



Stadt

Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Einfacher Bebauungsplan

„Buchener Straße – 1. Änderung“

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 30.04.2024

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Planänderung	5
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.	Angaben zur Planverwirklichung	7
7.1	Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Jahr 2019 wurde der einfache Bebauungsplan „Buchener Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt. Aufgrund der angestrebten Verlagerung des EDEKA-Marktes in das Baugebiet Spangel ist am noch bestehenden Marktstandort die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung neu zu regeln.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planaufstellung ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in das Baugebiet Spangel und die damit verbundene Steuerung des Einzelhandels im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Walldürn. Die Entwicklung von „Gegenzentren“ soll damit eingeschränkt werden. Die Planaufstellung dient somit auch der Innenentwicklung der Stadt, um die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich zu schützen und zu stärken. Des Weiteren sollen negative Wirkungen auf die Versorgungszentren der Nachbarkommunen vermieden werden.

2. Verfahren

Die Änderung des einfachen Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht wird Gebrauch gemacht. Aufgrund der Komplexität des Themas Einzelhandel in der Bauleitplanung wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen 800 m und 2.000 m südlich des Stadtkerns.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

867/2 (t), 3915 (t), 3915/6, 3915/7, 3915/8, 3915/9, 3915/10, 3915/11, 3915/12, 3915/13, 3915/14, 3915/15, 3915/16, 3935, 3935/2, 3935/3, 3936/3 (t), 3943/1, 3944/4, 3960 (t), 3961/1 (t), 3961/2, 3963 (t), 3966, 3967, 3967/1, 3967/2, 3980 (t), 4144/1, 4144/2, 4144/3, 4145, 4150, 4150/1, 4150/2, 4151, 4152, 4152/1, 4153, 4154, 4154/1, 4156, 4183, 4183/1, 10278/4, 10278/34, 10278/53, 10281/27 (t)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10,99 ha.

