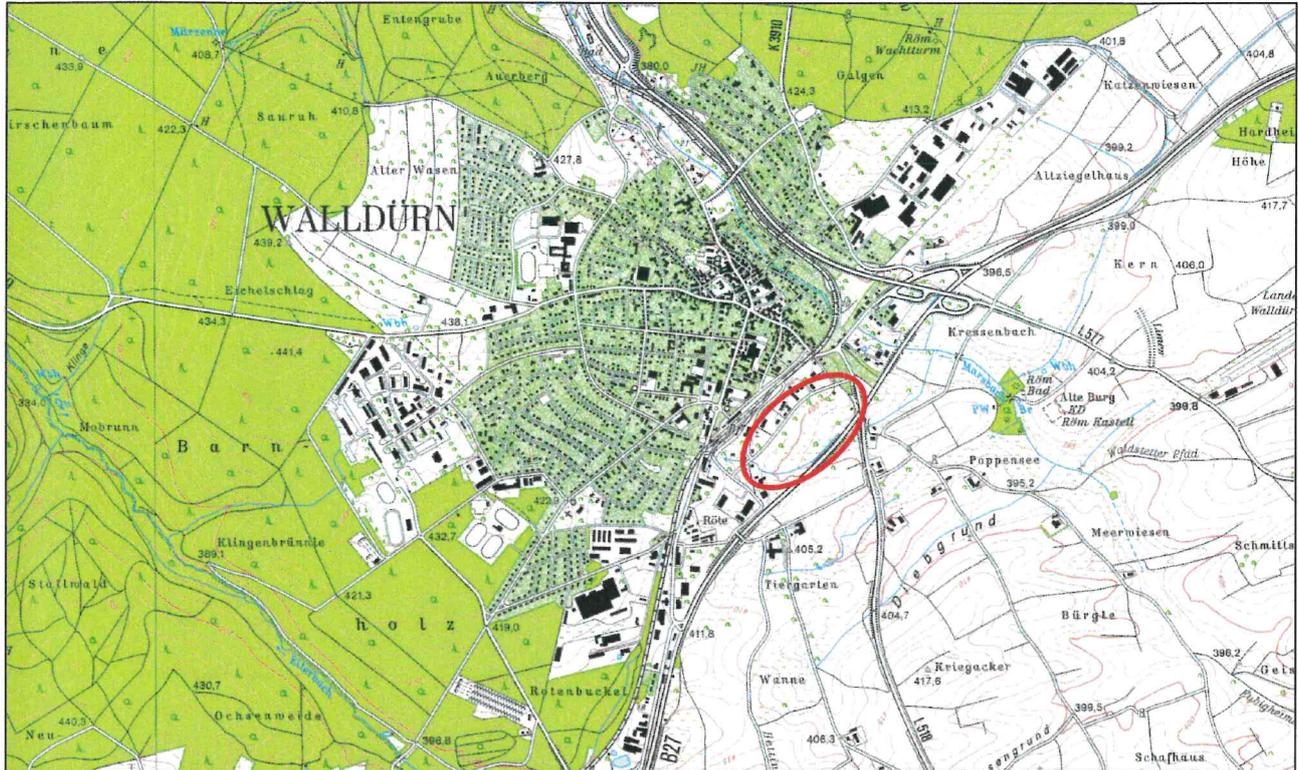




Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Stadt: Waldürn

Stadtteil: Waldürn



## Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel Zusammenfassende Erklärung

23.08.2012

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 24 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## 1. Ziel und Zweck der Planung

In den vorgesehenen gewerblichen Nutzflächen sollen sowohl Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und in eingeschränkter Form Einzelhandel zugelassen werden. Konkret ist die Verlagerung eines in Walldürn bestehenden und unterhalb der Großflächigkeit liegenden Verbrauchermarktes vorgesehen. Über die zuvor genannte Betriebsverlagerung eines Lebensmittelmarktes mit Erweiterung um einen separaten Getränkemarkt hinaus soll in den Gewerbeflächen noch die Möglichkeit zur Unterbringung eines weiteren, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Insgesamt werden so voraussichtlich 3 Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mit insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untergebracht werden. Bei der Verlagerung ist die Neuerrichtung eines Möbelhauses mit max. 5.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Für dieses Vorhaben wurde ein Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Ein positiver Bescheid zur Zulassung dieses Vorhabens und zur Ausweisung einer zweckgebundenen Sondergebietsfläche liegt vor.

Aufgrund der beiden zuvor genannten Umsiedlungsvorhaben und weiterer Ergänzungen des Einzelhandelsangebotes, sowie der geplanten Umsiedlung eines Möbelhauses, 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.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Ein **Grünordnungsplan** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung hat die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt oder in einem Vertrag mit dem Landratsamt vereinbart wurden. Eine wesentliche Wirkung des Bebauungsplanes ist die großflächige Überbauung und Versiegelung, die sich auf alle Schutzgüter gleichermaßen negativ auswirkt. Es werden allerdings umfangreiche Maßnahmen im Gebiet und in den Gemarkungen der Stadt getroffen, die für eine angemessene Kompensation sorgen.

**Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht** werden nicht beeinträchtigt.

Eine Betrachtung der **Gewerbelärmauswirkungen** führte zur Festlegung von Emissionskontingenten, die sicher stellen, dass die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden.

Mit dem **Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes** wurden verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen. Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung eine größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

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. Insofern führt die Ausweisung zu einer lokalen Klimaveränderung.

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.

Im Rahmen einer **artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde untersucht, ob Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten sind. Hierzu wurde die vorhandene Nutzungsstruktur im Zuge mehrerer Begehungen begutachtet. Die detaillierten Erhebungsergebnisse können der artenschutzrechtlichen Prüfung Anlage Nr. 6 entnommen werden. Hiernach kommen geschützte Arten im Plangebiet nicht vor.

Durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden Verbotstatbestände im Sinne des besonderen Artenschutzes vermieden.

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.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durch eine schriftliche Anhörung und der späteren Offenlegung wurden Anregungen nur von den Fachbehörden und Nachbargemeinden hinsichtlich der durch die Planung entstehenden Sondernutzung und Verkaufsflächen vorgebracht. Von Seiten der Bürgerschaft und betroffener Grundstückseigentümer wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die insgesamt gewünschten Änderungen und Ergänzungen konnten berücksichtigt und umgesetzt werden.

Detaillierte Angaben über den Inhalt der Anregungen und deren Abwägung und Behandlung können den jeweiligen Behandlungsübersichten entnommen werden. Im Wesentlichen führten diese zu einer nochmaligen Ergänzung der Festsetzungen zu den Nutzungsarten und zulässigen Geschossflächen für den Einzelhandel.

### **4. Auswahl der Planung nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

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 bereits ein Ergänzungsstandort (Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt war die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses „Schäfer & Fitz“ in dieses Gebiet schon bekannt. Dies war mitentscheidend für die Auswahl und Festlegung des Ergänzungsstandortes.

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.

Aufgestellt:

Walldürn, den 23.08.2012