

STADT WALLDÜRN
STADTTEIL WALLDÜRN

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „BUCHENER STRASSE – 1. ÄNDERUNG“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	02.04.2024	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • FD Gewerbeaufsicht • FD Gesundheitswesen • FD ÖPNV • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	02.04.2024	1. Die Bebauungsplanänderung folgt den im Vorfeld stattgefundenen Abstimmungen zur Verlagerung des Lebensmittelmarktes und die Anpassung der Einzelhandelsstruktur in Walldürn. Insofern wird die Änderung begrüßt. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Umweltprüfung - Umweltbericht Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden (vgl. Nrn. 2 und 6.1 der vorliegenden städtebaulichen Begründung). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im Verfahren bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB - soweit nicht schon bereits geschehen - darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und wurde beachtet.
			3. Klimaschutz Bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB ist zwar kein eigener Abschnitt in die Begründung eingefügt; allerdings lässt sich begründet annehmen, dass für den vereinfachten Bebauungsplan aus der Art der vorgesehenen Bebauungsplanänderungen insoweit keine erheblich nachteiligen klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten sein dürften. Eine künftige klimagerechte Entwicklung in dem zumal weitestgehend vorhandenen baulichen Bestand wird hierdurch nicht erschwert. Somit verbleiben von unserer Seite hierzu keine erheblichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	02.04.2024	Gegen den einfachen Bebauungsplan „Buchener Straße - 1. Änderung“ auf Gemarkung Walldürn (Planstand: 12.01.2024) bestehen von Seiten der Naturschutzbehörde weder fachliche noch rechtliche Bedenken, da sich Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilen. Insbesondere die diesbezüglichen Ausführungen in Nr. 6.1 und 6.2 der städtebaulichen Begründung können von uns zu vorliegenden Bebauungsplanänderung ausdrücklich mitgetragen werden.	Die Zustimmung zur Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.
			Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass trotz der hier festgestellten fachlichen Unbedenklichkeit bei einer späteren Zulassung von Vorhaben in nachgelagerten Verfahren (z. B. bei Abbruch baulicher Änderung und Errichtung von Gebäuden) durchaus artenschutzrechtliche Aspekte zu betrachten sein können. Für einen solchen Fall wäre eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzfachkraft des Landratsamtes zu empfehlen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	02.04.2024	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allerdings ist in Walldürn zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich nach aktueller Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zukünftig teilweise innerhalb der Zone III. In den Unterlagen wurden weder das Schutzgut Grundwasser noch etwaige Grundwasserfreilegungen berücksichtigt. Dies sollte ergänzt werden.	Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanänderung regelt lediglich die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung. Vorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Des Weiteren werden keine Grundwasserfreilegungen ausgelöst.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	Die Hinweise auf gültige Gesetze werden zur Kenntnis genommen und sind allgemein zu beachten.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	02.04.2024	Die geplante Umwandlung des bestehenden Lebensmittelmarkts in Einzelhandelsprojekte soll ordnungsgemäß entwässert werden. Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit, der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation, vorab zu überprüfen.	Die Bebauungsplanänderung regelt lediglich die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung. Es entsteht weder ein Einzelhandelsgroßprojekt noch löst die Bebauungsplanänderung eine neue Bebauung aus. Das Gebiet wird bereit ordnungsgemäß entwässert. Zukünftige Vorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	02.04.2024	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>Hinweis:</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.</p> <p>Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen • die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung).</p>	Die Hinweise zu Starkregenereignisse werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanänderung regelt lediglich die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung. Zukünftige Vorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	02.04.2024	Bodenschutz- und Altlastenkataster Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Planungsgebiet des einfachen Bebauungsplanes einige altlastenrelevante Flächen, Verdachtsflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen umfangreicher Untersuchungsmaßnahmen wurden in Walldürn, auch im Planungsgebiet „Buchener Straße“, Grundwasserbelastungen festgestellt.	Die Hinweise zu Altlasten und Grundwasserbelastungen werden zur Kenntnis genommen.
			Bodenschutz/Grundwasserfreilegungen Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen B-Plan handelt, werden sämtliche Maßnahmen, welche die Belange des Bodenschutzes und Grundwasserschutzes tangieren, und im Rahmen der jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren (baurechtliche Entscheidungen und/oder wasserrechtliche Entscheidungen) in Bezug auf das jeweils geplante und beantragte Vorhaben festgelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Auf die seit 01.08.2023 geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen.	Die Hinweise auf gesetzliche Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.
			Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
	Landratsamt NOK Forst	02.04.2024	Laut den Planunterlagen ist Wald im Sinne § 2 LWaldG nicht direkt betroffen. Im Westen des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 10278/0049 (Gemarkung Walldürn) Waldflächen der Stadt Walldürn. Ob zu diesen Waldflächen der Waldabstand gemäß den Vorgaben des § 4 Abs. 3 LBO eingehalten wird, ist anhand der Planunterlagen nicht ersichtlich. Es sollten daher im Zuge der weiteren Erstellung von zeichnerischen Unterlagen eine Waldabstandslinie zum o.g. Flurstück eingetragen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich die Streichung des Gliederungsbereichs 1 für einen Lebensmittelmarkt und regelt damit nur die Einzelhandelsnutzung. Vorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Einhaltung des Waldabstandes ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben zu prüfen.
			Die Untere Forstbehörde des Neckars-Odenwaldes-Kreises hat unter der Vorgabe, dass die Vorschriften des § 4 Abs. 3 LBO eingehalten werden, keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	02.04.2024	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Folgendes ist einzuhalten: Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Öffentliche Straßenflächen sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen. Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen. Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlussschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können. Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der Größe von mind. 96 m ³ pro Stunde erforderlich.	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen	02.04.2024	Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 27 an. Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung keine Einwände. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene innerörtliche Gemeindestraße.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bitten um Anhörung des Regierungspräsidium Karlsruhe, falls dies noch nicht erfolgt ist.	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 – Straßenwesen wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat am 04.03.2024 eine Stellungnahme abgegeben (s. Punkt 4)
2.	Verband Region Rhein-Neckar	04.04.2024	Aufgrund der angestrebten Verlagerung des EDEKA-Marktes in das Baugebiet Spangel (vgl. Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“) soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung am noch bestehenden Marktstandort neu geregelt werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Gewährleistung raumordnungskonformer einzelhandelsbezogener Zustände. In diesem Zusammenhang wurde für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen und dem Verband Region Rhein-Neckar eine raumordnerische Vereinbarung abgeschlossen, nach der Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment am Altstandort ausgeschlossen sein sollen. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wird dieser Vereinbarung Rechnung getragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir empfehlen unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen den Bezug zu Punkt 1.2, der durch die Planänderung wegfällt, herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Teil wird korrigiert.
			Vor dem genannten Hintergrund kann der Planung vonseiten des Verbandes Region Rhein-Neckar ausdrücklich zugestimmt werden.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	12.04.2024	Raumordnung Mit der vorliegenden Planänderung soll die Aufgabe eines Standortes für großflächige Lebensmittelmärkte planerisch umgesetzt werden. Der betreffende Markt soll in das nördlich gelegene Gewerbe- und Sondergebiet Spangel verlagert werden. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buchener Straße“ sind in diesem Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Abweichend davon sind im „Gliederungsbereich 1“ des Bebauungsplans bislang großflächige Lebensmittelmärkte zulässig. Dieser Gliederungsbereich wird mit der vorliegenden Änderung gestrichen, so dass auch im betreffenden Bereich der o.g. Ausschluss gilt. Die Planänderung entspricht vorlaufenden Abstimmungen mit Blick auf die Verlagerung des Lebensmittelmarktes, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ umgesetzt werden soll. Voraussetzung für diese Verlagerung war ein Ausschluss der Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am bisherigen Marktstandort, welcher auch Gegenstand einer zwischen den Städten Walldürn und Buchen sowie dem Verband Region Rhein-Neckar geschlossenen raumordnerischen Vereinbarung ist. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Vielmehr ist die vorliegende Planänderung Voraussetzung für den ordnungsmäßigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“.	Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Satzungsbeschluss „Buchener Straße – 1. Änderung“ auch vor dem Satzungsbeschluss „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ zu fassen ist.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	04.03.2024	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Bundesstraße B 27 im straßenrechtlichen Außerortsbereich an. Gemäß § 9 FStrG ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße zu beachten, innerhalb dessen keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen. In diesem Bereich können ebenfalls keine direkten Zufahrten an der Bundesstraße zugelassen werden. Die Grundstücke sind rückwärtig über eine Erschließungsstraße anzubinden. Werbeanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der B 27 ebenfalls unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden. Für mögliche Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone können keine Haftungsansprüche für etwaige Schäden gegenüber dem Straßenbetrieb (wie z.B. Steinschlag, Winterdienst usw.) geltend gemacht werden. Ebenso wäre als Auflage wegen der irritierenden/ablenkenden Wirkung auf die Autofahrer ein Sichtschutz, beispielsweise in Form einer Heckenbepflanzung sinnvoll.	Die Hinweise zur Anbaubeschränkung und zu Haftungsansprüchen werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich die Streichung des Gliederungsbereichs 1 für einen Lebensmittelmarkt und regelt damit nur die Einzelhandelsnutzung. Vorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Einhaltung straßenrechtlicher Vorgaben ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben zu prüfen.