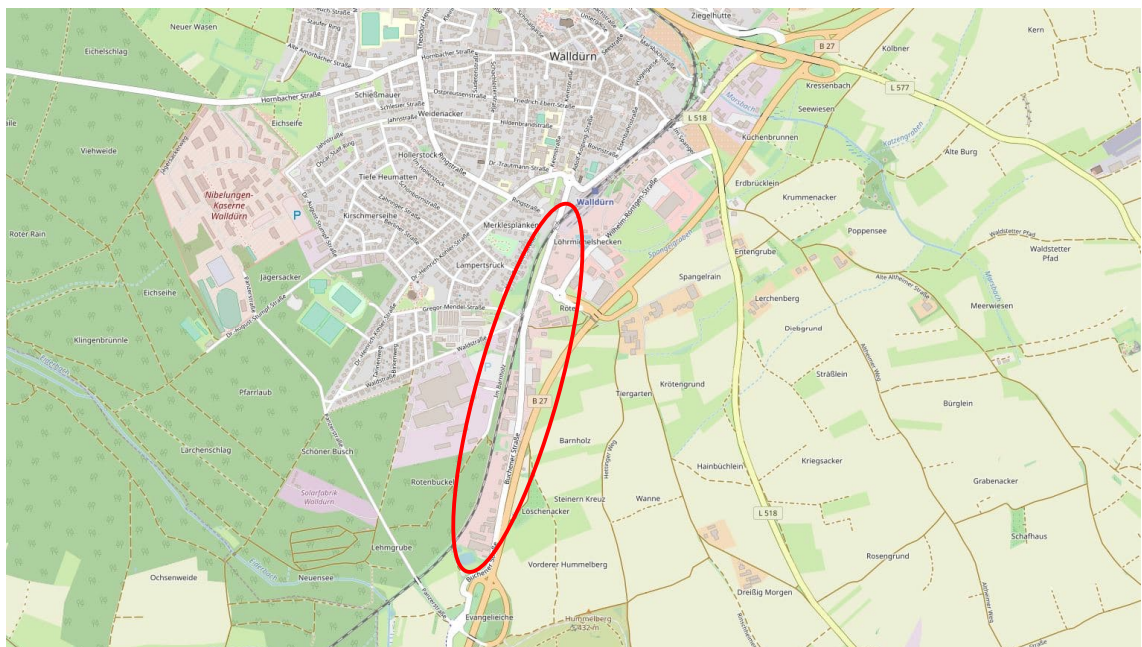


Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: www.openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg und der B 27. Bis auf wenige Grundstücke ist das Plangebiet bebaut. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Autohändler, zwei Tankstellen, ein Reifenhändler, eine Autowaschstraße, ein Karosseriebauer, ein Metallwaren- bzw. Ladenbauer, zwei Baumaschinenhändler, ein Elektroinstallateur sowie ein Kunsttannengroßhändler. Im südlichen Teilbereich befinden sich zudem vier Wohnhäuser.

Im Plangebiet befinden sich zudem zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zum einen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.020 m² sowie ein Bau- und Sonderpostenmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.

3.630 m². Bei der Tankstelle im nördlichen Teilbereich ist ein Tankstellenshop mit einer max. Verkaufsfläche von 52 m² zulässig.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Areal befindet sich planungsrechtlich im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Mit dem einfachen Bebauungsplan „Buchener Straße“ (30.11.2019) wurde die Einzelhandelsnutzung gesteuert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Im Norden grenzt ein Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) an das Plangebiet an. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt (vgl. Abb. 2).

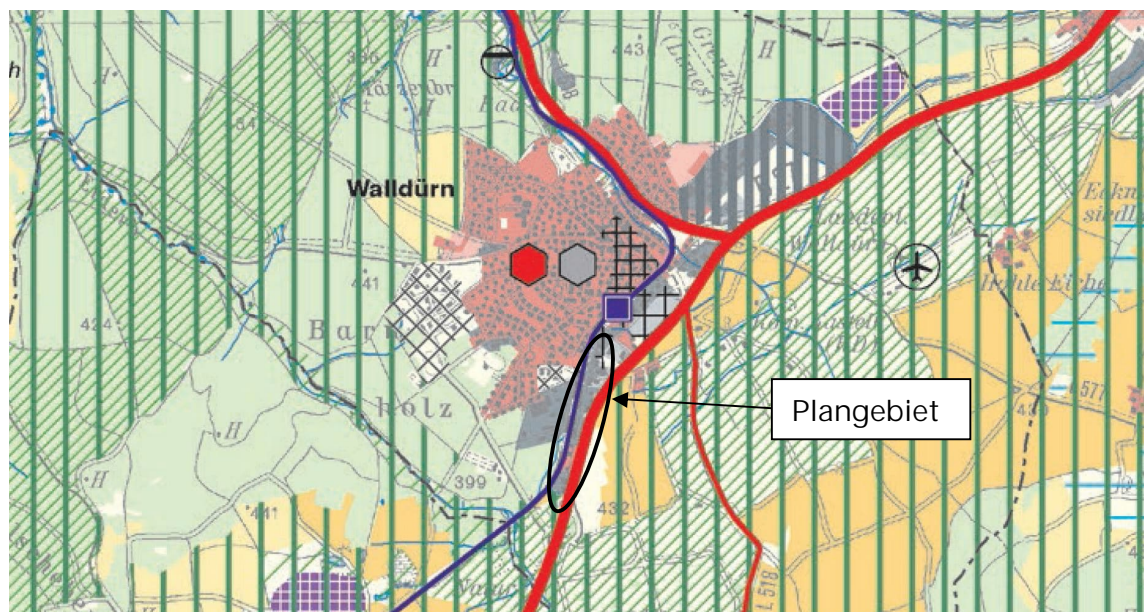


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In Bezug auf den Einzelhandel werden im Regionalplan ein „Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ und ein „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ dargestellt.

