschluss einer Nachnutzung im Sortiment Möbel am alten Standort von Seiten des Regierungspräsidiums eingefordert.

Die vom Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn beantragte Zielabweichung vom Kongruenzgebot wurde mit Erlass vom 07.10.2011 von der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) zugelassen. Bei der Entscheidung fand auch eine zuvor zwischen den Städten Buchen und Walldürn abgeschlossene Vereinbarung über „raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte“ Berücksichtigung.

Der zuvor genannte Erlass und die dazugehörige Anlage 1 „Anhörungsergebnis der Behörden- und Verbändebeteiligung“ sowie die raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Vereinbarung mit der Stadt Buchen und die Verzichtserklärung können bei Bedarf in der Stadtverwaltung Walldürn eingesehen werden.

9 Interkommunales Einzelhandelskonzept

Auf der Ebene des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im März 2011 die Erarbeitung eines Interkommunalen Einzelhandelskonzepts an die CIMA - Beratung und Management in Auftrag gegeben. Im November 2011 wurde das ausgearbeitete Konzept vorgelegt.

Die Dringlichkeit zur Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes für die Unterzentren Walldürn und Hardheim sowie der Gemeinde Höpfingen beruhte auch auf einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 24.03.2011 im ursprünglich getrennten Aufstellungsverfahren zu einem Bebauungsplan für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Spangel“ im Stadtteil Walldürn. Dieses getrennte Verfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt und das Plangebiet mit in diesen neuen Gesamtbebauungsplan aufgenommen.

In dieser Stellungnahme wurde wegen der uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit empfohlen, mögliche Risiken auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinden und benachbarten Kommunen auch unter dem Aspekt einer raumordnerischen Agglomeration zu untersuchen und zu bewerten. Dabei sollten die bereits bekannten Ansiedlungsvorhaben konkreter betrachtet und gewürdigt werden. Mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Walldürn und benachbarter Kommunen sind - soweit erforderlich - durch entsprechende Ausschlüsse zentrenrelevanter Nutzungen zu vermeiden.

Es wurde deshalb bei der Erarbeitung dieses Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes auch eine Beurteilung bereits bekannter Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet „Spangel“ des Stadtteils Walldürn und eine konkrete Erfassung der lokalen besonders zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen.

Nach einer Bestandserhebung der in den jeweiligen Zentren vorhandener Einzelhandelsbetriebe und ihrer Bewertung wurde die gemeinsame Sortimentsliste besonders zentrenrelevanter Sortimente und nicht-zentrenrelevanter Sortimente für die kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim erstellt und auf Seite 57 des Einzelhandelskonzeptes in tabellarische Form wiedergegeben. Die dabei aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sollten auch zukünftig auf die jeweiligen Zentren begrenzt bleiben.

Die Einzelfallbeurteilungen zum Baugebiet „ Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ sind auf den Seiten 58 - 61 des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes wiedergegeben.

Folgende Einzelfallbeurteilungen wurden dabei von der CIMA getroffen:

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes

- Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Aktiv Marktes, der sich bereits in ähnlicher Standortlage in Walldürn befindet, ist als Folge der erforderlichen Anpassung an betriebswirtschaftlich zeitgemäße Dimensionen einzustufen.
- Unabhängig von der planungsrechtlichen Konstellation, die eine Verkaufsflächenbegrenzung unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² vorgibt, wäre auch ein Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt in einer Größenordnung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche an dieser Stelle unter städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Aspekten grundsätzlich denkbar gewesen.

- In gewissem Umfang sind gegenüber Betrieben im unmittelbaren Standortumfeld sowie den Getränkemärkten im Bereich Buchener Straße Umsatzumverteilungen zu erwarten.
- Von schädlichen Auswirkungen auf den zentralörtlichen Standortbereich ist nicht auszugehen.
- Ein unmittelbarer Bezug zu den städtebaulich integrierten Geschäftslagen und zu größeren Wohngebieten ist allerdings nicht vorhanden.

Zu dieser letzten Aussage ist anzumerken, dass sich aufgrund der Standortverschiebung gegenüber dem bisherigen Edeka-Markt eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungsfunktion ergibt.

Verlagerung des Möbelhauses Schäfer & Fitz

- Es handelt sich hier um eine Verlagerung eines bereits bestehenden Möbelhauses, für die bereits ein positiver Beschluss nach einem abgeschlossenen Raumordnungsverfahren und einem Zielabweichungsverfahren vorliegt.
- Der Standort ist grundsätzlich für den Betriebstyp „Möbelhaus“ geeignet
- Im Sinne einer kommunalen Wirtschaftsförderung ist die innerörtliche Verlagerung eines bereits bestehenden mittelständischen Betriebes, welche auch zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit beiträgt, positiv zu beurteilen.

Denkbare Fachmarktnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Baugebiet „Spangel“

Im interkommunalen Einzelhandelskonzept werden die nachfolgend aufgeführten, nicht-zentrenrelevante Sortimente beispielhaft genannt:

- Möbelfachmarkt/ Spezialanbieter/ Küchenstudio
- Bau- und Heimwerkerfachmarkt
- Bodenbeläge/ Teppichfachmarkt
- Kfz- Fachmarkt (Autoteilezubehör)
- Bürofachmarkt
- Babyfachmarkt
- Gartencenter
- Fahrradfachmarkt
- Zoofachmarkt

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Marktpotentialanalyse wurde darüber hinaus festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Kaufkraftabflüsse aus den zentrenrelevanten Sortimenten am ehesten noch ein Sportfachmarkt im Bereich des Ergänzungsstandortes „Spangel“ zugelassen werden könnte.

Aufgrund der im Vorfeld dieser Bauleitplanung bereits für das Baugebiet getroffene raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Vereinbarung (siehe Kapitel 2.1 und Anlage Nr. 8 zum Bebauungsplan) über die Zulassung von Einzelhandel unter raumordnungsrechtlichen und bauleitplanerischen Aspekten ergaben sich Beschränkungen und klare Begrenzungen, die weitergehende Ausschlüsse zum Schutz der innerstädtische Gefüge nicht mehr erforderlich machten. In den Gewerbeflächen GE_2 werden dabei insgesamt nur drei Einzelhandelsbetriebe und im **GE_3**-Gebiet eine Tankstelle zugelassen sowie im GE_1-Gebiet nur untergeordnete Einzelhandelsnutzungen, die in Verbindung mit einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen.

Bei einer allgemeinen Begrenzung auf 800 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe in GE-Flächen kann davon ausgegangen werden, dass sich ein Baufachmarkt oder ein Gartencenter hier nicht ansiedeln wird.

Weitergehende sortimentsbezogene, über die getroffene Vereinbarung hinausgehenden Ausschlüsse wurden deshalb nicht vorgenommen.

10 Aufhebung bestehender Pläne

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne berührt. Aufhebungen werden nicht erforderlich.

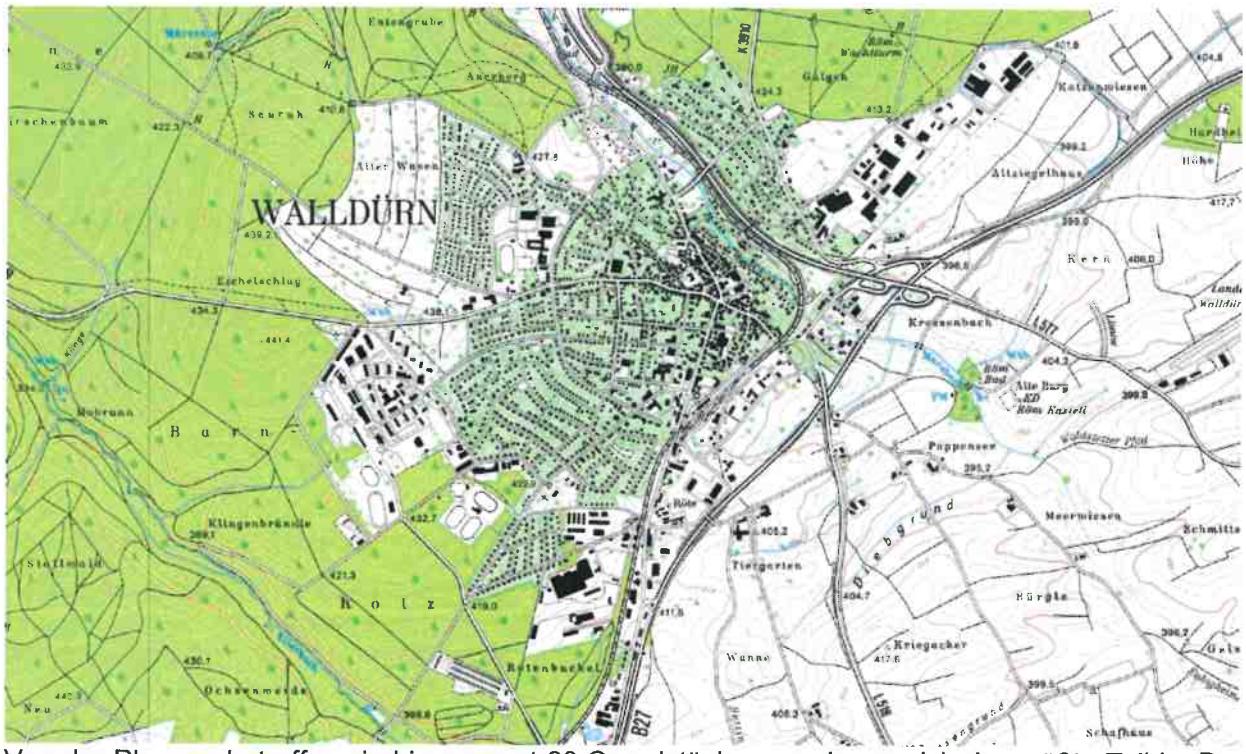
11 Bestandssituation

11.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ befindet sich am südlichen Stadtrand von Walldürn zwischen der Wilhelm-Röntgen-Straße und der Bundesstraße B 27.

Über die Lage im Stadtgebiet gibt der nachfolgend wiedergegebene Ausschnitt aus der topografischen Grundkarte Auskunft.

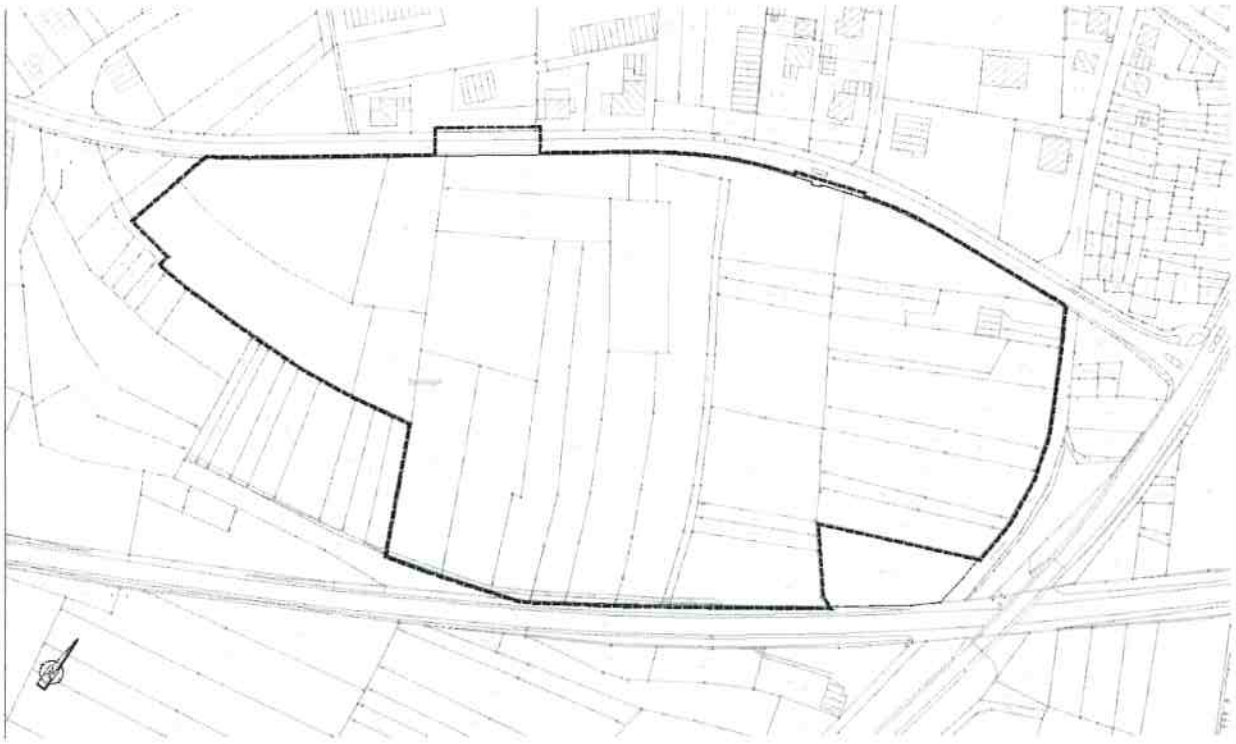
Abbildung 5: Lage im Raum; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007



Von der Planung betroffen sind insgesamt 33 Grundstücke, von denen sich der größte Teil im Besitz des Hauptinvestors im Plangebiet, dem Möbelhaus Schäfer & Fitz befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die betroffenen Grundstücke sind aus dem nachfolgend wiedergegebenen unmaßstäblichen Übersichts- und Abgrenzungsplan ersichtlich.

Abbildung 6: Abgrenzungsplan, unmaßstäblich; Kartengrundlage aktuelle B-Grund:



Die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes:

Westlicher Teilbereich:

Flst.Nr. Teil von 1450/1, 6912, 6915, 6916, 6937, 6940, 6941, 6943, 6945, 6947, 6948, 6949, 6949/2, 6950, 6951, 6952, 6953, 6954, 6955, 6956, 6957, 6895 und 6896

Östlicher Teilbereich:

Flst.Nr. 6912/1, 6917, 6920, 6920/1, 6922, 6928/1, 6929, 6930, 6931 und 6932

11.2 Derzeitige Standort- und Umgebungsnutzung

Die zur Planung und Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeitig noch landwirtschaftlich genutzt.