5.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	28.02.2024	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich die Streichung des Gliederungsbereichs 1 für einen Lebensmittelmarkt und regelt damit nur die Einzelhandelsnutzung. Vorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Einhaltung denkmalrechtlicher Vorgaben ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben zu prüfen.
			Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

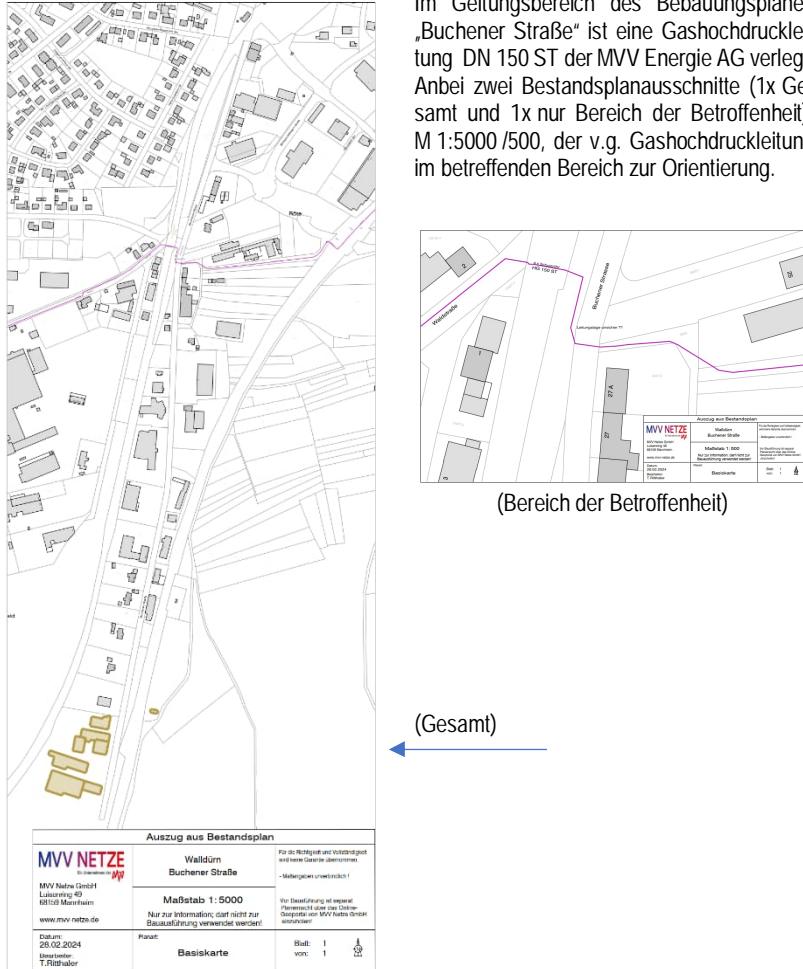
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
6.	RP Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt	21.03.2024	<p>Höhere Naturschutzbehörde (HNB) Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige UNB des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreises wurde bereits am Verfahren beteiligt.</p>
7.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		<p>Geotechnik Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 11.03.2019 (LGRB-Az. 2511//19-01486) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für die Plangebiete ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befinden sich die Plangebiete im Ausstrichbereich von Gesteinen der Oberen Röttone (Oberer Buntsandstein). Im südlichen Teil des südlichen Plangebiets bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen im Bereich von Baugruben und Böschungen, etc. zu Rutschungen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	<p>Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Planfläche liegt im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen große Anteile der Planfläche im Grundwasser-Abstrom zweier vermuteter Schadensherde. Anhand der bisherigen Datenlage sind Konzentrationen von LCKW im Grundwasser in der Größenordnung >10 µg/L für Teilflächen zu vermuten. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen oder die Errichtung von Erdwärmesonden) vorgesehen sein, sind Einflussnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen.	Die Hinweise zum CKW-Schadensfalls werden zur Kenntnis genommen.
			Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.02.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	26.02.2024	Gegen den Bebauungsplan „Buchener Straße – 1. Änderung“ bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Netze BW GmbH	04.03.2024	Im Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Dt. Telekom Technik GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung	26.02.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	IHK Rhein-Neckar	05.04.2024	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar bewertet die 1. Änderung des Bebauungsplans „Buchener Straße“ nach den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie die gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Edeka-Markts positiv. Letzteres sollte Voraussetzung der Standortverlagerung der Edeka-Filiale sein, um den planerischen Ausweisungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sowie dem Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband in der kommunalen Bauleitplanung gerecht zu werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ eine bisherige Gewerbe- in eine Sondergebietsfläche umgewandelt werden soll und dadurch potentiell nutzbare Flächen für Gewerbe wegfallen.	Die positive Bewertung der Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Die IHK Rhein-Neckar unterstützt dabei den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortiment. In unseren Grundsatzpositionen setzen wir uns für Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung von Innenstädten und Ortszentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. Sie zu erhalten und im verschärften Standortwettbewerb zu stärken, stellt Kommunen, Handelsbetriebe und Dienstleister vor neue Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund besteht in Gewerbegebieten erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Zudem befürworten wir, dass untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig sein sollen. Der Werkverkauf kann gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein und kann somit dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
16.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	BUND – Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	NABU – Ortsgruppe Hardheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	LNW-Arbeitskreis Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Naturpark Neckartal-Odenwald e. V. Geschäftsstelle	13.03.2024	<p>Das Verfahrensgebiet ist Teil des Naturparks Neckartal-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist ein Großschutzgebiet mit regionaler und nationaler Bedeutung (Teil der Nationalen Naturlandschaften), eine neutrale Informations-, Vernetzungs-, Koordinations- und Förderplattform sowie ein wichtiger Impulsgeber und Partner in der Region für Kreise, Kommunen, Institutionen, Unternehmen und die Menschen.</p> <p>Der Naturpark ist ein gemeinnütziger, eingetragener Verein („Naturpark Neckartal-Odenwald e.V.“), der 1980 gegründet wurde. Seine Mitglieder sind 55 Kommunen, 2 Landkreise, 1 Stadtkreis sowie 8 Verbände und Institutionen. Das Naturparkzentrum mit Geschäftsstelle und Dauerausstellung ist im Thalheimschen Haus in Eberbach beheimatet.</p> <p>Die Aufgaben des Naturpark Neckartal-Odenwald sind vielfältig und umfassen den Erhalt der einzigartigen Vielfalt der regionalen Natur- und Kulturlandschaft sowie der biologischen Vielfalt. Des Weiteren sind die Stärkung und Entwicklung des ländlichen Raums in lebenswerter, naturverträglicher und nachhaltiger Form ein wichtiges Anliegen. Die Schaffung attraktiver und naturverträglicher Erholungsmöglichkeiten sowie Förderung des nachhaltigen Tourismus ist ebenfalls von großer Bedeutung, genauso wie die Information und Sensibilisierung der Bevölkerung sowie Förderung der Gesundheit der Bevölkerung. Diese Aufgaben sind in den folgenden Handlungsfeldern zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz und Landschaftspflege • Nachhaltige Regionalentwicklung • Erholung und nachhaltiger Tourismus 	Die Hinweise zum Naturpark werden zur Kenntnis genommen.

