

# Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## „Katzewiesen / VIP II“

### GVV Hardheim-Walldürn

### Gemarkung Walldürn



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines.....	1
2.0 Übergeordnete Planungen.....	1-2
3.0 Räumlicher Geltungsbereich / Standortsuche.....	2
4.0 Erforderlichkeit der Baugebietsänderung .....	2-3
5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen.....	3-4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.2 Gestaltung der Grundstücksflächen	
5.3 Verkehrserschließung	
5.4 Ver- und Entsorgung	
5.5 Dachlandschaft	
5.6 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	
5.7 Altlasten	
6.0 Grünordnung .....	4
7.0 Flächenbilanz .....	4
8.0 Kostenschätzung .....	5
9.0 Ausfertigungsvermerk.....	5

# BEGRÜNDUNG

## zur 1. Bebauungsplanänderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

### „Katzewiesen / VIP II“

#### GVV Hardheim-Walldürn

## 1.0 Allgemeines

Die Gemeinden Hardheim und Höpfingen bilden zusammen mit der Stadt Walldürn den Gemeindeverwaltungsverband "Hardheim-Walldürn" mit Sitz in Walldürn. Das Verbandsgebiet liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und gliedert sich wie folgt:

- **Stadt Walldürn** mit neun Ortsteilen
- **Gemeinde Hardheim** mit sieben Ortsteilen
- **Gemeinde Höpfingen** mit einem Ortsteil

Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 22.337 ha.  
Hierbei entfallen auf die:

- Stadt Walldürn            10.588 ha
- Gemeinde Hardheim    8.702 ha
- Gemeinde Höpfingen    3.047 ha

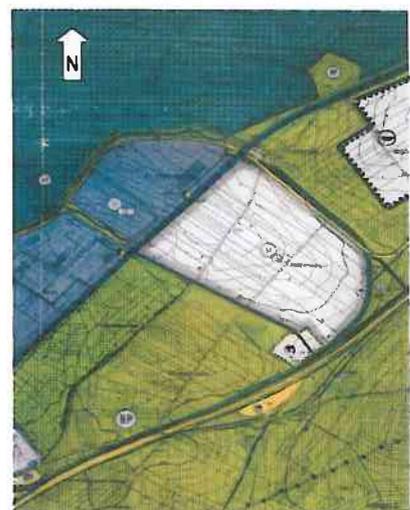
Im Verbandsgebiet leben derzeit ca. 22.220 Einwohner, die sich wie folgt verteilen:

- Stadt Walldürn mit neun Ortsteilen            11.794
- Gemeinde Hardheim mit sieben Ortsteilen    7.254
- Gemeinde Höpfingen mit einem Ortsteil      3.172

Der bestehende Verbandsindustriepark -VIP I- ist verkehrsmäßig zum einen über die Boschstraße und die anschließende Wettersdorfer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraßen 27 und 47 angebunden. Die Erweiterungsfläche des Verbandsindustrieparks -VIP II- wurde über eine neue Erschließungsstraße direkt an die B 27 angeschlossen. Durch eine Verbindung des bestehenden Verbandsindustrieparks (VIP I) mit dem neuen Industriegebiet "Katzewiesen / VIP II" wurde über die neue Zubringerstraße "VIP-B27" ebenfalls ein weiterer Anschluss für -VIP I- direkt an das überörtliche Verkehrsnetz geschaffen und somit die Boschstraße und Wettersdorfer Straße entlastet.

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" liegt ein genehmigter **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2001 vor. Dieser neue Flächennutzungsplan ist am 21.07.2001 rechtskräftig geworden. Darin sind die Baugebiete Rotbild / Höpfinger Pfad (VIP I) sowie Katzewiesen / VIP II erfasst und somit wird die Flächenausweisung in der übergeordneten Flächennutzungsplanung bereits berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung dieses Flächennutzungsplanes erlangte am 30.04.2004 ihre Rechtskraft. Weiterhin wurde die gesamte Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie Walldürn-Hardheim und der Bundesstraße 27 bereits mehrfach als gewerbliche Entwicklungsfläche planerisch erwähnt. Bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan von 1982 heißt es, dass als spätere Erweiterung des Industriegebietes der Bereich südöstlich der



Bundesbahn bis zur B 27 vorgesehen wird, wobei eine Anbindung des Gebietes an die B 27 ermöglicht werden muss. Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