Südwestlich des geplanten Baugebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe großflächiger Einzelhandel, überwiegend mit Sortimenten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Nahrungs- und Genussmittel). Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte bilden einen deutlich herausgehobenen Grundversorgungsstandort in der Stadt Walldürn, der mit weiteren Fachmärkten angereichert wurde. Nördlich grenzt ein Mischgebiet mit vorwiegend gewerblicher Nutzung an. Weiter nördlich dieses Gebiets befindet sich der Gleiskörper der örtlichen Bahnlinie, der derzeit eine Barriere zu den innenstadtnahen Lagen und der Wohnbebauung bildet. Hier ist durch den unmittelbar bevorstehenden Ausbau einer schienenfreien Fußgängerquerung der Bahnlinie, eine deutliche Verbesserung dieser Gebietsanbindung an die Stadtmitte zu erwarten. Nord- und südöstlich wird das Baugebiet von einem Feldweg begrenzt. Dahinter befindet sich eine größere Umspannanlage zur Stromversorgung und Grünflächen als Abstandszone zum Damm der Brückenrampe der L 518.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Graben, der durch seinen Bewuchs das lokale Landschaftsbild deutlich prägt. Die Bundesstraße B 27 ist dem Gebiet südlich vorgelagert. Das Baugebiet ist von dieser überörtlichen Straße aus gut wahrnehmbar.

11.3 Vorgesehene Änderung der Verkehrsanbindung der Stadtmitte von Walldürn

Auf der Grundlage einer konkreten Planung, der Bereitstellung von Finanzierungsmitteln sowie der derzeitigen Ausschreibung steht in unmittelbarer Nähe die Realisierung einer neuen Verkehrsanbindung des Kernstadtbereichs von Walldürn an die B 27 bis voraussichtlich Ende 2013 an, die nachfolgend in einem unmaßstäblichen Kartenauszug wiedergegeben ist. Hierbei ist eine kreu-

zungsfreie Zu- und Abfahrt von der B 27 mit einer Verkehrsaufteilung über einen großen Kreisverkehrsplatz im angrenzenden Gewerbegebiet Röte mit Anbindung der Wilhelm-Röntgen-Straße und damit des geplanten Baugebiets „Spangel“ vorgesehen. Der Wilhelm-Röntgen-Straße fällt dabei eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsfunktion zu, da sie die Querverbindung zur L 518 nach Altheim herstellt. Durch die dann gegebene unmittelbare Anbindung zur Bundesstraße liegen an diesem Standort günstige städtebauliche, verkehrliche sowie wirtschaftliche Voraussetzungen für eine gewerbliche und auf Einzelhandel ausgerichtete Baugebietsentwicklung vor. Die BAB A 81 (Anschlussstelle Tauberbischofsheim) ist ca. 30 km entfernt.

Abbildung 7: Geplante Neuanbindung an die B 27



11.4 Topografie

Das Baugebiet liegt auf einer leicht nach Südosten geneigten Fläche. Das Geländeniveau liegt zwischen 394 und 405 m + NN. Die Geländeneigung beträgt 4 bis 6 %. Südlich des Plangebiets befindet sich ca. 70 m vorgelagert, eine deutlich ausgeprägte Geländemulde mit einem Entwässerungsgraben, der das zulaufende Oberflächenwasser nach Nordosten hin zum Marsbach hin ableitet. Hierbei unterquert dieser Graben mit einer Verdolung die B 27, in etwa auf der Höhe des im Bebauungsplan vorgesehenen Regenrückhaltebeckens.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken Nr. 6977 und 6978 ein Biotop in Form einer Nasswiesenbrache. Diese wird von zwei Sickerquellen durchzogen, die mehrere tümpelartige Vertiefungen aufweisen. Dieses Biotop liegt außerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Übereinstimmung der Biotopposition mit einem Bombentrichter aus der dokumentierten Bombardierungsfläche ist davon auszugehen, dass die Ursache dieses Wasseraustritts im Bombardierungsereignis zu suchen ist. Detaillierte Aussagen zum Biotop sind dem grünordnerischen Beitrag und der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zu entnehmen.

12 Städtebauliche Konzeption

12.1 Bebauungskonzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept geht davon aus, dass in diesem Gebiet überwiegend Einzelhandel, aber auch Dienstleistung und Gewerbe untergebracht wird. Hierzu wurden in einem unverbindlichen Gestaltungsplan Annahmen zeichnerisch dokumentiert, die davon ausgehen, dass bis zu 12 Bauobjekte entstehen könnten.

Aus dem Gestaltungsplan können die möglichen Baukörperstellungen, der räumliche Zusammenhang und die Raumbildungen sowie die vermutlich entstehenden Außenanlagen und Stellplätze entnommen werden. Zur Vollständigkeit der Darstellung der insgesamt zu erwartenden städtebaulichen Situation wurde auch die mögliche Nutzung in der Sondergebietsfläche nach den Vorstellungen des Investors und als Folge der Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses Schäfer & Fitz dargestellt.

Zur Nutzung des Gewerbegebiets wurden durch Festsetzungen der Baugrenzen und Nutzungsausschlüsse Einschränkungen getroffen, die den Anforderungen der zuvor ausgeführten Ergebnisse des vorausgegangenen Raumordnungs- und des Zielabweichungsverfahrens und den dabei getroffenen Entscheidungen und der Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte Rechnung tragen.

Bei der Bebauung ist überwiegend von einer Zweigeschossigkeit auszugehen. Für die für Dienstleistung oder Gewerbe prädestinierten Grundstücke im GE_1-Gebiet wird von einer zweigeschossigen Bebauung von 10 m Höhe ausgegangen. Das Möbelhaus wird in Bezug auf die Eingangsebene mit einer Höhe von 10 - 13 m (bzw. 15 m bei Satteldachausbildung) ebenfalls zweigeschossig ausfallen. Zur Talseite hin wird als Untergeschoss die Logistikzone mit ca. 5 m Höhe zusätzlich sichtbar werden. Dies wird bei einer Flachdachausbildung zu einer wahrnehmbaren Gesamthöhe von voraussichtlich 18 m führen. Für die Einzelhandelsbetriebe in den westlichen gewerblichen Nutzflächen ist von einer eingeschossigen Bebauung auszugehen. Entsprechend wurde hier eine max. Gebäudehöhe von 8 m angenommen.

Die verkehrliche Anbindung der baulichen Nutzflächen an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei neue Erschließungsstraßen, die an die Wilhelm-Röntgen-Straße anbinden.

Zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Gebäudekomplexe mit ihren Funktionsflächen ist eine Eingrünung an den Außenrändern des Gewerbegebiets vorgesehen. Besonders intensive Bepflanzungen werden am Südostrand in Verbindung mit einer großen Ausgleichsflächen und einem notwendigen Retentionsbecken entstehen.

12.2 Plandaten

Die nachfolgend aufgeführten Plandaten wurden aus den digitalen Planungsergebnissen unter Zugrundelegung der aktuellen B-Grund Datei ermittelt. Aufgrund der im Rahmen der Neuvermessung und Bodenordnung noch anstehenden Feststellung von Grundstücks- und Gebietsgrenzen können sich zu den genannten Daten noch Abweichungen ergeben.

Die prozentualen Anteile von Flächen für Erschließungsanlagen, Grünflächen und die Ausgleichsflächen mit Retentionsbecken werden nachfolgend tabellarisch dargestellt. Die Tabelle wurde teilgebietsbezogen aufgegliedert und dabei die voraussichtlichen Realisierungsabfolge aufgegriffen (siehe hierzu auch Teilbereichsgrenzen im Gestaltungsplan).

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenkennwerte

Städtebauliche Flächenkennwerte „Gewerbe und Sondergebiet Spangel“		
Flächenbezeichnung	*Fläche in m²*	*Anteil in %*
Gesamtfläche Bruttobauland	**73.355**	**100,0**
davon:		

Umbau Wilhelm Röntgen- Straße	551	0,7
Straßenverkehrsfläche A-E mit Verkehrsgrün und Mulde	~~4.824~~ 5.363	~~6,6~~ 7,3
davon Muldenzone	*424*	
~~Stichweg B1 – B2~~ entfällt künftig	~~498~~	~~0,7~~
Straßenverkehrsfläche F-F1	532	0,7
Summe Straßenverkehrsfläche	~~6.405~~ 6.446	~~8,7~~ 8,8
Ausgleichsfläche - Retentionsbecken und Wassergraben	**11.341**	15,5
davon Retentionsbecken	*ca. 1.600*	
Gesamter Flächenabgang	~~17.746~~ 17.787	~~24,3~~ 24,3

Nettobauland	~~55.609~~ 55.568	~~75,8~~ 75,7
davon:		*100,0*
Gewerbegebiet	~~38.154~~ 38.113	~~68,6~~ 68,6
davon:		*100,0*
GE 1	~~20.713~~ 20.672	~~54,3~~ 54,2
davon bestehende Halle	*3.537*	
GE 2a und 2b	**14.419**	**37,8**
davon Parkplatzfläche und Anlieferung	*5.161*	
davon Ausgleichsfläche <2>	*287*	
GE 3	**3.022**	**7,9**
Sondergebiet Möbelhaus	**17.455**	**31,4**
davon Parkplatzfläche und Anlieferung	*9.479*	

Städtebauliche Flächenkennwerte „Westliches GE- und SO-Teilgebiet Spangel“		
Flächenbezeichnung	*Fläche in m²*	*Anteil in %*
Gesamtfläche Bruttobauland westliches Teilgebiet	~~53.075~~ 53.632	**100,0**
davon:		
Umbau Wilhelm Röntgen- Straße	551	1,0
Straßenverkehrsfläche A-E mit Verkehrsgrün und Mulde	~~4.824~~ 5.363	~~9,1~~ 9,9
davon Muldenzone	*424*	
Straßenverkehrsfläche F-F1	532	1,0
Summe Straßenverkehrsfläche	~~5.916~~ 6.446	~~11,1~~ 12,0
Ausgleichsfläche - Retentionsbecken und Wassergraben *(Zuordnung von 70 % = 7.939 m² zum Interessensbereich des Investors)*	7.939	14,6
Gesamter Flächenabgang	**13.846**	**26,1**
Nettobauland westliches Teilgebiet	**39.247**	**73,9**
davon:		*100,0*
GE 1	**4.351**	**11,1**

GE 2a und 2b	**14.419**	**36,7**
davon Parkplatzfläche und Anlieferung	*5.161*	*35,9*
davon max. Bebauung 3 x 1.200 m²	*3.600*	*25,0*
davon Ausgleichsfläche <2>	*287*	*2,0*
GE 3	**3.022**	**7,7**
Sondergebiet Möbelhaus (IST) = 0,779	**17.455**	**44,5**
davon Parkplatzfläche und Anlieferung	*9.479*	*54,3*
davon bebaute Fläche des Möbelhauses	*4.117*	*23,6*

Städtebauliche Flächenkennwerte „~~Westliches~~ Östliches GE- ~~und SO-Teilg~~Gebiet Spangel“		
Flächenbezeichnung	*Fläche in m²*	*Anteil in %*
Gesamtfläche Bruttobauland östliches Teilgebiet	**~~20.262~~ 19.723**	**100,0**
davon:		
~~Stichweg B1–B2 (Ausbau optional nur bei Bedarf)~~ entfällt künftig	~~498~~	~~2,4~~
Ausgleichsfläche - Retentionsbecken und Wassergraben	3.402	~~16,8~~ 17,2
(Zuordnung von 30 % = 3.402 m² zum Interessensbereich der Stadt)		
Gesamter Flächenabgang	**~~3.900~~ 3.402**	**~~19,2~~ 17,2**
Nettobauland östliches Teilgebiet	**~~16.362~~ 16.321**	**~~80,8~~ 82,8**
davon:		
GE 1	**~~16.362~~ 16.321**	**100,0**
davon Grundstück mit bereits errichteter Halle	*3.537*	

Anzunehmende versiegelte Flächen im „Gesamtgebiet GE und SO Spangel“		
Flächenbezeichnung	*Fläche in m²*	*Versiegelung*
Westliche GE-Gebiete mit GFZ max. 3x1.200 m² und max. Versiegelung durch Stellplätze und betrieblich Verkehrsflächen bis GRZ 0,8	**21.792**	**17.433**
Sondergebiet Möbelhaus mit GRZ 0,8	**17.455**	**13.964**
Östliche GE-Gebiete mit GRZ 0,8	**~~16.362~~ 16.321**	**~~13.089~~ 13.057**
Gesamte Fläche / Flächenversiegelung	**~~55.609~~ 55.568**	**~~44.486~~ 44.454**
Westlicher Teilbereich	**~~39.206~~ 39.247**	**~~31.364~~ 31.397**
Östlicher Teilbereich	**~~16.362~~ 16.321**	**~~13.089~~ 13.057**
Gesamte Fläche / Flächenversiegelung	**~~55.609~~ 55.568**	**~~44.486~~ 44.454**

Flächenversiegelung		
Flächenbezeichnung	*Fläche in m²*	*Anteil in %*
Versiegelung durch Bebauung bei GRZ 0,8	**~~44.453~~ 44.454**	**~~88,36~~ 89,04**
Versiegelung durch Straßenflächen	**~~5.854~~ 5.471**	**~~11,64~~ 10,96**
Summe der Versiegelung	**~~50.307~~ 49.925**	**100,00**

13 Gestaltungsvorgaben

13.1 Charakteristik des bei der Baugestaltung zu berücksichtigenden Stadtbildes

Die Charakteristik der bestehenden baulichen Umgebungsnutzung wird im Wesentlichen durch die im Nahbereich bereits angesiedelten Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Nutzungsareale geprägt. Zum eigentlichen Stadtgebiet bestehen ein deutlicher Abstand und eine Übergangszone mit gemischt genutzten Bauflächen. Hier wechseln sich Wohngebäude mit kleineren bis teilweise recht großen gewerblichen Hallen ab.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Gebäude und Einzelhandelsbetriebe wurde in eingeschossiger Bauweise ausgeführt. Diese Bauweise soll am Westrand für die dort vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe übernommen und festgesetzt werden. Bei der Entwicklung der Festsetzungen wird überwiegend eine zweigeschossige Bauweise unterstellt. Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden dem Umgebungsbereich angepasst.