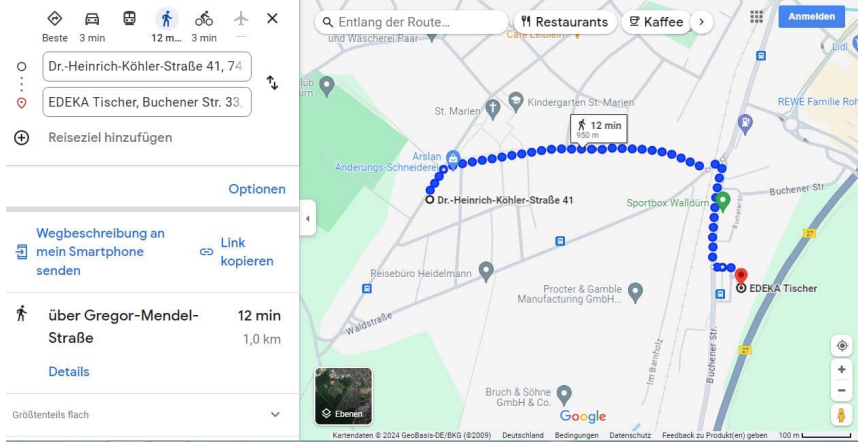
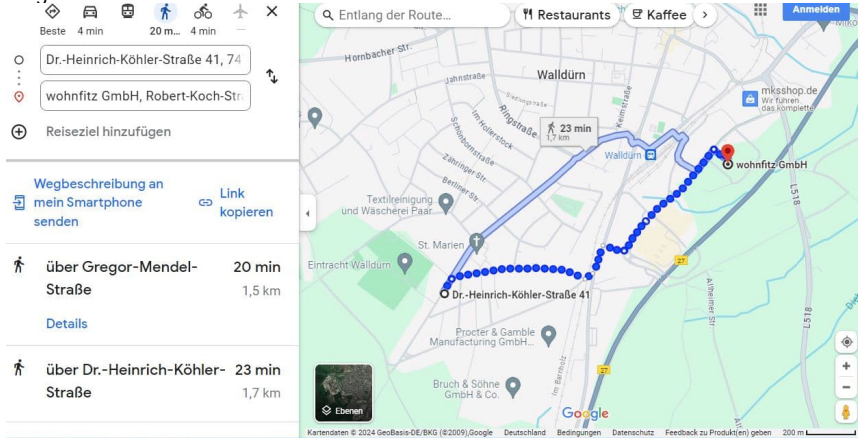
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Bildung für nachhaltige Entwicklung <p>Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist intensive und partnerschaftlich in der Region vernetzt und arbeitet mit vielfältigen Partnern vertrauensvoll in der Region und darüber hinaus zusammen. Für den Naturpark Neckartal-Odenwald wird in einem 10jährigen Turnus ein Naturparkplan in einem umfangreichen Beteiligungsprozess erstellt. Der Naturparkplan definiert künftige Entwicklungsziele, Schwerpunktthemen und Aufgaben. Er ist Handlungsleitfaden und gemeinsame Arbeitsgrundlage für Verwaltung, Mitglieder und regionale Akteure. Darüber hinaus dient er auch als Argumentations- und Entscheidungshilfe bei der Umsetzung und Abstimmung von Maßnahmen mit Politik, Verwaltung und den Akteuren vor Ort. Damit ist er das wichtigste Planungsinstrument für die strategische Ausrichtung des Naturparks sowie für die praktische Arbeit der Naturparkverwaltung. Der aktuelle Naturparkplan des Naturparks Neckartal-Odenwald umfasst die Periode 2020-2030.</p>	
			<p>Im Verfahrensgebiet sind u.U. Beschilderungen / Wegemarkierung des Naturpark Neckartal-Odenwalds sowie des Odenwaldklubs vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns rechtzeitig über die Durchführung von Maßnahmen zu informieren, die Einfluss auf die Beschilderung haben, damit wir ggf. etwaig notwendige Nacharbeiten an der Beschilderung/ Wegemarkierung mit Vorlauf planen können.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	Stadtwerke Walldürn GmbH	18.03.2024	Nach Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadtwerke Walldürn GmbH (SWW) gegen das oben genannte Bauvorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

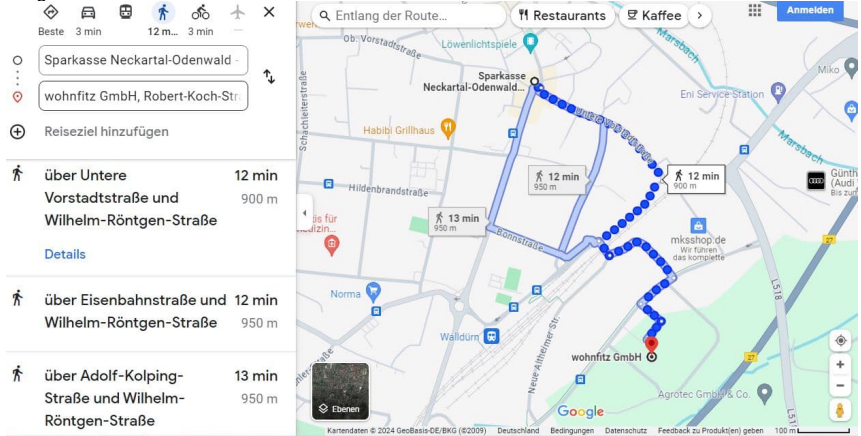
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
22.	MVV Energie AG	28.02.2024	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchener Straße“ ist eine Gashochdruckleitung DN 150 ST der MVV Energie AG verlegt. Anbei zwei Bestandsplanausschnitte (1x Gesamt und 1x nur Bereich der Betroffenheit), M 1:5000 /500, der v.g. Gashochdruckleitung im betreffenden Bereich zur Orientierung.</p>  <p>(Gesamt) ←</p>	Die Hinweise auf eine bestehende Gasleitung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planänderung wird lediglich die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gliederungsbereichs 1 geregelt. Die bestehende Gasleitung wird durch die Planung nicht tangiert.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann. Für die bestehende Gashochdruckleitung DN 200 ST beträgt die Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m links und 2,0 m rechts der Leitungssachse). Grundsätzlich sind Überbauungen und Überplanzungen unserer Leitungen nicht zulässig. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p>	
			<p>Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>
23.	Gemeinde Hardheim	02.04.2024	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Buchener Straße – 1. Änderung“ bestehen keine Bedenken oder Anregungen, da öffentliche Belange der Gemeinde Hardheim nicht berührt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
