



Stadt

Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“

Gemarkung Walldürn

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Entwurf

Planstand: 03.05.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 29.01.2024 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Walldürn, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden in Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ergänzt bzw. geändert.

Alle sonstigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, bleiben in Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.9 GE_{2b} – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.10 SO_{Möb} – Sondergebiet Möbel (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet Möbel dient der Unterbringung von Möbelhäusern sowie Gastronomiebetrieben und ergänzenden, untergeordneten Nutzungen.

Im Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZ_{max}) von 0,301 (entspricht 7.480 m² VKF) festgesetzt.

Für das Möbelsortiment wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZ_{sort}) von 0,195 (entspricht 4.850 m² VKF), für Küchenmöbel eine maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl (VKFZ_{sort}) von 0,057 (entspricht 1.400 m² VKF), für Gartenmöbel eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZ_{sort}) von 0,034 (entspricht 830 m² VKF), für zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZ_{sort}) von 0,010

(entspricht 250 m² VKF) und für nicht zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZsort) von 0,006 (entspricht 150 m² VKF) festgesetzt.

Hinweise: Die maßgeblichen Baugrundstücke des Sondergebietes Möbelhaus (inklusive aller privaten Verkehrsflächen und nicht bebauten Flächenanteile) haben eine Gesamtgröße von 24.822 m². Diese Grundstücksfläche bildet die Grundlage zur Ermittlung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen.

Die maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZmax) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

Die maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZsort) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen Sortiments je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

Folgende zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente werden in Anlehnung auf die Sortimentsliste des interkommunalen Einzelhandelskonzepts des GVV Hardheim-Walldürn zugelassen:

Zentrenrelevante Randsortimente:

- Elektroartikel (inkl. Kleinelektrowaren/ Leuchten)
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Hausrat
- Bodenbeläge/ Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf

Nichtzentrenrelevante Randsortimente:

- Großelektrogeräte (weiße Ware)
- Sanitäreinrichtung

1.11 SO_{LM/G} – Sondergebiet Lebensmittel und Getränke (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet Lebensmittel und Getränke dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten inkl. lebensmittelmarkttypischer Randsortimente.

Im Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZmax) von 0,178 (entspricht 1.800 m² VKF) festgesetzt.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente wird eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZsort) von 0,178 (entspricht 1.800 m² VKF), davon

- eine maximale Verkaufsflächenzahl für Lebensmittel (VKFZsort) von 0,118 (entspricht 1.200 m² VKF) und
- eine maximale Verkaufsflächenzahl für Getränke (VKFZsort) von 0,049 (entspricht 500 m² VKF),
- eine maximale Verkaufsflächenzahl für Bäckereihandwerk (VKFZsort) von 0,010 (entspricht 100 m² VKF),

- für zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZsort) von 0,017 (entspricht 170 m² VKF) und
- für nicht zentrenrelevante Randsortimente eine maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZsort) von 0,017 (entspricht 170 m² VKF) festgesetzt.

Hinweise: Das maßgebliche Baugrundstück des Sondergebietes Lebensmittelmarkt (inklusive aller privaten Verkehrsflächen und nicht bebauten Flächenanteile) hat eine Flächenanteil von 10.131 m². Diese Teilgrundstücksfläche bildete die Grundlage zur Ermittlung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen.

Die maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZmax) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

Die maximale Verkaufsflächenzahl (VKFZsort) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen Sortiments je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

Folgende nahversorgungs- zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente werden in Anlehnung an die Sortimentsliste des interkommunalen Einzelhandelskonzepts des GVV Hardheim-Walldürn zugelassen:

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren (ohne Apotheken)

zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten und Kunst
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
- Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Bücher
- Computer/Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Inkl. Kleinelektrowaren)/Leuchten
- Foto/Optik
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kioskbedarf/Zeitungen/Zeitschriften
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel)
- Schnittblumen

- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Tapeten
- (lebende) Tiere
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe/Baumarktartikel
- Farben/Lacke
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektrogeräte (weiße Ware)
- KFZ-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitäreinrichtung
- Sportgeräte und Campingartikel (großteilig)
- Tiernahrung, Zooartikel
- Werkzeuge/Eisenwaren

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung werden maximale Grundflächenzahlen **und maximale Geschossflächen in Verbindung mit Einzelhandelsnutzungen** festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- | | | |
|------------------------|---|---|
| o | = | offene Bauweise |
| a _{65/80/150} | = | von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 65, 80 bzw. 150 m. |

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Ein nächtlicher Betrieb beleuchteter Werbeanlagen im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen werden nur am Ort der Leistung auf den jeweiligen Baugrundstücken zugelassen.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die max. Gebäudehöhe um max. 2 m überschreiten.

Im Sondergebiet wird ein freistehender Werbepylon (säulenförmige Werbeanlage) bis max. 80 m² Gesamtansichtsfläche zugelassen. Die freistehende Werbeanlage darf eine Seitenlänge oder Durchmesser von 3m und eine Höhe von 14,0 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

Hinweise:

Werbeanlagen sind in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt anzupassen.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Anzahl, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern 1.1.4 und 2.1.6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In der Straßenabstandsfläche von 20 m zur B 27 sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

III. HINWEISE

1. Geotechnik und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Buchenbach-Subformation (Unterer Muschelkalk) sowie der Oberen Röttone. Diese Festgesteinseinheiten werden bereichsweise von quaritären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Verbreitungsbereich der Buchenbach-Subformation auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Artenschutz – Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Wiesenflächen und bewachsenen Böschungen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Durch das Kurzhalten der Vegetation wird sichergestellt, dass Bodenbrüter dort keine Nester anlegen.

Die Rodung von Bäumen und sonstigen Gehölzen erfolgt ausschließlich im Winterhalbjahr.

Abbrucharbeiten an Gebäuden werden nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der gebäudebrütenden Vogelarten im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar begonnen. Ist dies nicht möglich, wird das betroffene Gebäude oder der betroffene Gebäudeteil vorab von einem Fachkundigen auf Vogelbruten kontrolliert.

Werden Nester in den abzubauenden/abzubrechenden Gebäudeteilen festgestellt, ist mit dem Abbruch/Abbau der Ausflug der Jungvögel abzuwarten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

3. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

4. Grundwasser / CKW-Schadensfalls

Die Planfläche liegt im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls und nach derzeitigem Kenntnisstand im direkten Grundwasser-Abstrom des vermuteten Schadensherds.

Anhand der bisherigen Datenlage sind Konzentrationen von LCKW im Grundwasser in der Größenordnung $>10 \mu\text{g/L}$ zu vermuten. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen oder die Errichtung von Erdwärmesonden) vorgesehen sein, sind Einflusnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen.

Im Bereich der Planfläche ist in verschiedenen Tiefenlagen mit Grundwasser zu rechnen, das möglicherweise auch gespannt ist.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de