Darüber hinaus wird über örtliche Bauvorschriften auf die Dach- und Fassadengestaltungen sowie der Farbgebung mit dem Ziel Einfluss genommen, aufdringlich wirkende Farben und reflektierende Materialien auszuschließen. Bei längeren Gebäuden werden Festsetzungen zu einer angemessenen vertikalen Gliederung getroffen.

Abbildung 8: Blick auf die bestehenden Einzelhandelsansiedlungen neben dem Plangebiet von der B 27 aus

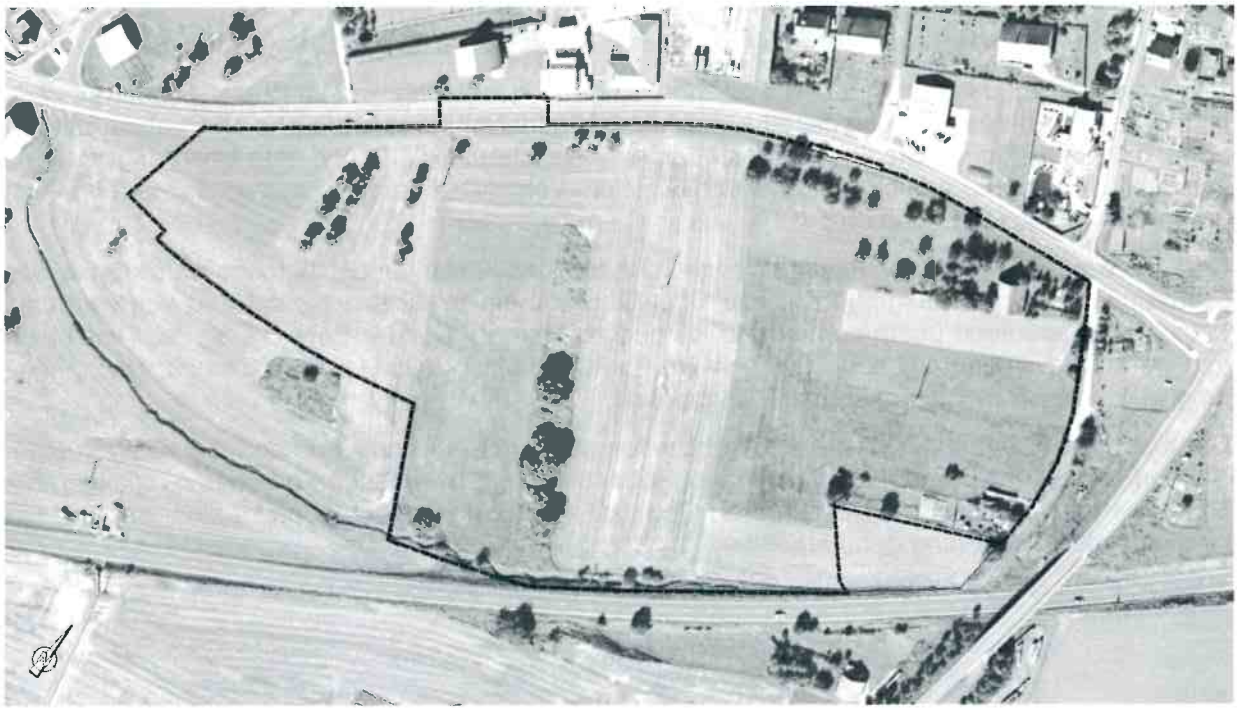


13.2 Landschaft

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit überwiegend als Ackerland, Wiese und Obstbaumwiese genutzt. Der Baumbestand besteht überwiegend aus älteren Obstbäumen. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 6951 und am Nordostrand des Plangebiets sind ausgeprägte Baum- und Strauchgruppe vorhanden. Zum geringen Teil fallen diese in die geplante Ausgleichsfläche mit hinein und können dort erhalten werden. Weiterer Baum- und Strauchbewuchs sowie Feuchtwiesen mit landschaftsprägendem Charakter befinden sich beidseits des Wassergrabens.

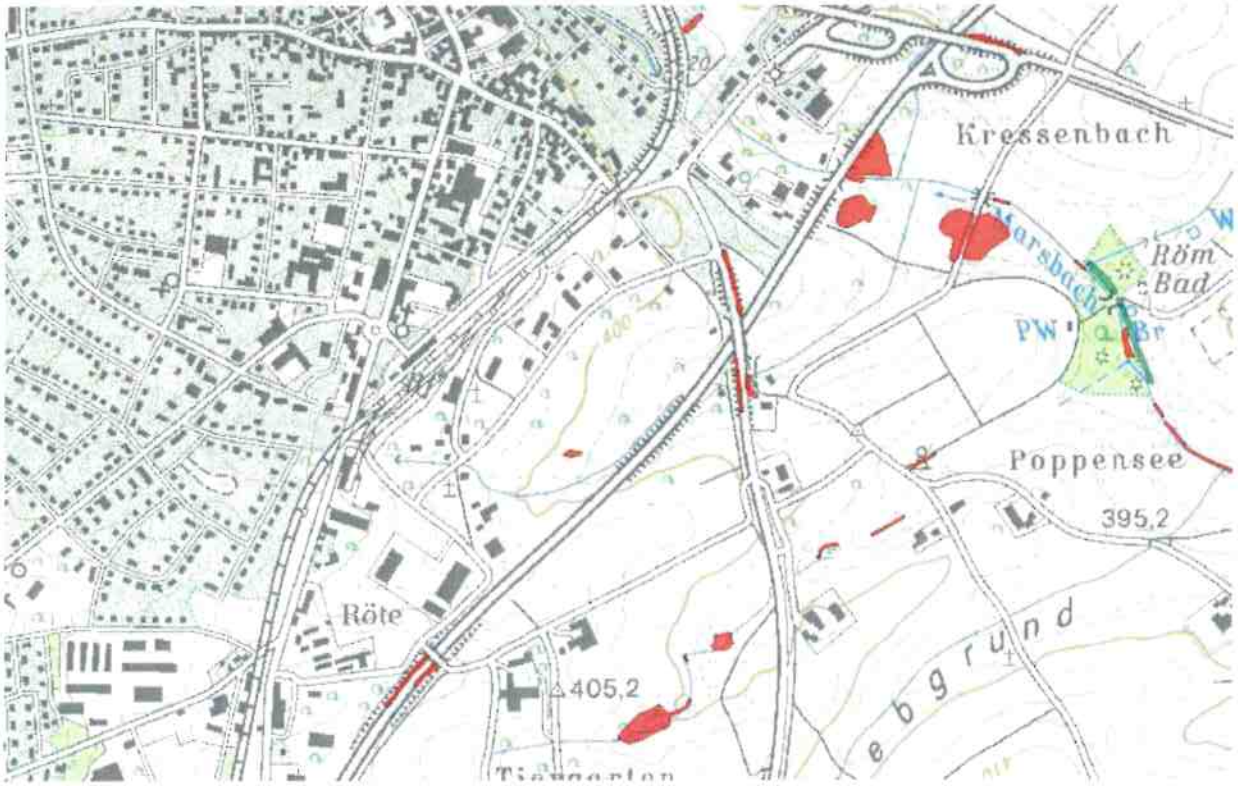
Über die vorhandene landschaftliche Situation gibt das nachfolgend unmaßstäblich wiedergegebene, aktuelle Luftbild Auskunft. Aus ihm sind im Besonderen die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu ersehen.

Abbildung 9: Luftbild über das Plangebiet aus Bilddaten der aktuellen Landesbefliegung



Eine Besonderheit stellt auch das außerhalb des Plangebiets liegende Biotop in „Nasswiesenbrache im Bereich Spangel“ mit einer Gehölzgruppe dar. Die möglichen Auswirkungen aus dem geplanten Baugebiet wurden im grünordnerischen Beitrag und Umweltbericht ausreichend gewürdigt. Durch entsprechende landschaftsgestalterischer Maßnahmen und Bepflanzungen soll am westlichen Außenrand der angrenzenden Ausgleichsfläche eine ansprechende Begrünung erreicht werden, die mit zum Erhalt der Biotopfunktion beitragen wird.

Abbildung 10: § 32-Biotope im Umfeld des Standorts



13.3 Erforderlichkeit von landschaftsgestalterischen Maßnahmen

Wegen der Siedlungsrandlage des Gebiets an einem nach Südosten leicht abfallenden Hang und der zuvor aufgezeigten besonderen landschaftsökologischen Bedeutung einer Teilfläche dieses Gebiets werden Maßnahmen zur Gebietseingrünung, Landschaftsgestaltung und zum Biotopschutz zwingend erforderlich.

Ergänzend hierzu werden eine Beschränkung der Höhenentwicklung der gewerblichen Baukubaturen und örtliche Bauvorschriften zur Baukörpergestaltung vorgesehen, um die optischen Auswirkungen der entstehenden Gebäude auf den Umgebungsbereich zu mindern.

Der Einbindung des Bauobjekts in die Landschaft kommt an diesem von der B 27 aus offen einzusehenden Standort besondere Bedeutung zu.

Diese Einbindung findet jedoch da ihre Grenzen, wo durch sie eine Werbewirksamkeit und Wahrnehmung der Betriebe nicht mehr gewährleistet wäre.

14 Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der geplanten Nutzung und den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan bzw. seiner geplanten Änderung im Parallelverfahren, als gegliedertes Gewerbegebiet **GE_1**, **GE_{2a}**, **GE_{2b}** ,**GE_{2c}** und **GE_3** mit maximalen Geschossflächen für den Einzelhandel, sowie als Sondergebiet nach § 11 BauGB **$SO_{Möb}$** „Sondergebiet für ein Möbelhaus“, mit maximalen Obergrenzen der Verkaufsflächen festgesetzt.

Bei den konkreten Festsetzungen der jeweiligen Nutzungsarten waren die Entscheidung aus dem durchgeführten Raumordnungsverfahren und dem Zielabweichungsverfahren sowie die Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses Schäfer & Fitz zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung, dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde und dem Neckar-Odenwald-Kreis zu beachten. Hierdurch kam es zu den nachfolgend definierten konkreten Nutzungszulassungen, Begrenzungen von Geschossflächen und Verkaufsflächenbegrenzungen in den einzelnen Gebietskategorien.

Im **GE_1**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, damit auch Betriebe des Einzelhandels unter der Großflächigkeit, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die Zulassung von Einzelhandel wird dergestalt eingeschränkt, dass dieser nur im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig ist, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert, beziehungsweise handwerklich verwertet. Diese jeweils untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

Die allgemein zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung, sind hier unzulässig.

Im **GE_{2a}**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, damit auch Betriebe des Einzelhandels unter der Großflächigkeit, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung, sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Nutzung beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel mit im Kleinsortiment Lebensmittel. Die maximale Geschossfläche für Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise

handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

Im **GE_{2b}**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, damit auch Betriebe des Einzelhandels unter der Großflächigkeit, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung sind unzulässig.

Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m².

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

Im **GE_{2c}**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, damit auch Betriebe des Einzelhandels unter der Großflächigkeit, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, mit Ausnahme zur betriebseigenen Versorgung, sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Nutzung beschränkt. Zugelassen wird nur Einzelhandel mit Getränken. Die maximale Geschossfläche für Einzelhandel wird auf 1.200 m² begrenzt.

Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb wird nur zugelassen, wenn es sich dabei um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb begrenzt.

Insgesamt können in den **GE_2** - Flächen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 3.600 m² entstehen.

Im **GE_3**-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, damit auch Betriebe des Einzelhandels unter der Großflächigkeit, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die allgemein zulässige Tankstelle wird nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Zulassung von Einzelhandel wird dergestalt eingeschränkt, dass dieser nur im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig ist, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert, beziehungsweise handwerklich verwertet. Diese jeweils untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² je Betrieb begrenzt.

Im Gestaltungsplan wurde die voraussichtliche mögliche Bebauung unter Würdigung der zuvor genannten Vereinbarung gemäß den derzeitigen noch unverbindlichen Überlegungen dokumentiert. Dabei wurden sowohl die angenommenen Nutzungen als auch die Einzelhandelsnutzungen beschrieben.

Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine ausreichenden Kenntnisse über die voraussichtlichen Einzelhandelsnutzungen in den **GE_2**- und **GE_3** -Flächen bestehen, muss im Fall von abweichenden Positionierungen oder abweichender Nutzungen eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB zeitgleich mit den dann anstehenden Objektentwicklungen erfolgen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist im gesamten Gewerbegebiet möglich.

Wegen der zu erwartenden überwiegenden Gebietsausrichtung auf Dienstleistung und Einzelhandel und den daraus resultierenden Schutzansprüchen wurden die nachfolgend genannten Nutzungen, von denen anzunehmen ist, dass sie sich durch Emissionen besonders negativ auswirken könnten, in der gesamten Gewerbefläche ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen wegen der damit verbundenen Störungen, im Besonderen auch während der Nachtzeit (kulturelle und sonstige Veranstaltungen), nicht Bestandteil der gewerblichen Nutzung werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen, um mögliche Immissionskonflikte zur gewerblichen Hauptnutzung grundsätzlich auszuschließen.

Betriebe, von denen besondere Gefährdungen und Störungen, insbesondere Gerüche ausgehen können wie Anlagen zur Abfallbeseitigung und Verwertung sowie Betriebe und Anlagen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung), sind unzulässig.