Im **Regionalplan** "Unterer Neckar" wird neben dem "Regionalen Industriepark Osterburken -RIO" als weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit dieses Gebiet benannt und ist als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie in den Planunterlagen des Regionalplans besonders gekennzeichnet. Dieser **Bebauungsplan** stellt den zweiten Bauabschnitt eines gemeinsamen Arbeitsplatzschwerpunktes des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" von ca. 50 ha nach Maßgabe der Standortvorgaben des Regionalplanes dar. Die bisherige Ausnutzung der Gesamtfläche beträgt für den bestehenden Bebauungsplan Rotbild / Höpfinger Pfad (VIP I) ca. 14,5 ha. Durch den Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II vergrößert sich die Fläche auf ca. 34,5 ha. Der Bedarf für die Ausweisung dieser Baufläche kann somit auch durch die übergeordnete Planung nachgewiesen werden.

### 3.0 Räumlicher Geltungsbereich/Standortsuche

Die Lage des Plangebietes ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Das geplante Baugebiet wird im Nordwesten von der Bahnlinie Walldürn - Hardheim eingegrenzt, hinter der direkt das Industriegebiet "Rotbild / Höpfinger Pfad (VIP I)" des Gemeindeverwaltungsverbandes anschließt. Vom Nordosten über den Südosten bis hin zum Süden des Gebietes schließt landwirtschaftliche Fläche an. Dies trifft auch auf den Südwesten des geplanten Gebietes zu, wobei dieser Bereich für spätere Erweiterungen des Industriegebietes dient.



Das Baugebiet selbst liegt außerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald.

Eine Standortsuche ist nicht erforderlich, da die betreffende Fläche bereits bauleitplanerisch durch den neuen Flächennutzungsplan erfasst wurde (siehe Anlage 1). Das Baugebiet hat eine topografische Höhenlage von durchschnittlich 400 m ü. NN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Katzenwiesen VIP II hat eine Bruttogröße von bisher ca. 19,886 ha und wird durch die Änderung der Planung des Regenrückhaltebeckens auf ca. 19,897 ha erweitert.

### 4.0 Erforderlichkeit der Baugebietsänderung

Nach den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung soll im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" ein überörtliches, gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Dabei soll einer unbefriedigenden Beschäftigungslage gerade dieses ländlichen Raumes entgegengewirkt werden. Seit der Aufnahme der Stadt Walldürn Anfang der 90'er Jahre in das Wohnungsbauschwerpunktprogramm des Landes Baden-Württemberg ist die Einwohnerzahl stark angestiegen, das wiederum eine hohe Nachfrage nach Arbeitsplätzen in den letzten Jahren zur Folge hatte. Durch eine effektive Wirtschaftsförderung ist der vorhandene Verbandsindustriepark VIP I des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" zu über 95% vermarktet worden, so dass momentan nur noch ein Grundstück zum Verkauf steht. Die Nachfrage nach gewerblicher Baufläche steigt allerdings immer mehr an. Durch den Erwerb der ehemaligen Bahnlinie besteht nun die Möglichkeit die Bauabschnitte des Verbandsindustrieparkes VIP I und VIP II miteinander räumlich

zu verbinden. Das ermöglicht wiederum die Erweiterung verschiedener Betriebe aus dem VIP I in den VIP II hinein. Durch die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Rotbild / Höpfinger Pfad (VIP I) sollen so bald als möglich die ehemalige Bahnlinie Walldürn-Hardheim im Übergangsbereich von VIP I und VIP II baureif gemacht werden werden, um den wirtschaftlichen Standort zu sichern und für die angesiedelten Firmen eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes VIP II umfasst hierzu eine geringfügige Änderung der Baugrenzen im Nordwesten des Baugebietes, um die zuvor genannte Bebauung aus dem VIP I bauplanungsrechtlich zu sichern. Somit ist diese Bebauungsplanänderung aus struktureller und wirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlich.

## 5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II.

### 5.2 Gestaltung der Grundstücksflächen

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II.

### 5.3 Verkehrserschließung

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II. Das darin aufgeführte neu geplante Retentionsbecken (RRB) im Süden des Gebietes wird im Zuge neuerlicher hydraulischer Berechnungen in einer etwas kleineren Ausführung und Form gegenüber der bisherigen Planung benötigt. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die Planung nach den vorliegenden Ausführungsplänen abgeändert. Angrenzend an das RRB entstehen durch diese Änderung neue bzw. erweiterte Ausgleichsmaßnahmen.



### 5.5 Dachlandschaft

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II.