Gemäß Plansatz 1.7.3.1 sind in den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von

Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind. (Z)

Gemäß Plansatz 1.7.3.2 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt. (Z)

In Bezug auf den Einzelhandel werden folgende weiteren regionalplanerischen Vorgaben gemacht:

Gemäß Plansatz 1.7.4.2 genießen bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche“ und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden. (G)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2022 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich als gewerbliche Baufläche und als Mischbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da im Rahmen des einfachen Bebauungsplans keine Nutzungsarten festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

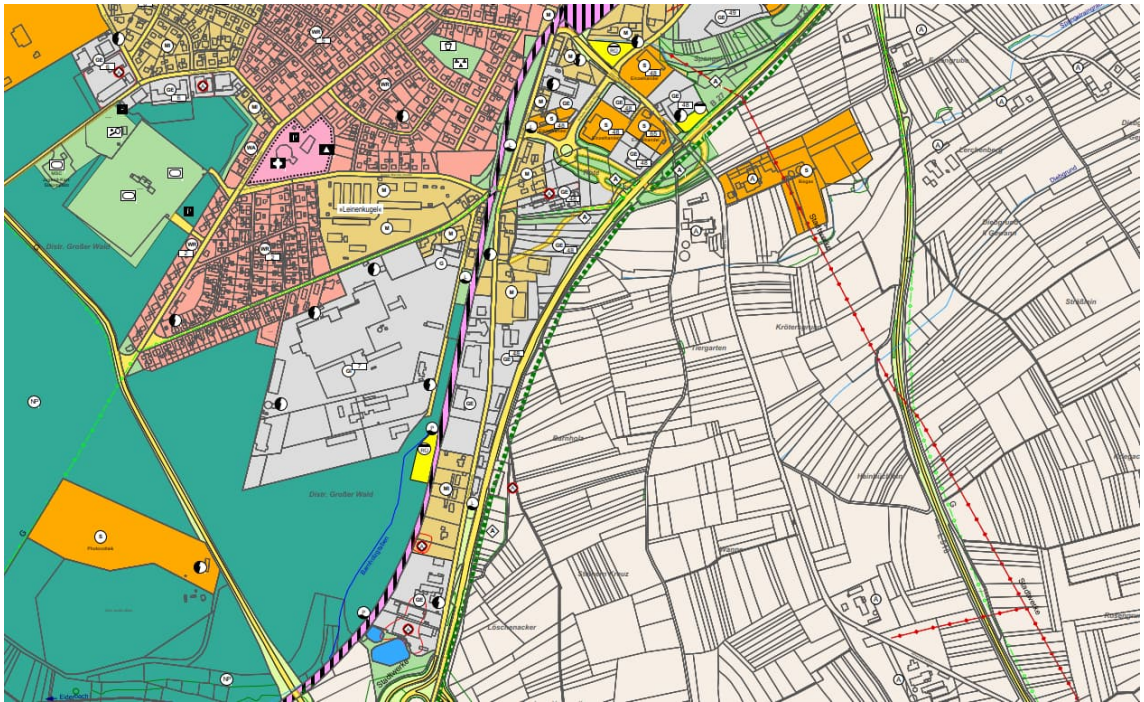


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030“

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Planänderung

Der Bebauungsplan „Buchener Straße“ wurde als einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, örtliche Verkehrsflächen) nicht erfüllt, richtet sich in diesem Fall die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zur Standortsicherung für bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe wurden Bereiche festgelegt, in denen der Einzelhandel entsprechend dem Bestand zulässig ist. Die Gliederungsbereiche wurden dazu so abgegrenzt, dass lediglich die zulässige Nutzung erfasst wird. Erweiterungsmöglichkeiten werden somit beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.3) durch einen weiteren Anstieg der Verkaufsfläche entstehen. In den Gliederungsbereichen wurde folgendes zugelassen:

- Gliederungsbereich 1: Großflächige Lebensmittelmärkte
- Gliederungsbereich 2: Großflächige Bau- und Sonderpostenmärkte
- Gliederungsbereich 3: Tankstellenshop

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe wurde somit sichergestellt, dass die bisher ausgeübte Nutzung weiterhin zulässig ist.