Das **Sondergebiet $SO_{Möb}$** dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Möbelhauses und eines im Möbelhaus integrierten gastronomischen Betriebes. Der gastronomische Betrieb soll der Kundenbewirtung dienen, aber aus Gründen seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit auch außerhalb der Verkaufszeiten des Möbelhauses zugänglich sein.

Die maximale Verkaufsfläche wurde entsprechend der raumordnungsrechtlichen und bauleitplanerischen Vereinbarung auf 5.250 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente wurde auf 250 m², die für nicht-zentrenrelevante Randsortimente auf 150 m² beschränkt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung wurde hierzu von der Einführung maximaler Verkaufsflächenzahlen (**$VKFZ_{max}$**) Gebrauch gemacht und diese durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dokumentiert. Bei der Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen wurde sowohl differenziert zwischen einer maximalen Verkaufsflächenzahl (**$VKFZ_{max}$**) und jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen (**$VKFZ_{sort}$**) als auch unterschieden nach zentrenrelevanten Randsortimenten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten.

Zusätzlich wurde in die Festsetzung eine Auflistung der zulässigen, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen. Folgende Sortimente sollen hierbei zugelassen werden:

Zentrenrelevante Randsortimente:
Elektrowaren/ Elektroartikel/ Leuchten
Einrichtungszubehör/Innenausbau und Gestaltungszubehör,
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Hausrat
Bodenbeläge/ Haus- und Heimtextilien/Teppiche/Gardinen

Nichtzentrenrelevante Randsortimente:
Großelektrogeräte (weiße Ware)
Sanitäreinrichtung

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die zu erwartende Dichte der Bebauung wurde überwiegend die in einem Gewerbegebiet maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ** von 0,8 für das Gesamtgebiet festgesetzt. Für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen in den **GE_2**- Flächen wurden max. Geschossflächen festgesetzt die sicherstellen, dass eine Geschossfläche von insgesamt 3.600 m² nicht überschritten und die raumordnerische und bauleitplanerische Vereinbarung für die weitere Zulassung von Einzelhandel eingehalten wird. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da die zulässige Gebäudekubatur und damit auch die mögliche Geschossflächenentwicklung durch Höhenfestsetzungen ausreichend bestimmt und begrenzt wird.

Die Einhaltung bzw. Erreichung der zulässigen **GRZ** wurde mit Hilfe des Gestaltungsplanes unter Würdigung der dort dargestellten innerbetrieblichen Verkehrsflächen überprüft und in der Flächenstatistik Kapitel 12.2 der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert.

14.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Unter Wertung der zu erwartenden und städtebaulich gewünschten Einzelbebauung wurden die offene bzw. zwei von der offenen Bauweise abweichende Bauweisen festgesetzt, die Gebäudelängen von 65, 80 bzw. 100 m zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze bestimmt. Außerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden oder Stellplätzen unzulässig.

In Zusammenhang mit der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche, die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung beim Straßenabschnitt A-B1 eingearbeitet wurde, sind die Baugrenzen entsprechend fachlicher Überlegungen dort angepasst worden.

Zur Stellung der baulichen Anlagen wurden keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Diese sollen sich an den Baugrenzen orientieren. Die Gebäudestellung wird deshalb nur senkrecht beziehungsweise parallel zu den festgesetzten, die Bauquartiere umgebenden Baugrenzen, mit maximaler Abweichung bis zu 10° zugelassen. Aufgrund der Grundstruktur der voraussichtlich entstehenden Stellplatzanlagen kann ein Aufgreifen der zum Außenrand hin teilweise schräg verlaufenden Baugrenzen ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch die unverbindlichen Gebäudedarstellung im Gestaltungskonzept).

14.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wurde durch die Festsetzung der Fußbodenhöhe ü.N.N. definiert, von der bis max. 25 cm abgewichen werden kann.

Für die Höhe der zu erwartenden Gebäude wurde eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe über dem Erdgeschossfußboden von 8 bis 13 m (bzw. 15 m bei Satteldachausbildung im Sondergebiet) zugrunde gelegt. Für die westliche Gewerbefläche wurde die Anordnung von eingeschossigen Einzelhandelsgebäuden angenommen. Hier erfolgte eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 m. Hinzu kommt im SO-Gebiet noch ein sichtbares Untergeschoss von ca. 5 m Höhe, für den Logistikbereich, sodass hier von einer sichtbaren Gesamthöhe bei einer Flachdachausbildung von bergseits 13 m und talseits 18 m ausgegangen werden muss. Im östlichen GE-Bereich, in dem vorwiegend eine Unterbringung von Gebäuden der Dienstleistung oder Verwaltung anzunehmen ist, wurde durchgängig eine Zweigeschossigkeit mit Gebäudehöhen mit 10 m zugelassen. Untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, verglaste Eingangsbereiche, Dachbelichtungen oder Belüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um max. 2,5 m überschreiten.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wurden im Osten des Baugebietes die Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhen „EFH“ entsprechend überprüft. Die Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzungen, die im Hinblick auf die Festsetzung der verschiedenen Erdgeschossfußbodenhöhen bisher dort getroffen wurden, sind im Rahmen dieser Änderung teilweise aufgelöst bzw. geändert worden, um eine vernünftigen Grundstücksaufteilung zu erhalten.

Die voraussichtliche Höhensituation im Bereich des geplanten Möbelhauses und der angrenzenden Straßen sowie die sich aus der konkreten Objektplanung ergebenden Gebäudekubatur des Möbelhauses wurden in einem Geländeschnitt dokumentiert. Diese ist den Bebauungsplanunterlagen als separate Anlage Nr. 4 informativ mit beigelegt.

14.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Stellplätzen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zur Festlegung der Überbaubarkeit wurden auch Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Die Überbaubarkeit des Grundstücks bestimmt sich somit aus den zuvor genannten beiden Festsetzungen.

Bezüglich der Anlage von Stellplätzen sind die örtlichen Bauvorschriften, nach denen eine unmittelbare Anbindung von Stellplätzen an öffentliche Verkehrsflächen nicht zugelassen wird, zu beachten.

15 Örtliche Bauvorschriften

15.1 Erforderlichkeit baugestalterischer Vorschriften

Zur Gewährleistung eines gestalterischen Zusammenhangs mit dem im Umfeld bereits vorhandenen Sondergebiet und Gewerbegebiet sowie im Hinblick auf eine der Gebietssituation angemessene Ortsbild- und Landschaftsgestaltung werden zum Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften festgesetzt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit dem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

15.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Bewahrung eines einheitlichen, der im Planungsumfeld bereits bestehenden baulichen Anlagen angepassten Gesamtcharakters werden allgemein nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6 bis max. 15° (ausgenommen Shed-Dächer) sowie Flachdächer zugelassen.

Für geneigte Dächer werden nur Dachdeckungsmaterialien in roten, rotbraunen, dunkelbraunen, hellgrauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zugelassen. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig und gewünscht. Ansonsten ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

Zulässig sind nur Fassaden in gedeckten Farbtönen. Extrem dunkle oder farbintensive Farbtöne mit Signalwirkung sind wegen der vom Außenbereich (B 27) gut wahrnehmbaren Lage des Gebiets unzulässig. Die Verwendung stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird ebenfalls nicht zugelassen.

Gebäude von mehr als 50 m Länge sind mindestens alle 40 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

15.3 Stellplatzanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze bestimmten bebaubaren Bereiche zulässig. Grundsätzlich werden keine Stellplätze mit einer Direktzufahrt zum öffentlichen Straßenraum zugelassen, um das dadurch entstehende Gefährdungspotenzial durch in den Verkehrsraum zurückstoßende Fahrzeuge zu vermeiden. Diese sind mindestens durch einen 1,5 m breiten Grünstreifen von der Straßen- bzw. Gehweghinterkante abzusetzen. Ihre Zufahrt ist über innerbetriebliche Verkehrsflächen sicherzustellen.

Bei der bautechnischen Ausführung von Stellplatzanlagen sollte eine Trennentwässerung mit Ableitung der dort anfallenden Niederschlagswässer über das geplante Retentionsbecken vorgesehen werden. Hierbei könnten entsprechende Mulden-Rigolen-Systeme zum Einsatz kommen. Wegen einer geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der bis zum Erdplanum aufsteigenden Grund-/ Schichtwässer wird keine zwingende Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

15.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Vermeidung zu starker Geländeveränderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 3,5 m begrenzt.

Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 3,5 m zugelassen. Bei Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m und bei Gehwegen von 0,5 m zum Rand des Straßengrundstücks einzuhalten.

15.5 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

15.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten und sind auf die zulässige Gesamthöhe der Einfriedigung anzurechnen. Als Einfriedigungen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Maschendrahtzäunen oder Eisengitter zugelassen.

Zur Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Kleintiere ist mit Einfriedigungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mit gleicher Zielrichtung wurde auch die Höhe von Sockelmauern auf 20 cm begrenzt.

Um eine durchgehende und nach außen hin wirksame Biotopstruktur der Randeingrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme) zu erhalten, sind Umzäunungen der Pflanzzonen gewerblicher Grundstücke nur auf der Bauflächenseite zulässig. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und der Ausgleichsfläche ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

15.7 Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer empfindlichen Störung insbesondere für nachtaktive Insekten werden Werbeanlagen mit nächtlicher Dauerbeleuchtung im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zugelassen.

Im Sondergebiet wird ein freistehender Werbepylon (säulenförmige Werbeanlage) bis max. 80 m² Gesamtansichtsfläche zugelassen. Die freistehende Werbeanlage darf eine Seitenlänge oder Durchmesser von 3 m und eine Höhe von 14 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

Auf die Unzulässigkeit von Werbeanlagen im 20 m-Straßenabstandsstreifen zur B 27 wurde durch einen entsprechenden Hinweis in den schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

15.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Die verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ganz besonderer Wert wird auch auf das Entstehen der planerisch gewünschten kompakten Grün- und Pflanzflächen an den Außenrändern des Gebiets zur Schaffung einer guten Gebietseingrünung gelegt.

15.9 Verbot von Niederspannungsfreileitungen

Die Gemeinden können nach § 74 (1) 5 LBO die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten vorschreiben. Sie können mit einer derartigen Satzungsregelung die Verkabelung der genannten Leitungen erreichen. Nach Auffassung der Gemeinde führen oberirdische Leitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbilds eines Baugebiets.

Die Stadt Walldürn hält es angesichts der Stadtrandlage und von der B 27 voll einsehbaren Lage für angemessen und auch vertretbar, den Zwang zur Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausgenommen hiervon bleiben die Telekommunikationslinien, deren Zulassung und Ausführungsart bundesgesetzlich bereits verbindlich geregelt ist.

16 Verkehrserschließung

Bei der Besiedlung des Baugebiets werden die westlichen Gewerbeflächen und das Sondergebiet für ein Möbelhaus als erstes einer Bebauung (westliches Teilgebiet siehe Gestaltungsplan) zugeführt. Mit einer Bebauung der östlich des Straßenzuges A-B1 liegenden Gewerbeflächen (östliches Teilgebiet siehe Gestaltungsplan) wird erst zu einem späteren Zeitpunkt gerechnet.

Zur Sicherstellung der rückwärtigen Erschließung der Logistikzonen im Sondergebiet und in den westlichen Gewerbeflächen muss der Straßenzug A-D-E bereits im Rahmen der unmittelbar anstehenden Errichtung des Möbelhauses und des in den westlichen **GE_2**–Flächen geplanten Verbrauchermarktes vollständig hergestellt werden.

16.1 Konzept der Verkehrserschließung

Die Anbindung der geplanten Erschließungsstraßen des Baugebiets erfolgt über die am Plangebiet vorbeiführende Wilhelm-Röntgen-Straße. Insgesamt sind zwei Straßenanbindungen für die neu entstehenden Gewerbeflächen und das Sondergebiet vorgesehen. Das Anlegen direkter Zu- und Ausfahrten aus den neuen Bauflächen zur Wilhelm-Röntgen-Straße wird nicht gestattet, da diese innerörtliche Haupterschließungsstraße anbaufrei bleiben muss. Im Plan wurde deshalb ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Die Straße A-D-E (Marie-Curie-Straße) wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m durchgängig ausgebaut. Weiterhin wird die Straßenverkehrsfläche parallel zur Erschließungsstraße Abschnitt A-B1 um ca. 3,50 m in der Breite ergänzt, um eine ordentliche Erschließung der privaten Baugrundstücke im Osten des Gebietes zu gewährleisten. Im Kurvenbereich B1-C wird ein Teil der gewerblichen Baufläche aus dieser Nutzung herausgenommen und in Verkehrsfläche geändert. Die beiden geplanten anzupflanzenden Einzelbäume in diesem Bereich entfallen somit.

Über diese Straße soll der gesamte logistische Verkehr des Sondergebietes und der westlichen **GE_2**-Flächen abgewickelt werden. Am westlichen Rand des Straßenzuges ist bei Straßenpunkt E eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m vorgesehen, die ein Wenden der Lieferfahrzeuge (Bemessungsfahrzeug- Sattelzug) ermöglicht.

Zusätzlich ist ein öffentlicher Straßenstichweg F-F1 (Robert-Koch-Straße) von 6,5 m Breite und 50 m Länge im zentralen Bereich der Stellplatzzufahrten zur Sicherstellung einer öffentlichen Anbindung der Stellplatzzonen an das Verkehrsnetz für die Sondergebietsbaufläche und die westlich angrenzende **GE_2**–Flächen vorgesehen.

~~Die Stichstraße B1-B2 ist nur als mögliche Option zu betrachten, die erst zum Ausbau gelangen soll, wenn sich ein entsprechender Bedarf durch eine kleinere Parzellierung von Gewerbegrundstücken ergeben sollte. Im Gestaltungsplan wurde ihre optionale Bedeutung durch Ein schrieb kenntlich gemacht.~~

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan wurde eine Änderung eingearbeitet. Anhand neuer planerischer Überlegungen soll die Stichstraße B1-B2 aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden und somit wird diese Fläche der gewerblichen Baufläche GE1 zugeordnet.