### 5.6 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II.

### 5.7 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Hiernach sind in dem überplanten Bereich keine Altlasten vorhanden. Allerdings wird in diesem Zusammenhang die Problematik bei der Überplanung von ehemaligen Bahnflächen erwähnt. Es ist damit zu rechnen, dass bei der überplanten Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist. In den anliegenden Böden werden hierbei entsorgungsrelevante Bodenbelastungen vorhanden sein. Im Rahmen der Bauausführung werden eventuelle Untersuchungsergebnisse der Deutschen Bahn berücksichtigt. Nach Bedarf wird eine Überprü-

fung durch ein Fachingenieurbüro durchgeführt. Bisherige Untersuchungen im Bereich des Bahnhofs der Stadt Walldürn haben ergeben, dass die allgemein bekannten Schadstoffbelastungen vorliegen, die im wesentlichen durch Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und durch Pestizide verursacht werden.

## 6.0 Grünordnung

Es gelten weiterhin die textlichen Ausführungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II.

Die im zeichnerischen und schriftlichen Teil dargestellten Bebauungsplanänderungen zeigen, dass, wie unter Pkt. 5.4 beschrieben, mehr Ausgleichsflächen als bisher im Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II zur Verfügung stehen werden. Eine weitere Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird aus diesem Grunde nicht erforderlich, da bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgedeckt werden. Die Ausführung der zusätzlichen Pflanz- und Grünflächen wird entsprechend der Grünordnungsplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenwiesen / VIP II vorgesehen. Ebenso verhält es sich mit der Einbeziehung der ehemaligen Bahntrasse im Norden des Baugebietes. Hierbei wird auf Pkt. 5.7 Altlasten verwiesen. Für die Einbeziehung der ehemaligen Bahnfläche zu dem geplanten zu bepflanzenden Entwässerungsgraben (siehe Bebauungsplanentwurf) sind die entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen zu beseitigen. Entsprechende Voruntersuchungen werden im Rahmen der Bauausführung durchgeführt.

## 7.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Katzenwiesen VIP II hat derzeit eine Bruttogröße von ca. 19,866 ha und wird durch die Änderung der Planung des Regenrückhaltebeckens auf ca. 19,897 ha erweitert. Die Nettoflächen ändern sich nur teilweise geringfügig durch diese Bebauungsplanänderung. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. GI Gebiet (private Grundstücksfläche)	<b>14,1770 ha</b>
2. Verkehrsfläche allg.	<b>1,5770 ha</b>
2.1 Straßenverkehrsfläche inkl. Schrammbord	1,1010 ha
2.2 Gehwege	0,2240 ha
2.3 Feldwege	0,2520 ha
3. Grünflächen allg.	<b>0,5407 ha</b>
3.1 öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün	0,1802 ha
3.2 bepflanzter Entw.-Graben	0,3370 ha
3.3 Verkehrsnebenflächen	0,0235 ha
4. Ausgleichsflächen	<b>3,5722 ha</b>
4.1 Sukzessionsfläche	0,7560 ha
4.2 Retentionsbecken (RRB)	0,7934 ha
4.3 Bepflanzung Entw.-Gräben	1,8728 ha
4.4 Baumpflanzungen an Straße	0,0870 ha
4.5 Pflanzfläche RRB	0,0630 ha
5. Biotopflächen nach § 24a NatSchG Ba-Wü	<b>0,0301 ha</b>
5.1 Schlehen-Feldhecke	0,0066 ha
5.2 Rohrglanzgras-Röhricht	0,0235 ha

**GESAMTFLÄCHEN (Brutto) 19,897 ha**

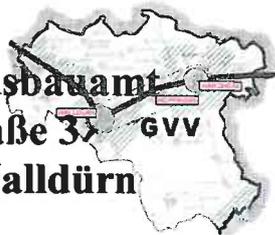
## 8.0 Kostenschätzung

Straßen und Wegebau	€	<b>Werden im Zuge der Maßnahme noch ermittelt !</b>
Straßenbeleuchtung	€	
Kanalisation	€	
Wasserversorgung	€	
Gesamtkosten	€	

**Aufgestellt:**  
Walldürn, den 23.11.2004

Planfertiger:

**Verbandsbauamt**  
**Burgstraße 3**  
**74731 Walldürn**



Withopf

**Für den Gemeindeverwaltungsverband  
"Hardheim-Walldürn":**

Joseph  
-Verbandsvorsitzender-

## 9.0 Ausfertigungsvermerk

### AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung „Katzewiesen / VIP II“ des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" vom 23.11.2004 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 30.11.2004

Joseph  
-Verbandsvorsitzender-