24.	Gemeinde Höpfigen	05.03.2024	<p>Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Höpfigen vom 04.03.2024 hat dieser keine Einwände oder Anregungen zum geplanten Vorhaben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
25.	Gemeinde Rosenberg	26.02.2024	<p>Seitens der Gemeinde Rosenberg werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26.	Stadt Buchen	13.03.2024	<p>Der Bebauungsplan „Buchener Straße – 1. Änderung“ wurde im Jahr 2019 zur Steuerung des dortigen Einzelhandels aufgestellt. Im Zusammenhang mit der angestrebten Verlagerung des EDEKA Marktes in das Baugebiet „Spangel“ ist die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung am aktuellen, noch bestehenden Marktstandort neu zu definieren. In diesem Zusammenhang soll im „Gliederungsbereich 1“ die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten entfallen. Die nunmehr vorgesehene Planänderung steht im Einklang mit den in diesem Zusammenhang bisher geführten Gesprächen und wird insoweit seitens der Stadt Buchen uneingeschränkt begrüßt. Sie stellt schlichtweg eine Grundlage für Standortverlagerungen in das Baugebiet „Spangel“ dar. Die Stadt Buchen stimmt vor diesem Hintergrund der geplanten 1. Änderung der Bebauungsplanes Buchener Straße zu.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
		09.04.2024	<p>Hintergrund der B-Plan Änderung ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes in Walldürn vom derzeitigen Standort in der Buchener Straße in das Gewann Spangel der Stadt Walldürn sowie die Erweiterung des Möbelhauses Wohnfritz am bestehenden Standort (Walldürn/ Gewann Spangel). Im Rahmen der Realisierung dieser geplanten Maßnahme ist auch eine Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte zwischen der Stadt Walldürn der Stadt Buchen und dem Verband Region Rhein Neckar als Träger der Regionalplanung abgeschlossen worden. Sie dient als Grundlage für die nunmehr im Verfahren befindliche Bebauungsplanänderung.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Stadt Buchen stimmt vor diesem Hintergrund der geplanten 1. Änderung Frühzeitige Beteiligung „Buchener Straße zu	
27.	Stadt Miltenberg	05.03.2024	Zum o.g. Bauleitplanverfahren werden seitens der Stadt Miltenberg keine Einwendungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
28.	GVV Osterburken	26.02.2024	Seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken bestehen keine Bedenken bezüglich der Änderung des Bebauungsplans „Buchener Straße - 1. Änderung“ Es werden keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen
29.	GVV Hardheim-Walldürn	18.03.2024	Gegen den Entwurf „Bebauungsplan Buchener Straße“ bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken. Das fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes vom 02.06.2022, als Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für das Verbandsgebietes des GVV Hardheim-Walldürn, wurde berücksichtigt. Eine Änderung des FNP 2030 ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
30.	Gemeinde Eichenbühl	07.03.2024	Die Gemeinde Eichenbühl hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Buchener Straße keine Bedenken und Anregungen zur genannten Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