Zur Ermöglichung möglichst gefahrloser Fußgängerzugänge von der Wilhelm-Röntgen-Straße und den Stellplätzen zum Möbelhaus und zum Einzelhandelsbetrieb im Kleinsortiment Lebensmittel sind abgehend vom Gehweg an der Wilhelm-Röntgen-Straße zentrale, jeweils auf die Eingangsbereiche zuführende 3 m breite betriebsinterne Fußgängerwege auf den Stellplatzflächen vorgesehen (siehe hierzu Darstellung im Gestaltungsplan).

Der bestehende Gehweg entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße wird beibehalten. Beim Anschluss der Erschließungsstraßen A-D-E und F-F1 wurde von beiden Seiten die Hineinführung des vorhandenen Gehwegs mit 1,5 m Breite bis zu einer gefahrlosen Querungsmöglichkeit der abgehenden Zufahrtstraßen beachtet.

Da davon auszugehen ist, dass der größte Teil der Kunden und Besucher des östlichen Gewerbegebietes, in dem im besonderen auch Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zulässig sind, mit dem Pkw zufährt, wurde in der neuen Erschließungsstraße auf die Anlage eines Gehweges verzichtet. Zur Sicherstellung einer aus eventuellen späteren Dienstleistungsnutzungen entstehenden Zone zur Nachrüstung mit einem Gehweg wurde auf der Westseite des Straßenzuges A-B1 mit den Stellplatzflächen und Baugrenzen ein ausreichender Abstand eingehalten.

Zu einer ansprechenden Straßenraumgestaltung wird die bereits beim Straßenausbau der Wilhelm-Röntgen-Straße baulich vorbereitete Baumallee auf der Nordseite nun realisiert. Insgesamt sollen hier 34 großkronige Bäume angepflanzt werden.

Der Zugang zur Ausgleichsfläche und zum Regenrückhaltebecken am Südrand der Bauflächen wird über die vorgesehenen Erschließungsstraßen sichergestellt.

16.2 Straßenabstandsfläche zur B 27

Bezüglich des nach dem Straßengesetz erforderlichen Straßenabstands von 20 m, der von jeglicher Bebauung und von Werbeanlagen zum Fahrbahnrand der B 27 freizuhalten ist, waren keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Bauliche Anlagen werden in der betroffenen Ausgleichsfläche bis auf das als Erdbecken geplante Retentionsbecken hier nicht entstehen. Die 20-Meter-Straßenabstandszone wurde dennoch dargestellt und es wurde auf die Unzulässigkeit von Werbeanlagen in dieser Abstandszone hingewiesen.

16.3 Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur auf der Wilhelm-Röntgen-Straße

Für die Wilhelm-Röntgen-Straße, die als wichtige innerörtliche Verkehrsverbindung zwischen der geplanten Neuanbindung des Stadtkerns an die B 27 und der L 518 nach Altheim anzusehen ist, liegt aus früheren Jahren eine verkehrstechnische Untersuchung und Prognose vor. Nach dieser ist davon auszugehen, dass bereits heute eine Tagesbelastung DTV von ca. 1.800 Kfz/24h vorliegt.

Unter der Annahme, dass die hauptsächlichen Kunden- und Besucherzufahrten in die Sondergebietsfläche von der Neuanbindung an die B 27 und damit von Westen her erfolgen werden, besteht derzeit keine Erforderlichkeit zur Einrichtung einer Linksabbiegespur. Dennoch wurde ein sogenannter Aufstellbereich mit einer Fahrbahnaufweitung auf 4,75 m bei der Straßeneinmündung aus der Stellplatzabfahrt vorgesehen, der sicherstellt, dass an einem zum Abbiegen wartenden Pkw auf der durchgehenden Fahrspur noch vorbeigefahren werden kann.

Um eine eventuelle Nachrüstung mit einer Linksabbiegespur ohne Eingriffe in die entstehenden Stellplätze zu ermöglichen, wurde vorsorglich ihre Mindestdimension bestimmt und bei der Planung nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt.

Die unmittelbar angrenzenden Stellplätze werden so ausgeführt, dass diese auch bei einem nachträglichen Umbau erhalten bleiben können und bauliche Eingriffe in diese privaten Verkehrsflächen nicht erforderlich werden. Die entsprechende Situation wurde beispielhaft im Gestaltungskonzept dargestellt. Die Sicherung der Fläche erfolgte durch eine ausreichende Abstandseinhaltung mit den geplanten Stellplätzen. Bei Bedarf wäre hier zu einem späteren Zeitpunkt noch eine entsprechende Neuordnung der Grundstücksflächen zu tätigen.

17 Technische Ver- und Entsorgung

17.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann aus dem bestehenden Leitungsnetz und dessen Erweiterung sichergestellt werden. Der Versorgungsdruck ist für die Einspeisung zu Zwecken der Trink- und Brauchwasserentnahme ausreichend.

Die Sicherung und Bereitstellung der Löschwasserversorgung muss, wegen der aus dem Netz nur zur Verfügung stehenden Grundlast, in der Regel betriebsintern gewährleistet werden. Die Bedingungen der Löschwasserbereitstellung sind deshalb im Einzelfall im Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Kreisbrandmeister abzustimmen und betriebsinterne Löschwasserreserven einzurichten.

17.2 Entwässerung

Für die Entwässerung des Baugebiets ist ein Trennsystem vorgesehen. Hierzu sind sowohl ein Schmutzwasserkanal mit Anbindung an das örtliche Kanalnetz als auch Regenwasserkanäle und Mulden bis zum geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen.

Bei der Realisierung der Entwässerung ist es nicht zu umgehen, dass die äußere Schmutzwasserableitung, die im Bebauungsplan und Gestaltungsplan nachrichtlich dargestellt ist, vollständig hergestellt wird. Aus Gründen der baulichen Zweckmäßigkeit soll auch das gesamte RRB bereits im Vorfeld einer späteren Bebauung insgesamt hergestellt werden.

Zwei notwendig werdende Leitungsrechte für den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal wurden im Bebauungsplan dargestellt.

Das RRB liegt am südlichen Rand des Baugebietes und dient der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers. Der Drosselabfluss des Beckens wird in Anlehnung an den Abfluss der bisherigen, nicht bebauten Fläche gewählt. Für die Bemessung des Beckens wurde mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes eine Wiederkehrzeit von T_n= 10 a festgelegt.

Die vorläufige Bemessung des RRB ergibt ein Beckenvolumen von 1.050 m³ bei einem Drosselabfluss von 170 l/s (Bemessung des Drosselabflusses für $r_{15,\ n=0,2}$ = 192,83 l/(s/ha) nach KOSTRA-DWD 2000.

Gewähltes Beckenvolumen = 1.050 m³

Das RRB wird entsprechend den topographischen Randbedingungen so angeordnet, dass die derzeitige Retentionsfläche des Spangelgrabens westlich der Bundesstraße B 27 mit einer Staulinie von 395,25 m +NN erhalten bleibt. Die Dammkrone des Notüberlaufs des RRB liegt mit 395,30 m ü.N.N höher als der Geländehochpunkt neben der B 27 (lokale Wasserscheide), sodass ein Rückstau des Regenwassers des Spangelgrabens in das RRB bei einem Starkregenereignis ausgeschlossen ist. Somit ist eine Entkopplung der beiden Systeme gegebenen. Bei einem extremen Regenereignis kommt es wie im bisherigen Bestand dann zu einem Abfluss neben der B 27 in nördliche Richtung in Richtung des Marsbaches. Die Rückstau- und Überflutungssituation des Spangelgrabens bei einem Starkregenereignis wurde im Gestaltungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine Auswirkung auf die Bauflächen ist auszuschließen.

Die Parkplätze rechts und links der Erschließungsstraße F-F1 (siehe Gestaltungsplan) werden über ein Rückhalte- und Retentionssystem entwässert und an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die innerbetrieblichen Verkehrsflächen für die Warenanlieferung des geplanten Möbelhauses und des geplanten Lebensmittelmarktes werden aufgrund der stärkeren Belastung durch den Schwerlastverkehr, und um im Havariefall schädliche Abflüsse in den Regenwasserkanal und das angeschlossene RRB auszuschließen, an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Regenwassers erfolgt soweit als möglich über das talseitige Bankett in eine Mulde, die in das RRB einmündet. Somit ist der Abfluss über eine belebte Bodenzone und eine teilweise Versickerung gewährleistet.

Der Drosselschacht wird im Dauerstau betrieben. Im Ablauf werden ein Schieber und eine Tauchwand angeordnet. Somit ist gewährleistet, dass im Schadensfall die Schadstoffe im Becken zurückgehalten werden können und nicht in den Vorfluter gelangen.

Da die dezentrale Beseitigung in bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes vorgesehen ist, wird die Einleitung in das oberirdische Gewässer des Spangelgrabens erlaubnisfrei. Die notwendigen Festsetzungen und Darstellungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist gewährleistet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis oder ein Wasserrechtverfahren wird deshalb nicht mehr erforderlich.

Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn wird für das gesamte Entwässerungssystem ein Kanalisationsentwurf mit Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen sowie die entsprechenden Unterlagen für die konkrete Niederschlagswasserbeseitigung beim Fachbereich 2 des Landratsamtes zur technischen Prüfung vorgelegt.

17.3 Stromversorgung

Zur Stromversorgung wird voraussichtlich die Einrichtung von zwei weiteren Trafostationen erforderlich. Diese möglicherweise objekteigenen Stationen werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und den betroffenen Investoren noch bestimmt und im späteren Baugesuchsverfahren festgelegt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan war nicht erforderlich.

Eine das Gebiet derzeit noch überspannende 20 kV-Freileitung wird abgebaut und durch eine 20 kV-Kabeltrasse im neu entstehenden Straßenzug E-D-C ersetzt. Dabei erforderlich werdende Leitungsrechte über private Grundstücksflächen sind noch zu begründen. Sie wurden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die abzubauende Leitung wurde im Bebauungsplan bereits entsprechend gekennzeichnet und mit einem Abbauvermerk versehen. Die Stadt geht davon aus, dass diese Maßnahme im Zuge der Erschließung und Baureifmachung dieses Baugebiets entsprechend gefördert werden kann. In den Zuschussantrag auf eine ELR- Förderung wurden deshalb die voraussichtlich entstehenden Kosten für den Leitungsabbau und die Neuverlegung eines 20 kV-Hauptkabels mit eingestellt.

Die Details der Finanzierung dieser Maßnahmen zur Änderung und Ergänzung der Stromversorgung werden im weiteren Prozess der Erschließungsplanung zwischen dem Leitungsträger, der Stadt und den Investoren noch abgestimmt. Auch hierzu wird eine ELR- Förderung im Rahmen der

Baugebietserschließung und Baureifmachung erwartet. Verbleibende Kosten für den Freileitungsabbau sind von den Verursachern zu tragen. Der Abbau der Freileitung ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Erschließungsbeginn mit den Stadtwerken Walldürn abzustimmen

17.4 Gasversorgung

Für das Gebiet ist in Abstimmung mit den zukünftigen Bauherren und Investoren eine Ergänzung bereits vorhandener Gasversorgungsleitungen zur Baugebietserschließung vorgesehen. Konkrete Festlegungen hierzu erfolgen erst während des Prozesses der Erschließungsplanung.

In der Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Hauptversorgungsleitung des Gasversorgers MVV. Diese wurde im Planentwurf mit einem entsprechenden Leitungsrecht dargestellt. Diese Leitung wird bei der anstehenden Entwässerungsplanung beachtet.

17.5 Leitungsrechte

Im Süden und Südwesten des Gebietes sollen zwei festgesetzte Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen planerisch aufgenommen werden.

18 Altlasten

Im Gebiet der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Zum Zeitpunkt dieser Erhebung waren im Plangebiet keine Altlastflächen bekannt. Dies hat sich aufgrund der Feststellung einer Bombardierungsfläche dahingehend geändert, dass davon auszugehen ist, dass die Bombentrichter in der Nachkriegszeit möglicherweise mit Bauschutt, vereinzelt auch mit Abfällen aufgefüllt wurden. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Sondierungen der Bombardierungsfläche und eine geologische Begutachtung haben diesen Verdacht bestätigt.

18.1 Altlasterkundung

Im Zuge der Kampfmittelräumung wurden die in den Luftbildern feststellbaren Bombentrichter größtenteils geöffnet. Dabei wurden bereichsweise Fremdstoffe wie z. B. Ziegelreste festgestellt. Die Einbringung von Hausmüll oder Abfällen hat sich bislang nicht bestätigt. Dennoch wird empfohlen, bei Eingriffen in diesen Zonen besondere Sorgfalt auf die Bewertung des Aushubs zu legen. Erdarbeiten in dieser Zone sollten deshalb auch unter Gesichtspunkten der späteren Standfestigkeit geologisch betreut werden.

Durch die Übernahme der aus den alliierten Luftbildern aus dem Jahr 1944 feststellbaren Bombentrichter in die Darstellung des Bebauungsplans wurden diese Bereiche mit besonderer Sorgfaltspflicht kenntlich gemacht. In die Hinweise der schriftlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Vermerk zur besonderen Sorgfalt bei den Erdarbeiten und umgehender Mitteilung beim Auftreten von Schadstoffen und Bodenverunreinigungen aufgenommen.

18.2 Gefährdungsabschätzung möglicher Bodenbelastung

Aus dem bisherigen Kenntnisstand ergibt sich nur eine relativ geringe Gefahr für das Auftreten von Bodenverunreinigungen, sodass für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu erwarten ist. Bis auf die Einhaltung einer gewissen Sorgfalt bei Eingriffen in den Boden besteht somit derzeit kein weitergehender Handlungsbedarf zu weitergehenden Erkundungen.