Mit der Verlagerung des EDEKA-Marktes in das Baugebiet Spangel ist die Einzelhandelsnutzung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt am noch bestehenden Standort aufzugeben. Damit soll sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsbereiche durch einen weiteren Anstieg der Verkaufsfläche entstehen. Hierzu wird der Gliederungsbereich 1 für großflächige Lebensmittelmärkte aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Das Gebäude wurde mittlerweile von einem Busunternehmer erworben, der das Grundstück nach Verlagerung des EDEKA-Marktes für seine Zwecke nutzen wird.

Durch die Bebauungsplanänderung sowie den Verzicht auf die Baugenehmigung kann sichergestellt werden, dass kein großflächiger Lebensmittelmarkt am Altstandort entstehen kann.

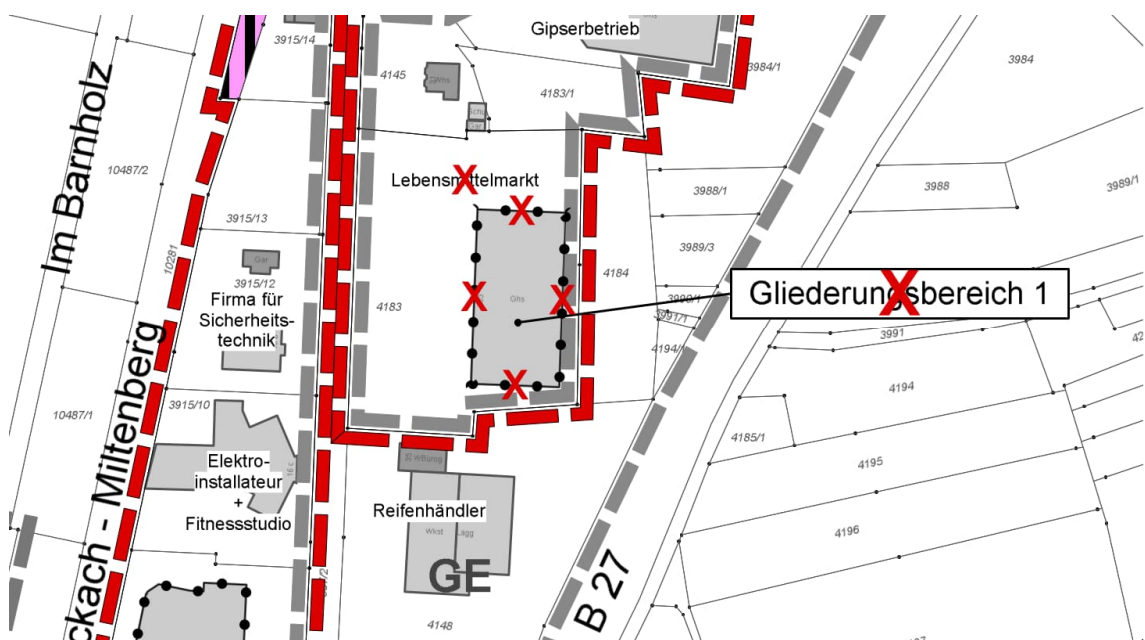


Abb. 4: Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan „Buchener Straße – 1. Änderung“

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrenserleichterung wird Gebrauch gemacht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung lässt sich Folgendes festhalten:

- Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den festgesetzten Einzelhandelsausschluss besteht nicht.
- Durch die Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses entsteht kein Eingriff. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung wird daher verzichtet.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Da der einfache Bebauungsplan lediglich Einschränkungen bezüglich der Nutzungsarten in Form von Einzelhandelsausschlüssen umfasst, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Walldürn, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)