31.	Stadtverwaltung Amorbach	29.02.2024	Seitens der Stadt Amorbach bestehen hinsichtlich der 1. Änderung des B-Planes „Buchener Straße“ in Walldürn keine Bedenken. Anregungen werden nicht erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Markt Schneeberg	28.02.2024	Der Markt Schneeberg hat keine Anregungen zum Bebauungsplan „Buchener Straße – 1. Änderung“.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	05.04.2024	<p>Gestern nutzte ich die Gelegenheit, mir die Planaufstellung des o.g. Bebauungsplans anzusehen und bedanke mich nochmals über dessen Vorlage und die ausführlichen und freundlichen Erläuterungen seitens des Bauamts.</p> <p>Meine im gestrigen Termin mündlich vorgetragenen Bedenken gegen diese Änderungen trage ich hiermit - fristgerecht am 05.04.2024 per E-mail- vor wie folgt:</p> <p>Das Wohngebiet Walldürn-Süd, zwischen Dr.-Heinrich-Köhler-, Wald- und Gregor-Mendel-Strasse besteht mehrheitlich aus Siedlungshäusern der 60-70er Jahre, deren Eigentümer und Bewohner zum überwiegenden Anteil älter als 60 Jahre sind. (Ich spreche hier von privaten Kenntnissen.) Deren sogenannte Nahversorgung sollte zum Erhalt der Lebensqualität fussläufig erreichbar sein, da nicht jeder ältere Mensch noch rüstig genug ist, um mehr als 1 km zu laufen und Einkäufe zu tragen. Und schon gar nicht jeder Ältere fährt noch sicher Fahrrad oder KFZ.</p> <p>Die bisherigen Supermärkte in unmittelbarer Nähe bzw. weniger als 1 km Entfernung waren "Norma" am Fußpunkt der Dr.-Heinrich-Köhler-Strasse und der besagte "Edeka" in der Buchener Strasse. Wobei der Fussweg zum "Edeka" mit einer flacheren Steigung erreichbar ist.</p> <p>Diesen Supermarkt in der direkten Nachbarschaft umzusiedeln halte ich für eine schlechte Idee. Zumal der geplante neue Standort im direkten Umfeld von bereits 4 bestehenden* Supermärkten, die wegen der Ortsrandlage ohne Fahrzeug für die meisten Walldürmer Bürger nur schwer erreichbar sind, keinerlei Verbesserung für die Konsumenten darstellt.</p> <p>(* Netto, Aldi, Lidl, Rewe, siehe Anhänge mit jeweiligem Routenplaner)</p> <p>Sogar vom sogenannten Mittelpunkt in der Walldürmer Kernstadt, der ehemaligen "Alten Post" bzw. heute Sparkasse an der Kreuzung Adolf-Kolping mit oberer und unterer Vorstadtstrasse, sind zum geplanten neuen Standort des "Edeka" 950 m zurück zu legen.</p> <p>Die "Funktion und Attraktivität der Innenstadt" wird dadurch weder gestärkt noch geschützt, im Gegenteil. Diese "Steuerung des Einzelhandels im sogenannten Innenbereich" verschiebt die Nahversorgung noch weiter hinaus in die unbewohnten, schwer erreichbaren Stadtrandgebiete.</p> <p>Die "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Walldürn" wird geradezu ad absurdum geführt dadurch.</p>	<p>Der Standort des bestehenden EDEKA-Marktes befindet sich an der Buchener Straße am südlichen Rand von Walldürn. Dieser Markt ist bereits seit Jahrzehnten am dortigen Standort ansässig und weist sowohl hinsichtlich seiner Verkaufsfläche als auch seines Marktauftrittes (äußeres und inneres Erscheinungsbild) erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Durch die Schließung des Anschlusses an die B 27 (Walldürn-Süd), welcher sich südlich des Marktes befand, und die Verlegung in Richtung Otto-Hahn-Straße haben sich die Standortrahmenbedingungen für den Betrieb erheblich verschlechtert. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung des EDEKA-Marktes an den Projektstandort im „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ vorgesehen.</p> <p>Fußläufig besitzen alle Lebensmittelmärkte südöstlich der Bahnlinie eine schlechte fußläufige Anbindung an die größeren Wohnlagen von Walldürn. Dies ist u. a. auf die als Barriere wirkende Bahnlinie und die große Entfernung zu wesentlichen Wohnlagen Walldürns zurückzuführen. Allerdings wird durch die Umsetzung weiterer Wohnbauprojekte direkt nördlich angrenzend an den neuen Standort Wohnbebauung bis direkt an den Standort heranrücken. So wird in naher Zukunft im direkten Umfeld des Standortes verdichtete Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 70 Wohneinheiten geschaffen. Die Wohnbebauung rückt daher in Zukunft bis direkt an den Planstandort heran.</p> <p>Zudem rückt der Markt mit der Verlagerung näher in Richtung Stadtzentrum und damit näher an den zentralörtlichen Versorgungsbereich. Es wird somit im Vergleich zur heutigen Situation eine deutliche räumliche Verbesserung im Hinblick auf eine integrierte Lage erzielt.</p> <p>Seit Juni 2002 verkehrt eine innerstädtische Buslinie, um Wohngebiete, Einkaufsmärkte und Innenstadt durch öffentliche Verkehrsmittel miteinander zu verbinden. Die Stadt stellt hierfür erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung. Für den Stadtbusverkehr setzt das beauftragte Busunternehmen einen behindertengerechten Niederflur-Kleinbus mit 18 Sitz- und 10 Stehplätzen ein. Eine Haltestelle des Stadtbusses Walldürn ist zudem im Bereich der Einzelhandelsagglomeration an der Otto-Hahn-Straße eingerichtet.</p> <p>Die gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsstandorts kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Bei einer formalen Betrachtung wird das Integrationsgebot am Standort nicht erfüllt. Bei einer Gesamtbetrachtung der Versorgungsstrukturen am Standort Walldürn ist jedoch auch in raumordnerischer Hinsicht eine Verbesserung der Lage in Bezug auf die Einordnung in das Integrationsgebot zu konstatieren. Dies wird verstärkt durch die perspektivisch bis an den Standort heranrückende verdichtete Wohnbebauung im Bereich der Neuen Altheimer Straße.“</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Weg zum alten Edeka von H.Köhler-Straße aus</p>  <p>Beste 3 min 12 min 3 min</p> <p>Dr.-Heinrich-Köhler-Straße 41, 74</p> <p>EDEKA Tischer, Buchener Str. 33</p> <p>Reiseziel hinzufügen</p> <p>Optionen</p> <p>Wegbeschreibung an mein Smartphone senden Link kopieren</p> <p>über Gregor-Mendel-Straße 12 min 1,0 km</p> <p>Details</p> <p>Größtenteils flach</p>	
			<p>Weg zum neuen Edeka von H.Köhler-Straße aus</p>  <p>Beste 4 min 20 min 4 min</p> <p>Dr.-Heinrich-Köhler-Straße 41, 74</p> <p>wohnfitz GmbH, Robert-Koch-Str.</p> <p>Reiseziel hinzufügen</p> <p>Wegbeschreibung an mein Smartphone senden Link kopieren</p> <p>über Gregor-Mendel-Straße 20 min 1,5 km</p> <p>Details</p> <p>über Dr.-Heinrich-Köhler-Straße 23 min 1,7 km</p>	

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Weg zum neuen Edeka aus Stadtmitte</p>  <p>Beste 3 min 12 m... 3 min</p> <p>Sparkasse Neckartal-Odenwald</p> <p>wohlfitz GmbH, Robert-Koch-Str.</p> <p>Reiseziel hinzufügen</p> <p>über Untere Vorstadtstraße und Wilhelm-Röntgen-Straße 12 min 900 m</p> <p>Details</p> <p>über Eisenbahnstraße und Wilhelm-Röntgen-Straße 12 min 950 m</p> <p>über Adolf-Kolping-Straße und Wilhelm-Röntgen-Straße 13 min 950 m</p>	