19 Immissionsbelastung - Schalltechnische Untersuchungen - Festlegung von Schallschutzmaßnahmen

19.1 Immissionen und erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz - Berücksichtigung angrenzender Mischgebietsflächen

Zur Bewertung der möglichen Schallbelastungen durch

- die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen
- die bestehenden und die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen

- das Sondergebiet mit Möbelhaus, den geplanten Edeka- Einkaufsmarkt und die dabei insgesamt vorgesehenen Stellplätze

wurde ein Immissionsgutachten erstellt.

Die das Gebiet im Norden tangierende Nebenbahnlinie Seckach-Miltenberg mit einem täglichen Personenzugaufkommen von nur 15 Zügen (im Stundentakt) in jeder Fahrtrichtung im Zeitraum von 5.00 Uhr bis 20.15 Uhr konnte beim Schallgutachten vernachlässigt werden, da nächtlicher Zugverkehr, insbesondere Güterverkehr auf dieser Strecke nicht stattfindet.

Bezüglich der nordwestlich angrenzenden Mischbietsfläche (14 Wohngebäude im MI) erfolgte eine schalltechnische Überprüfung jedes einzelnen Gebäudes aus der anzunehmenden Lärmbelastung aus den geplanten Stellplatzanlagen der SO- und GE2-Nutzungen sowie dem vorhandenen und geplanten Straßenverkehrsaufkommen und den zukünftigen gewerblichen Nutzungen. Dabei sollen die jeweils zuzuordnenden Immissionsgrenzwerte nach Möglichkeit nicht überschritten werden.

19.2 Immissionen aus dem Verkehrslärm-Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen

Als Ergebnisse der Verkehrslärmbewertung ist festzustellen, dass sich der Geräuschpegel an den Gebäuden entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße in erster Linie durch das veränderte Verkehrsaufkommen auf dieser Straße bestimmt. Die neu hinzu kommenden Erschließungsstraßen des Baugebietes spielen bei der Geräuschpegelhöhe nahezu keine Rolle.

Gegenüber der bisherigen Lärmbelastung aus dem Verkehrslärm ist eine relativ geringe Pegelzunahme von 0,6 dB(A) festzustellen. Diese beruht auf dem Zusatzverkehr auf der Wilhelm-Röntgen-Straße und wird in erster Linie durch das Verkehrsaufkommen aus der Stellplatzfrequentierung des geplanten Verbrauchermarktes verursacht. Im Nachtzeitraum beträgt die Pegelzunahme nur 0,5 dB(A). An einigen Immissionsorten entsteht durch die neue Bebauung im Plangebiet sogar eine Minderung der Verkehrsgeräusche von der B 27 in einer Höhe von -0,5 dB(A).

Die unverbindlichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, welche ein Idealziel in der städtebaulichen Planung, jedoch keine Grenzwerte darstellen, werden sowohl im Bestand als auch im Planungsfall überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV, welche nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen verbindlich gelten, werden sowohl im Bestand als auch nach der Planungsrealisierung nur geringfügig überschritten und zwar um maximal 0,8 dB(A) am Tag und 1,8 dB(A) bei Nacht.

Die zur Orientierung vergleichend herangezogenen Grenzwerte für die Erforderlichkeit von Lärmsanierungsmaßnahmen der VLärmSchR 97 (die für Bundesfernstraßen verbindlich gilt) bleiben um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Damit ist nachgewiesen, dass der Zusatzverkehr durch die Realisierung des Baugebietes nur zu sehr geringen Veränderungen der Verkehrslärmsituation führen wird. Die Pegelerhöhungen liegen deutlich unter 1 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen befinden sich noch deutlich unterhalb der Schwelle einer gesundheitlichen Beeinträchtigung.

Da die Grenzwerte der 16. BImSchV geringfügig überschritten werden, erfolgte eine abwägende Betrachtung des Verkehrslärmaspektes. Dabei wurden die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan verursachten Zusatzverkehrs auf den Verkehrslärmpegel als unkritisch und für die Anwohner zumutbar angesehen, weil

- sie in erster Linie auf einer Verkehrserhöhung auf der Wilhelm-Röntgen-Straße beruhen und diese Straße von vornherein als Entlastungsstraße vorgesehen war,
- eine Nutzung des Gebietes „Spangel“ durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan seit längerem feststeht,
- die Verkehrsgeräuscheinwirkungen nur ein Gewerbegebiet bzw. ein gewerblich geprägtes Mischgebiet betreffen,
- durch die B 27 ohnehin eine Grundbelastung im Verkehrslärm bereits vorliegt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist somit festzustellen, dass durch den Neubau von Erschließungsstraßen und der Verkehrserhöhung auf der Wilhelm-Röntgen-Straße keine Lärmwertüberschreitung eintreten, aus denen sich die Erforderlichkeit und der Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ableiten lassen.

Nach einer Bewertung des Schallgutachters (schriftliche Stellungnahme als Anhang zum Schallgutachten) wirkt sich die vorgenommene Änderung der ursprünglich öffentlichen Straße F-D in einen teilweise privaten Durchfahrtsweg (F1-D) im Sondergebiet für das Möbelhaus nicht nachteilig aus. Die anzunehmende Schallbelastung erhöht sich hierdurch nicht, zumal das ursprünglich angesetzte Verkehrsaufkommen im „ privatisierten" Streckenabschnitt vom Ansatz her beibehalten wird. Das ursprüngliche Gutachten konnte deshalb unverändert beibehalten werden.

19.3 Immissionen aus dem Gewerbelärm- Emissionsbegrenzungen

Die geplante Ansiedlung verschiedener gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sowie das bestehende Gewerbe und Mischgebiet im Umfeld machten auch eine Betrachtung des Aspektes der Gewerbelärmauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die Bewertung und Vorausbetrachtung zukünftiger Nutzungen erfolgte mit dem Instrument der Flächenschallquellenbelegung aller zu bewertenden Teilflächen. Da unterschiedliche Lärmausbreitungsbedingungen gegeben sind und auch unterschiedliche Betroffenheiten der im Mischgebiet angrenzenden Wohngebäude bestehen, wurden auch die daraus resultierenden Zusatzkontingente ermittelt.

Das konkret geplante Möbelhaus mit Gastronomie und dem ebenfalls geplanten Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt wurden bei der Festlegung von Emissionskontingenten vorrangig berücksichtigt. Die verbleibenden Emissionskontingente für die übrigen Gewerbeflächen wurden entsprechend der Emissionsreserve bestimmt und festgelegt.

Als Ergebnis der Bewertung wurde zur Sicherstellung der Einhaltung von Grenzwerten empfohlen, Emissionskontingente im Plangebiet festzusetzen. Diese Geräuschkontingentierung führte zu anteiligen Immissionskontingenten, welche bei der späteren Genehmigung und Umsetzung einzelner Betriebe zu beachten sind. Dies hat sich durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Bebauungsplan niedergeschlagen. Gemäß den Feststellungen und Vorgaben aus der Geräuschimmissionsprognose wurden dabei drei unterschiedliche Baufeldbereiche (I bis III) mit den jeweilig zulässigen Emissionskontingenten und ergänzend Richtungssektoren für die festgestellten Zusatzkontingente zeichnerisch dargestellt und festgesetzt.

Bei der Immissionsbewertung wurden Öffnungszeiten von 7.00 bis 22.00 Uhr berücksichtigt. Für besondere Ereignisse wie Sonderaktionen im Möbelhaus mit nächtlichem Betrieb, die nur in seltenen Fällen stattfinden werden, gelten deutlich höhere Immissionsgrenzwerte. Derartige Ereignisse dürfen an nicht mehr als 10 Kalendertagen im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Sie waren im Gutachten nicht weiter zu bewerten. Durch den Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen, waren auch diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen zu treffen.

- Aufgrund der getroffenen Einführung von Emissionskontingenten im Plangebiet ist von einer Immissionsverträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen auszugehen. Weitergehende Schutzmaßnahmen baulicher Art waren nicht erforderlich.
- Die schalltechnische Untersuchung wird Anlage zum Bebauungsplan. Aus ihr können alle Details der Bewertung und der Empfehlung von Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

20 Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

20.1 Allgemeines

Ein Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a BauGB und § 18 BNatSchG in die Abwägung einzustellen ist.

In Verbindung mit dem Flächennutzungsplan liegt bereits ein Landschaftsplan vor. Unter Berücksichtigung und in Anlehnung an diesen Landschaftsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichs-Untersuchung ausgearbeitet. Dieser beinhaltet auch die Vorgabe von Pflanzbindungsflächen und Standorten für Neuanpflanzungen sowie eine Auflistung gebietsheimischer Gehölze.

Auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, in dem für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde, wird verwiesen. In welcher Größe ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. Im Grünordnungsplan werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die hierbei aufgezeigten und erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.

Auch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden im Grünordnungsplan definiert.

Außerhalb des Plangebiets erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen wurden bestimmt und umfassend im Grünordnungsplan beschrieben. Diese sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, zwischen der Stadt Walldürn und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vor dem Satzungsbeschluss noch zu sichern.

Durch die getroffenen Gesamtmaßnahmen kann der durch dieses Gebiet entstehende Eingriff ausgeglichen werden.

20.2 Ziele der Grünordnung

Die hervorzuhebenden Ziele der Grünordnung in diesem Bebauungsplan sind:

- Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits durch Maßnahmen auf dem Baugrundstück oder im Plangebiet.
- Gestaltung und Aufwertung der Baugebietsränder durch entsprechende flächenhafte Randbepflanzungen des entstehenden Baugrundstücks, insbesondere in den Ausgleichsflächen im Umfeld des Spangelgrabens und des geplanten Retentionsbeckens.
- Erreichen einer weitest gehenden Kompensation der Eingriffe in den Boden durch das Aufbringen des bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterbodens auf geringer wertigen landwirtschaftlichen Böden.

20.3 Vorgesehene Maßnahmen zur Grünordnung

In den folgenden Abschnitten werden die im grünordnerischen Beitrag vorgeschlagenen und ausgewählten Maßnahmen der Grünordnung kurz dargestellt, die zur Erreichung der oben genannten Ziele beitragen sollen. Die Maßnahmen wurden umfassend dargestellt und begründet:

20.3.1 Maßnahmen im Plangebiet zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bodenschutz

- Hinweis auf einen schonenden Umgang mit dem Boden und einem getrennten Abtrag von Mutterboden
- Schutz des Wasserhaushalts und des Grundwassers durch eine getrennte Ableitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers über ein Retentionsbecken in den angrenzenden Graben

Wasserhaushalt und Grundwasser hängen eng mit den Funktionen des Bodens zusammen. Alle beim Schutzgut Boden genannten Maßnahmen werden auch hier wirksam.

- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Besonderen von den Dachflächen sollte erfasst und in Regenwasserzisternen zurückgehalten werden. Dieses kann dann zur Bewässerung oder sonstigen Brauchwassernutzung verwendet werden (die DIN 1988 ist zu beachten)

Schutz von Klima und Luft

Eine Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen ist mit Maßnahmen der Grünordnung nur in geringem Umfang möglich. Kleinklimatisch wirksam sind die Begrenzung der Bodenversiegelung und mögliche Eingrünungen des Baugebiets. Folgende Maßnahme wurde hierzu im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

- Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und soweit möglich auch für ihre Zufahrten
- Erhalt und Schaffung zusammenhängender Grünflächen zwischen den Objektbereichen

Schutz des Landschaftsbilds

Eine Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen erfolgt insbesondere durch eine Eingrünung der zu erwartenden Bausubstanzen an den Rändern des Gewerbegebiets. Ergänzend sind hier auch die gestalterischen Vorschriften gemäß LBO wirksam. Folgende Maßnahmen werden hierzu im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen:

- Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten für hochstämmige Laubbäume und Sträucher am gesamten Außenrand der gewerblichen Baugrundstücke und entlang der Straßenräume
- Naturnahe Gestaltung der Umgebung des Retentionsbeckens und des vorhandenen Grabens
- Erlass von örtlichen Bauvorschriften für die Gebäudegestaltung

Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Maßnahmen vermeiden bzw. verringern die Auswirkungen und werden hierzu im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen:

- Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten auch durch Untersagung eines nächtlichen Dauerbetriebs von Werbeanlagen.
- Sicherstellung der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinlebewesen durch Festlegung eines ausreichenden Bodenabstands von Einfriedigungen.
- Um eine durchgehende und nach außen hin wirksame Biotopstruktur der Randeingrünung (Ausgleichsmaßnahme) zu erhalten, werden Umzäunungen der gewerblichen Nutzfläche nur auf der Bauflächenseite zugelassen. So verbleibt hier teilweise eine Außenzone zur Entwicklung biotopähnlicher Strukturen im frei zugänglichen Bereich der angrenzenden Feldlage und des unmittelbar vorgelagerten Biotops.

20.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Laut Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des grünordnerischen Beitrags ergibt sich für das Schutzgut Boden auch nach Berücksichtigung der Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung innerhalb des Plangebiets noch ein externer Ausgleichsbedarf.

Deshalb wurden im Grünordnungsplan Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erkundet, bewertet und ergänzend dargelegt. Die konkrete Festlegung dieser Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Landwirtschaftsverwaltung. Der externe Ausgleich soll dabei vorrangig durch bodenverbessernde Maßnahmen auf der Gemarkung von Walldürn erbracht werden. Hierzu soll der bei der Bebauung anfallende Oberboden von ca. 12.000 - 14.000 m³ auf aufwertungswürdige Ackerflächen verbracht werden, um dort die Bodenfunktion zu verbessern.

Des Weiteren sind für den externen Ausgleich auch gewässerverbessernde Maßnahmen im Gemeindegebiet vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erreicht werden. Dies wurde in einer Gesamtbetrachtung im grünordnerischen Beitrag, mit Benennung der externen Maßnahmen, nachgewiesen.

20.3.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die externen Maßnahmen werden den gewerblichen Grundstücken und den Verkehrsflächen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, im Verhältnis der Versiegelung zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 11,61 % (5.854 m² Versiegelung), den Baugrundstücken 88,39 % (44.487 m² überbaubare Fläche bei GRZ 0,8) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

20.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

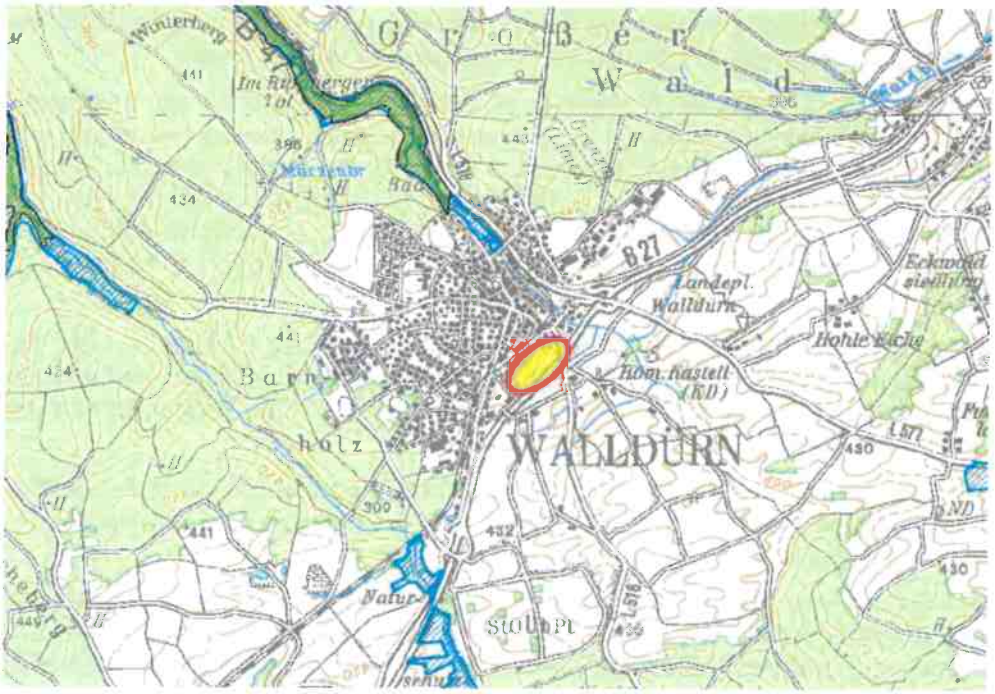
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften (Artikel 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5 und 9 der Vogelschutz-Richtlinie) verboten sind. In die Untersuchung einbezogen wurden die Tier- und Pflanzenarten der Artenliste zu Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Listen der europäischen Vogelarten. Hierzu wurde die vorhandene Nutzungsstruktur im Zuge mehrerer Begehungen begutachtet. Die detaillierten Erhebungsergebnisse können der artenschutzrechtlichen Prüfung Anlage Nr. 6 entnommen werden. Des Weiteren wurden zur Eingrenzung der potenziell vorkommenden Arten im Plangebiet die Grundlagenwerke zum Artenschutz Baden-Württemberg ausgewertet. Hiernach kommen geschützte Arten im Plangebiet nicht vor.

Ergänzend zu der getroffenen Festsetzung zur Baufeldfreiräumung wurde als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine vorgezogene Maßnahme (CEF) erforderlich. Diese besteht in der Sicherung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Aufhängung von vier Nistkästen für Höhlenbrüter. Diese Maßnahme wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag planungsrechtlich abgesichert.

20.3.5 FFH-Schutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

FFH-Schutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind relativ weit vom Plangebiet entfernt und werden durch dieses nicht beeinträchtigt. Die Lage von Landschaftsschutzgebieten und FFH-Schutzgebieten sowie deren Abstand zum Plangebiet gibt der nachfolgend wiedergegebene unmaßstäbliche Kartenauszug Auskunft:

Abbildung 11: Landschaftsschutzgebiete (grün) und FFH-Gebiete (blau schraffiert) im Planungsumfeld



21 Hinweis auf den Umweltbericht und Klimaschutz

21.1 Umweltbericht

Das Planvorhaben unterliegt den gesetzlichen Rahmenbedingungen durch die Novellierung des BauGB vom 20.04.2004. Danach ist grundsätzlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) BauGB).

Der Umweltbericht ist im **Teil 2** der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Er wurde vom Büro für Umweltplanung Walter Simon aus Mosbach erstellt.

21.2 Klimaschutz

Mit Artikel 1 des **Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes** wurden verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen. Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert. In Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt. Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung eine größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen. Im Umweltbericht als Teil 2 der Begründung wurde hierzu ausgeführt:

Der Bebauungsplan Spangel hat zum Ziel, Flächen für Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung und Erweiterung eines Möbelhauses zur Verfügung zu stellen.

Es werden dabei in relativ großem Umfang Grünlandflächen in Anspruch genommen, die deutlich mehr als Ackerflächen und insbesondere auch versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage sind CO_2 zu speichern. Insofern führt die Ausweisung zu einer lokalen Klimaveränderung.

Der Ausweisung an dieser Stelle wird trotzdem der Vorzug gegeben, da die große Nähe zur Bundesstraße und das Vorhandensein gewerblich genutzter Flächen im direkten Umfeld dies nahelegen. Einerseits ist die Verkehrsanbindung gut, andererseits sprechen die Vorbelastung und die relativ geringe Empfindlichkeit des Umfelds gegen zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastung für das Gewerbe- und Sondergebiet an dieser Stelle.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt.

Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich geplant. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Die gewerblichen Gebäude und auch die des Möbelhauses werden große Dachflächen haben auf denen sich grundsätzlich Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung gut errichten lassen. Der gewonnene Strom könnte ins Netz der Stadtwerke Walldürn eingespeist werden. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung. Zumal sich eine Verpflichtung zum Bau von Photovoltaikanlagen aus einer Festsetzung nicht ergeben würde.

Entsprechend werden auch keine Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren getroffen werden müssen, festgesetzt.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen auch gewerblich genutzte Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

Gegenüber der ursprünglichen Ausweisung im Flächennutzungsplan verringert sich die Inanspruchnahme von Wiesenflächen entlang der Spangelgrabens deutlich. Die dort gegebene Klimaauswirkung als Kaltluftentstehungsgebiet bleibt erhalten. Im Bezug zur vorhandenen Siedlung und Topographie ist diese Funktion jedoch nur von relativ geringer Bedeutung. In Anbetracht dieser Aufgabe einer Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen und der entsprechenden Korrektur in der vorgenommenen parallelen FNP-Fortschreibung, wurde im Rahmen einer Gesamtabwägung auf die Festsetzung ausgleichender Regelungen zum Klimaschutz verzichtet.

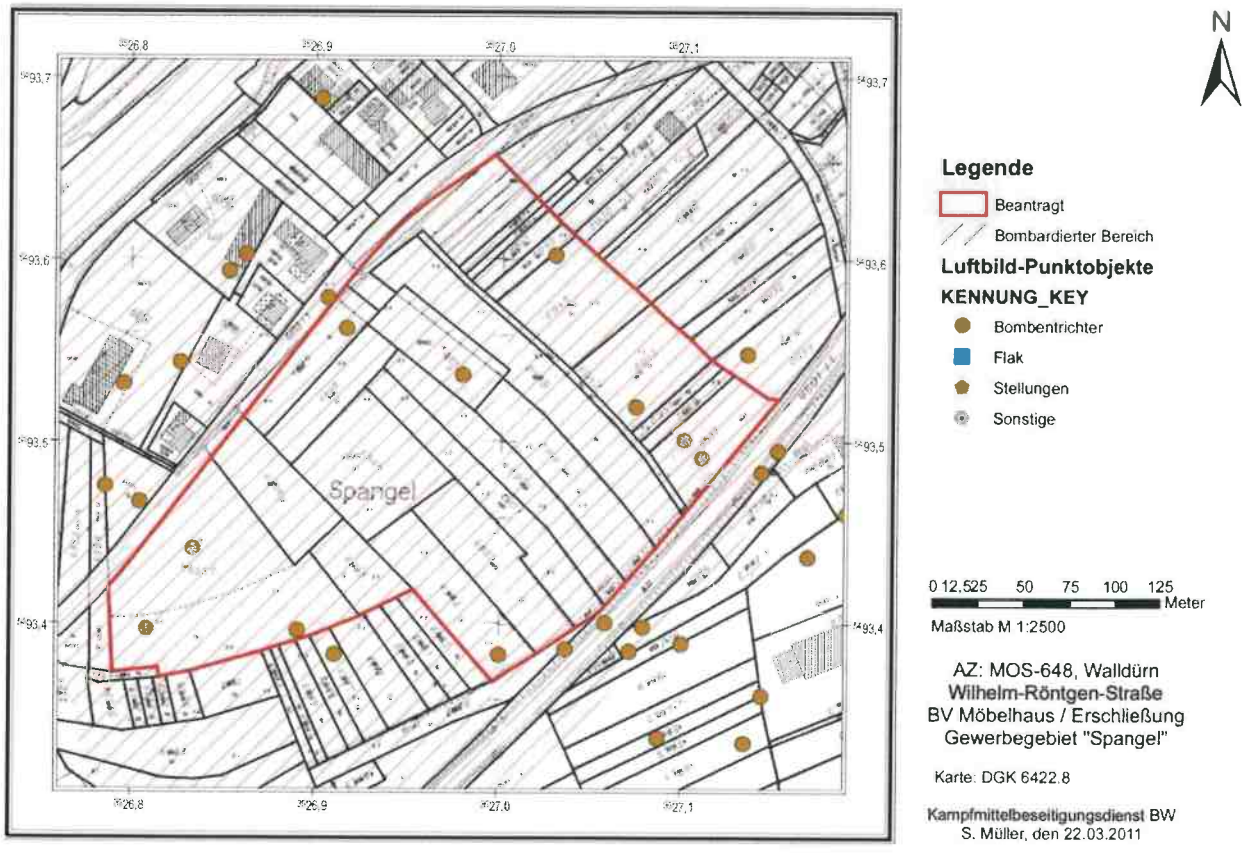
22 Bombardierungsfläche

22.1 Kampfmittelverdachtsflächen in einem bombardierten Bereich

Eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden Württemberg nach Verdachtsbefunden bei der Vorbereitung der geologischen Begutachtung ergab das Vorhandensein einer Bombardierungsfläche aus dem Jahr 1944 (Bombardierung am 21.7.1944 mit Sprengbomben) im Bereich „Spangel“ und dem angrenzenden südlichen Stadtgebiet im Umfeld des Bahnhofs. Da nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdiensts im gesamten Plangebiet Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden können, waren in der betroffenen Fläche Vorortüberprüfungen durchzuführen.

Der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung gestellte Kartenauszug der Bombardierungsfläche ist nachfolgend wiedergegeben. Dieser Bereich reicht nach Norden hin in das angrenzende Stadtgebiet hinein.

Abbildung 12: Bombardierungsfläche, beantragtes Untersuchungsgebiet und Bombentrichter



22.2 Zur Bebauung freigegebene Bombardierungsfläche

Mit der flächenhaften Erkundung wurde eine private Kampfmittelräumfirma beauftragt (EMC aus 85465 Langenpreising). Die Sondierungen und Kampfmittelräumung im beantragten Bereich (siehe rote Umrandung in den Lageplänen) erfolgten im Zeitraum vom 26. April bis 9. Mai 2011.

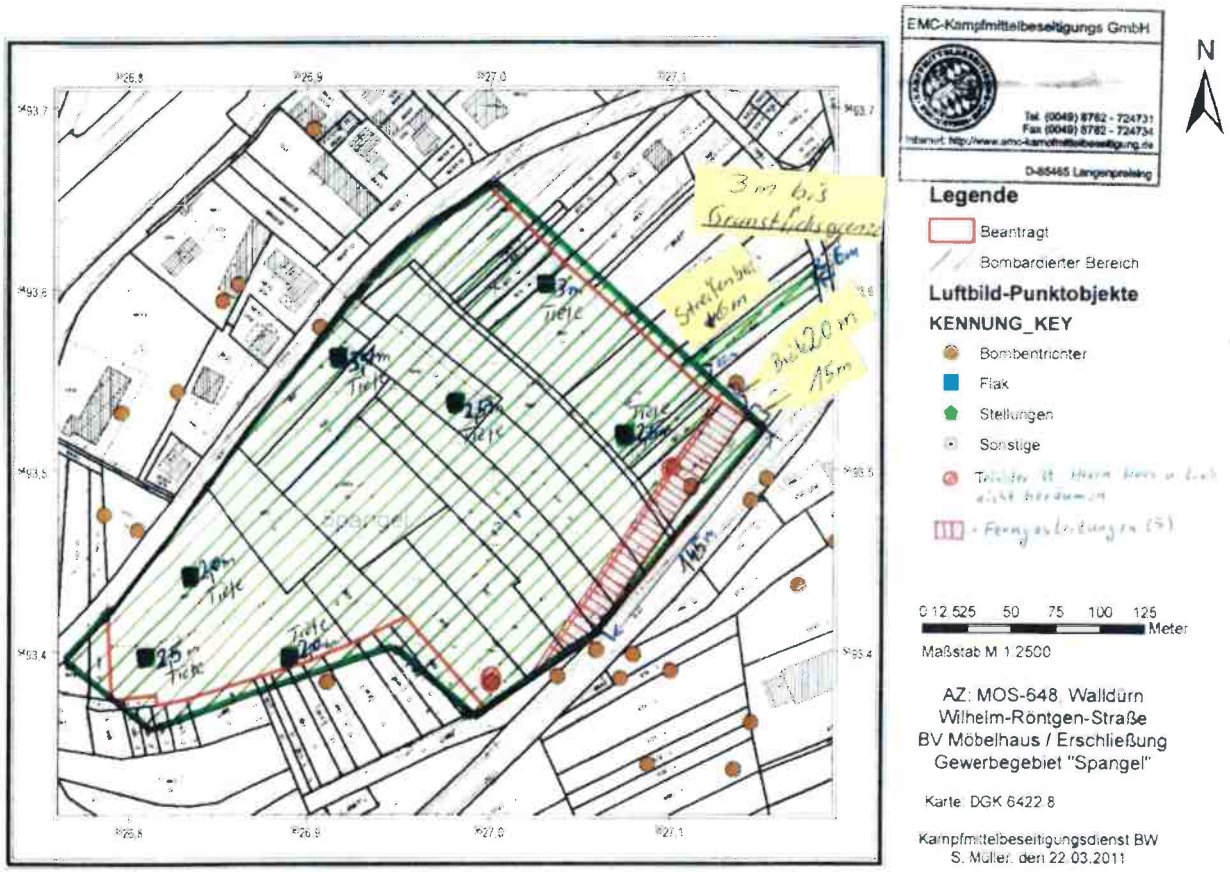
Nach Durchführung einer computergestützten Sondierung der Fläche und Auswertung der dabei gewonnenen Daten sowie der Bergung von Kampfmitteln aller Art bis zur beauftragten Tiefe von

ca. 0,3 m unter der Geländeoberfläche erfolgte die Freigabe des untersuchten Gebiets. Die Fundmunitionsbeseitigung wurde durch Tagessammelbelege dokumentiert. Nicht beräumt wurden die außerhalb der zukünftigen Bebauung am südlichen Rand des Flst. Nr. 6953 und neben der Gasleitung liegenden Bombentrichter. Das Umfeld der Ferngastrasse wurde ebenfalls keiner weitergehenden Erkundung unterzogen, da davon auszugehen war, dass hier aufgrund der früheren Verlegearbeiten der Leitungen keine Kampfmittel mehr anzutreffen sind.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Regierungspräsidium Stuttgart wurde darauf hingewiesen, dass eine absolute Kampfmittelfreiheit auch für freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird deshalb in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Dieser soll zu einer angemessenen Sorgsamkeit bei der Durchführung der anstehenden Bau- und Erdarbeiten beitragen.

In der nachfolgenden Karte ist der zur Bebauung freigegebene Bereich durch eine grüne Schraffur kenntlich gemacht. Die nicht erkundete Zone im Bereich der bestehenden Gasleitung ist rot schraffiert.

Abbildung 13: Zur Bebauung freigegebene Flächen



Für die am östlichen Gebietsrand liegenden Gewerbeflächen (östlich des Straßenzugs A-B1) und die vorgesehene Leitungstrasse am Südrand dieser Baufläche ist eine Sondierung und Kampfmittelräumung noch durchzuführen. Diese ist noch vor dem Vollzug von Bebauungen oder einer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen nachzuholen.

Da der aus dem Luftbild feststellbare Bombentrichter der noch zu untersuchenden Flächen in einer zukünftigen Ausgleichsfläche liegt, wird davon ausgegangen, dass hier nur ein geringer Umfang an Kampfmittelräumungen erforderlich sein dürfte.

23 Geologie

Für das Baugebiet wurden zwei geologische Gutachten (Bericht 1 im unmittelbaren Objektbereich des geplanten Möbelhauses, Bericht 2 in den das Möbelhaus umgebenden geplanten Gewerbeflä-

chen) erstellt. Aus diesem können die Details des Bodenaufbaus und die daraus gegebenen Besonderheiten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen und den umfangreich anfallenden Erdbewegungen zur Geländemodellierung entnommen werden. Dabei wurden die Untergrundverhältnisse anhand punktueller Rammkernsondierungen beschrieben und beurteilt. Für die Bemessung der Gründung wurden Kennwerte genannt und detaillierte Empfehlungen sowie Hinweise zur Bauausführung gegeben. Die vollständigen Gutachten können bei Bedarf in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die am nordöstlichen Gebietsrand liegende Gewerbeflächen wurde eine geologische Begutachtung bislang noch nicht vorgenommen. Die Stadt geht hier von ähnlichen Bodenverhältnissen aus, wie sie durch die angrenzenden beiden Gutachten bereits belegt sind.

Aus der Zusammenfassung der beiden geologischen Gutachten ist folgendes zu entnehmen:

Im Plangebiet stehen unter einer ca. 0,1- 0,2 m dicken Oberbodenschicht bis in Tiefen zwischen etwa 2,0 und 4,2 m unter dem Gelände schwach feinsandige bis feinsandige, porige bis starkporige Schluffe mit in der Tiefe bereichsweise zunehmenden kiesigen Beimengungen an. Die Schluffe weisen überwiegend eine weiche beziehungsweise weiche bis steife Konsistenz auf. In allen Rammkernsondierungen wurden bis zu den jeweiligen Erkundungstiefen von 4 bis maximal 7,8 m unter Gelände die Böden des oberen Buntsandsteins angetroffen. Liegen Gründungssohlen im Bereich der Schluffe der obersten nicht ausreichend tragfähigen Schicht, sind aller Voraussicht nach Sondermaßnahmen für die Gründung der Gebäude erforderlich. Die unterlagernden Böden des oberen Buntsandsteins weisen eine ausreichende Tragfähigkeit auf.

Im Untersuchungsgebiet liegen wahrscheinlich gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Der Druckwasserspiegel kann demnach bis wenige Dezimeter unter die derzeitige Geländeoberfläche ansteigen. Genannt wurde dabei ein anzunehmender Druckwasserspiegel von bis zu 0,2 m unter der Geländeoberfläche. Für alle Bauteile ist deshalb sowohl während der Bauzeit als auch im Endzustand eine ausreichende Auftriebsicherheit zu gewährleisten. Diese ist nachzuweisen. Grundsätzlich wurde wegen der festgestellten Baugrundverhältnisse und dem hohen anzunehmenden Grundwasserstand eine fachtechnische Überwachung der Aushub- und Gründungsarbeiten im Gutachten empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wurde deshalb in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen. Zwei Grundwassermessstellen wurden bereits eingerichtet.

Nachfolgend wurde als Grundinformation über die örtliche Lage der vorgenommenen Bodensondierungen ein Kartenauszug aus dem gutachterlichen Bericht 2 wiedergegeben. Der Bericht 1 mit Bodensondierung bezieht sich ausschließlich auf die Sondergebietsfläche des geplanten Möbelhauses.

Abbildung 14: Lageplan der Rammkernsondierung und Grundwassermessstellen des 2. geol. Gutachtens - Bericht 2



24 Angaben zur Planverwirklichung und Bebauung

24.1 Bodenordnung

Der Hauptinvestor im Plangebiet, das Möbelhaus Schäfer & Fitz, hat den größten Teil der diesem Bebauungsplan unterworfenen Fläche (ca. 70%) , nämlich die Grundstücke des westlichen Teilbereiches, vollständig erworben. Im Rahmen der anstehenden Objektrealisierung können die benötigten Baugrundstücke nun im Rahmen eines Messbriefverfahrens gebildet werden. Eine formelle Bodenordnung wird für diese Flächen nicht mehr erforderlich.

Die östlich des Straßenzugs A-B1 liegenden Gewerbeflächen befinden sich bei der Bereitstellung von Bauflächen im Interessenbereich der Stadt Walldürn und soll durch diese, mit Ausnahme des bereits mit einer Halle bebauten Grundstücks Flst. Nr.6920/1, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bedarfsangepasst erworben werden. Auch hier soll die Bodenordnung dann im Rahmen eines Messbriefverfahrens erfolgen. Nur wenn ein freihändiger Erwerb nicht zu vollziehen sein sollte, ist die Einleitung einer Baulandumlegung vorgesehen.

Die Abgrenzung und Flächenanteile der unterschiedlichen Realisierungsabschnitte ist den Darstellungen des Gestaltungsplanes zu entnehmen.

24.2 Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte des Jahres 2012 abgeschlossen werden. Mit seiner Rechtskraft wird im August 2012 gerechnet. Der Beginn der Erschließung und Bebauung ist bis auf den Ausbau des optionalen Stichweges B1- B2 abhängig von der Realisierung des Möbelhauses, voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2012 vorgesehen.

Grundsätzlich müssen die Erschließungsmaßnahmen zeitgleich mit konkret anstehenden Objektrealisierungen erfolgen, damit bei der Bauabwicklung und Inbetriebnahme dieser Einrichtungen die verkehrlichen Anlagen in ausreichender Form, aber auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung stehen.

Von einer umgehenden Bebauung des westlichen Teilbereiches (siehe nachrichtliche Abgrenzung im Gestaltungsplan) ist auszugehen.

24.3 Erschließungskosten

Für das Baugebiet werden derzeit die konkreten Fachplanungen noch ausgearbeitet. Bei den Vorplanungen und den zum Teil bereits begonnen Entwurfsplanungen sowie bei der Antragsstellung einer ELR- Förderung wurden entsprechende Kostenschätzung erstellt.

Der Aufwand zur Erschließung dieses Baugebiets ist als relativ hoch einzustufen. Dies ist auf folgende Sachzwänge zurückzuführen.

- Erforderlichkeit des Abbaus einer 20 kV-Freileitung und Neueinrichtung eines 20 kV-Kabelnetzes.
- Ausbau einer rückwärtigen Gebietserschließung, da die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße geförderte Wilhelm-Röntgen-Straße anbaufrei bleiben muss.
- Notwendigkeit zur Schaffung eines Retentionsbeckens vor der Einleitung der Niederschlagswässer in den Spangelgraben.

Aus den zuvor genannten kostenerhöhenden Ansätzen ergibt sich ein deutlicher Mehrbetrag gegenüber sonst üblichen Aufwendungen zur Erschließung von Gewerbeflächen.

Aus der beantragten ELR- Förderung zur Erschließung dieses gemeinsamen Gewerbe- und Sondergebiets der Verbandsgemeinden Stadt Walldürn und Gemeinde Höpfingen wird eine Minderung der an die Grundstückseigentümer weiterzugebenden Erschließungsaufwendungen erwartet.

Aufgrund der noch ausstehenden Bewilligung, der noch zu erstellenden Tiefbauentwürfe und Kostenberechnungen sowie einer vorgesehenen Erschließungskostenvereinbarung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, wird auf eine Benennung der voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten verzichtet.

24.4 Kostenträgerschaft

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um ein interkommunales Gewerbegebiet der Verbandsgemeinden Stadt Walldürn und Gemeinde Höpfingen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch Stadt Walldürn und die Stadtwerke Walldürn durchgeführt. Die nach Anrechnung der Anteile der Stadt und der Stadtwerke sowie der zu erwartenden Förderung verbleibenden Kosten sind von Seiten der zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen.

Zur Regelung der Kostenübernahmen werden nach Vorliegen der konkreter Zahlen noch entsprechende Erschließungsvereinbarungen zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückeigentümern sowie den Investoren abgeschlossen.

Aufgestellt:

Walldürn, den 02.07.2014

Planfertiger:
Gemeindeverwaltungsverband HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsbauamt
Burgstraße 3
74731 Walldürn

-W i t h o p f-

Für die Stadt Walldürn:

G ü n t h e r
-Bürgermeister-

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Sondergebiet Spangel auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 02.07.2014 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 17.07.14

G ü n t h e r
-Bürgermeister-

(Siegel)

Teil 2
Umweltbericht

Stadt Walldürn
Stadtteil Walldürn

Bebauungsplan
Gewerbe- und Sondergebiet „Spangel“ 1. Änderung

Teil 2 der Begründung

Deckblatt zum Umweltbericht in der Begründung zur Satzung vom 20.8.2012

Stand: 14.02.2014

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Vorbemerkung

Die Stadt Walldürn hat am 20.8.2012. den Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet „Spangel“ als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderungen der Festsetzungen in drei Teilflächen wirken sich nur geringfügig auf die Inhalte des Umweltberichts aus. Deshalb werden nachfolgend nur die Textteile bei denen sich Änderungen ergeben in Form eines Deckblatts wiedergegeben.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

...
Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich dar.
Sie ändert sich durch die Festsetzungen der 1. Änderung nur geringfügig.
Die Verkehrsfläche reduziert sich um 150 m^2.
Die Gewerbegebietsfläche vergrößert sich um den selben Betrag.
Die überbaubare Fläche in den Gewerbegebieten erhöht sich entsprechend um 120 m^2.

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
Grünland	64.901	-
davon Streuobstwiesen	*3.641*	-
Ruderalvegetation/Brennnesselbestände	5.813	-
Gehölze	1.075	-
Grasweg	641	-
Gebäude	100	-
Schotterweg	120	-
Garten	154	-
Verkehrsfläche	-	4.856
Verkehrsgrün und Mulde	-	848
Ausgleichsfläche	-	11.341
davon Retentionsbecken	-	*4.680*
Sondergebiet Möbelhaus	-	17.455
davon überbaubar bei GRZ 0,8	-	*13.964*
Gewerbegebiet (GE)	-	38.304
davon insgesamt überbaubar bei GRZ 0,8	-	*30.643*
davon Flächen für das Anpflanzen	-	*287*
Summe:	**72.804**	**72.804**

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

...

Durch die 1. Änderung ändert sich lediglich die Prognose zum Schutzgut Oberflächengewässer.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Wasser	
Oberflächengewässer Der Spangelgraben fließt aus südwestlicher Richtung kommend am südöstlichen Rand des Gebiets. Der Bach wurde in der Vergangenheit begradigt und die Uferböschungen mit einem Trapezprofil ausgebaut. Inzwischen zeigt das Gewässer wieder „eigendynamische“ Entwicklungen, die aber in erster Linie den hydraulischen Stress durch ein oberhalb liegendes RÜB zu Ursache haben dürfte. Die Uferböschungen sind durch Abbrüche und Rutschungen wieder vielfältiger geworden und das Gewässer hat stellenweise einen geschwungenen Verlauf angenommen. Trotz der eigendynamischen Entwicklungen ist die Gewässerstruktur noch deutlich verändert. Entsprechend wird der Graben hinsichtlich des Teilschutzgutes Oberflächengewässer als von mittlerer Bedeutung bewertet.	Der Spangelgraben bleibt mit Ausnahme von Baumaßnahmen für eine Leitungsquerung unverändert und wird innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege aufgewertet.

Mosbach, 14.02.2014

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur