

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfingen



Walldürn

Flächennutzungsplan 2030

5. Änderung

zum Bebauungsplan „Würzburger Straße“

Gemarkung Hardheim

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 11.09.2023

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Einzelhandelskonzeption	5
4.4	Schutzgebiete	6
5.	Einzelhandelsgutachten	6
6.	Planänderungen	8
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7.4	Hochwasserschutz	9
7.5	Immissionen	9
7.6	Verkehr	10
8.	Angaben zur Planverwirklichung	10
8.1	Zeitplan	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Ortsteil Hardheim ist die Rückholung eines Lebensmittelmarkts aus einer städtebaulichen Randlage in die integrierte Ortslage hinein an die Würzburger Straße vorgesehen. Die Planung steht inhaltlich im Einklang mit der geplanten Revitalisierung des Erfaparks im Ortszentrum.

Der für die städtebauliche Entwicklung vorgesehene Bereich ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Allerdings kann das Vorhaben jedoch nicht auf dieser planungsrechtlichen Grundlage beurteilt werden, da es mangels Einfügen nicht genehmigungsfähig ist. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind die Neuaufstellung eines Bebauungsplans sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Hardheim ist es, den zentralen Ortskernbereich zu beleben und die Entstehung von Nutzungsbrachen zu verhindern sowie die Wiederbelegung von Leerständen zu unterstützen, um ein lebendiges Ortszentrum zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung zentraler Angebote sowie die Umsiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen und Einrichtungen dienen der Belebung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde mit der Nutzungsmischung aus Verwaltung, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen.

Ziel und Zweck der Planung ist somit die Sicherung einer wohnort- und zentrumsnahen Grundversorgung sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren werden die Bebauungspläne „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“ und „Würzburger Straße“ aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Hardheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt wird.

Die Größe des Änderungsbereichs „Würzburger Straße“ beträgt 0,7 ha.

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Würzburger Straße

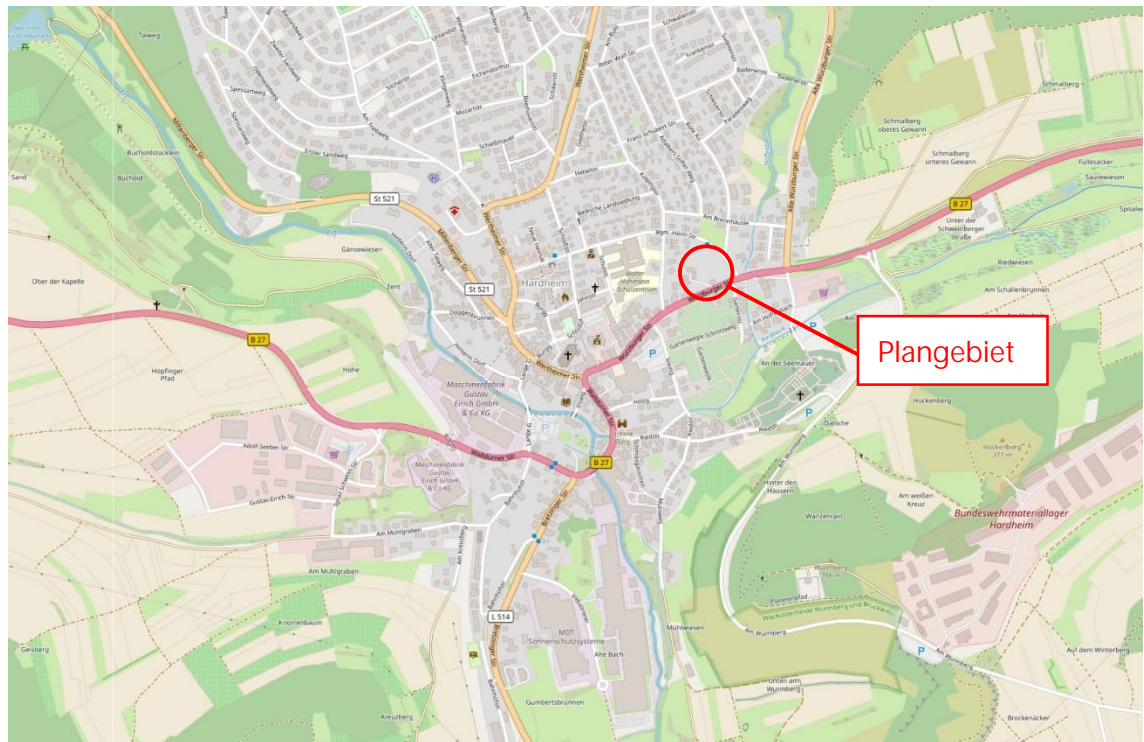


Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst in unmittelbarer Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns von Hardheim einen Grundstücksbereich, der von Bürgermeister-Henn-Straße und Würzburger Straße begrenzt wird. Der Geltungsbereich umschließt einen Teil der von den Vorhabenträgern erworbenen Grundstücke. Die nördlich anschließenden Grundstücksbereiche sind für eine innerörtliche Siedlungsentwicklung vorgesehen, die sich noch in der planerischen Konzeptphase befindet.

Der Planbereich liegt in enger Nachbarschaft zum zentralen Ortskernbereich, er ist in ca. 3 Minuten vom Ortskern (Schulstraße in Höhe Erfapark) zu Fuß erreichbar.

Die Flächen im Entwicklungsbereich sind eine Nutzungsbrache. Vormalig waren die inzwischen abgebrochenen Gebäude durch einen handwerklichen Produktionsbetrieb mit Werkstatt und Lagergebäude genutzt, im östlichen Teil des Plangebiets befand sich ein KFZ-Handel. Das Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch Wohnnutzung. Die Bürgermeister-Henn-Straße dient als innerörtliche Erschließungsstraße auch als Zufahrt zur Schule (auch Busverkehr).

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Der Änderungsbereich „Würzburger Straße“ befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Rhein-Neckar / Region Unterer Neckar auf. Der Neckar-Odenwald-Kreis mit all seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.

Hardheim liegt auf der Landesentwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim / Osterburken – Buchen – Walldürn / Hardheim (– Tauberbischofsheim) (– Würzburg).

Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen enthalten:

Plansatz 3.3.7 (Z): Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Plansatz 3.3.7.1 (Z): Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Plansatz 3.3.7.2 (Z): Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Raumordnerisch bedeutsam ist die Planung vor allem dadurch, dass mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs begründet wird.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Würzburger Straße

Die Verlagerung des ALDI-Markts in Hardheim wird im Interkommunalen Einzelhandelskonzept zwar positiv bewertet, gleichwohl war zur abschließenden Beurteilung die Erstellung einer detaillierten Auswirkungsanalyse erforderlich. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die als Raumordnungsziele geltenden Gebote (Zentralitäts-/ Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten und erfüllt werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Regionalplan festgelegten Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte an. Festgesetzt ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, womit die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters begründet wird. Die Planung stellt eine funktionale Ergänzung der zentralörtlichen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich von Hardheim dar. Der Betriebstyp des Lebensmittelmarkts umfasst nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Der zentrale Versorgungsbereich Hardheims wird gestärkt.

Insgesamt erfüllt die Planung zentrale raumordnerische Anforderungen.

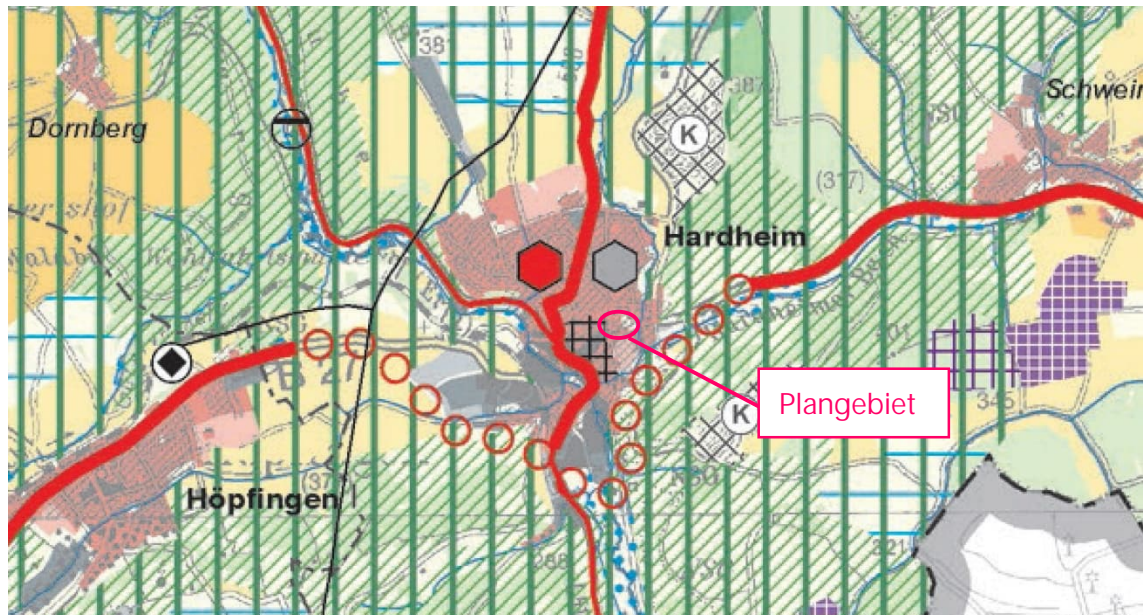


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich „Würzburger Straße“ ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim Walldürn als Mischbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan macht die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Würzburger Straße

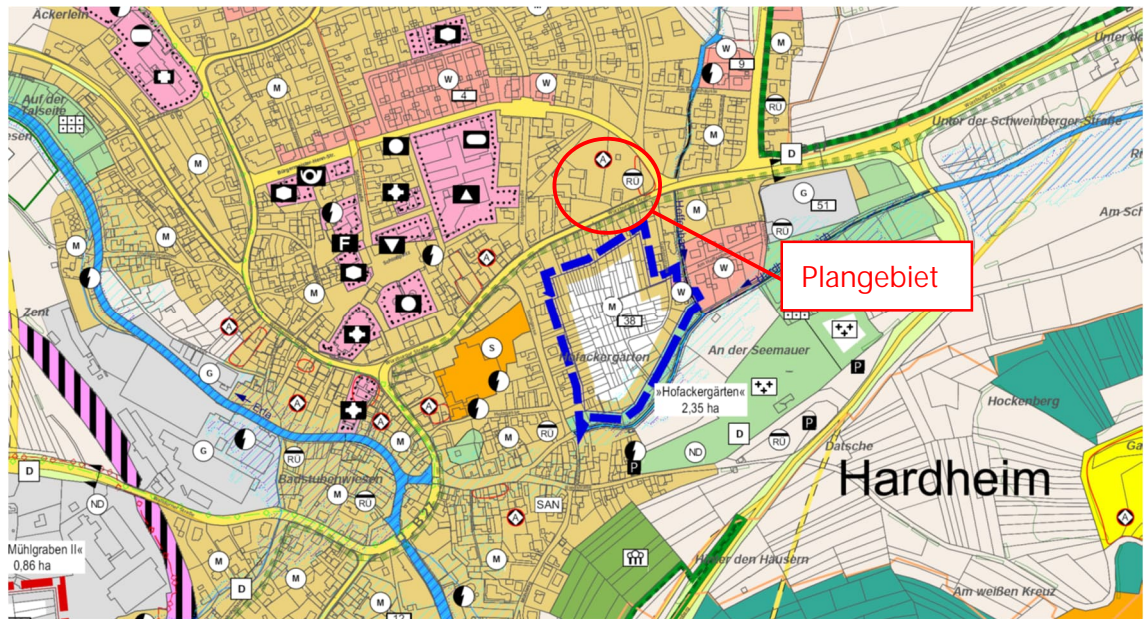


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: GVV Hardheim-Walldürn)

4.3 Einzelhandelskonzeption

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn hat als Grundlage für Entscheidungen zu einzelhandelsorientierten städtebaulichen Entwicklungen und Vorhaben ein interkommunales Einzelhandelskonzept erstellen lassen.

Das Vorhaben (Verlagerung des Lebensmitteldiscount-Markts aus der Ignaz-Schwinn-Straße am westlichen Ortsrand) entspricht den für Hardheim im Einzelhandelskonzept aufgezeigten Entwicklungspotentialen zur Modernisierung der Angebotsstrukturen und zur Schaffung eines zeitgemäßen Angebots im Lebensmittelbereich. Die Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters aus einer städtebaulichen Nebenlage in den Innenbereich dient im Wesentlichen der Schaffung eines modernen, an die demografische Entwicklung angepassten Verkaufsraums mit verbesserten betrieblichen Abläufen und effektiverer Energiebilanz. Auch wenn mit der Verlagerung eine maßvolle Vergrößerung der Verkaufsfläche für den ortsansässigen Anbieter einhergeht, folgt daraus nicht automatisch eine nennenswerte Steigerung der Umsatzleistung des Markts, von der negative Auswirkungen auf die Versorgung anderer Quartiere ausgehen.

Private Projektinitiativen, die die Rückholung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe von den Ortsrändern in den Innenbereich zum Ziel haben, sind wichtige Faktoren zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans projektierten Vorhaben ist eine weitere Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden. Die Planung ergänzt das insoweit als „Leitprojekt“ zu bezeichnende Planungsvorhaben für den Erfapark (Bebauungsplan „Hofacker II“, 1. Änderung).

4.4 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete, abgerufen am 05.01.2023 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

5. Einzelhandelsgutachten

Mit der Verlagerung und Neuaufstellung des Aldi-Lebensmitteldiscounters wird ein bislang in dezentraler Gewerbegebietslage gelegener Standort wieder in Richtung des Ortskerns von Hardheim zurückgeholt und somit werden auch die Nahversorgungsstrukturen für die Gemeinde Hardheim deutlich verbessert.

Es handelt sich bei dem Planstandort um ein Areal im zentralen Versorgungsbereich mit hoher Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Hardheim. Am Altstandort wird sichergestellt, dass dort kein Lebensmittelmarkt entstehen wird.

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens wurde auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- Zentralitäts-/ Konzentrationsgebot

Das Zentralitäts- / Konzentrationsgebot wird erfüllt.

Hardheim ist gemeinsam mit Walldürn die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.

- Integrationsgebot

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen sowohl die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte als auch ausnahmsweise andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Im hier vorliegenden Fall befindet sich das „Eirich-Areal“ am Rand des abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte.

Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um die Verlagerung des seit Jahren am Standort Ignaz-Schwinn-Straße in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage gelegenen Aldi-Standorts in den Ortskern von Hardheim. Der Standort ist dabei Bestandteil des im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und zeichnet sich durch seine Nähe zu den Hauptwohnlagen von Hardheim aus. Zusammen mit den ebenfalls im Ortskern bestehenden Planungen zur Attraktivierung des Erfapark-Standorts könnte der Aldi-Lebensmitteldiscounter ein wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern sein und so auch eine Magnetfunktion für diesen Standortbereich übernehmen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Planstandort somit um einen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und am Rand des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter, wohnstandortnaher Lage gelegenen Versorgungsstandort für die Gemeinde Hardheim. Durch den engen Wohngebietsbezug hat der Standort auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Am Altstandort wird sichergestellt, dass dieser nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. Voraussichtlich wird der Standort gewerblich genutzt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird.

Es handelt sich bei dem Standort um ein Areal in einem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und zudem am Rand des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Aldi von Gewerbegebietslage wieder in den Ortskern zurückgeholt wird und das Zentrum von Hardheim durch die Neuaufstellung von Aldi gesichert und gestärkt werden soll.

- Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Das Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters (inklusive der sonstigen vorgesehenen Lebensmittelhandwerksbetriebe) umfasst zum einen die Gemeinde Hardheim selbst und zum anderen die westlich an Hardheim angrenzende Kommune Höpfigen, welche dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Hardheim zugeordnet ist.

Auch aus Walldürn ist mit sehr geringen Kundenverflechtungen zu rechnen. Daneben ist durch die Standortlage an der B 27 sowie durch die vorhandenen Einkaufsverflechtungen

in Richtung Kilsheim, Königheim und Ahorn von gewissen Kundenzuführeffekten auszugehen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.

Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass rd. 72 – 73 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Gemeinde Hardheim stammen werden. Rd. 11 % stammen aus Höpfingen; rd. 2 – 3 % aus Walldürn. Als Streuumsätze sind rd. 14 % zu bewerten.

Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht überschritten. Es stammen rd. 86 % der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn.

- Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Die Analyse der Umsatzumverteilungseffekte hat gezeigt, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind. Sowohl bei einer Gesamtbetrachtung aller derzeit in Rede stehenden Vorhaben im GVV Hardheim- Walldürn wie auch bei einer isolierten Betrachtung werden im Verbandsgebiet wie auch in den Städten und Gemeinden im Umland keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst.

Details können der Auswirkungsanalyse „Verlagerung ALDI-Lebensmitteldiscounter in Hardheim“ entnommen werden.

6. Planänderungen

Zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarkts an der Würzburger Straße ist die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Hierfür wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans eine geplante Sonderbaufläche im Umfang von rund 0,7 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Da parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wird auf den detaillierteren Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen.

Dieser wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eine Naturschutzfachliche Bestandserhebung und Einschätzung durch das Büro Klärle durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Durch die Vorbelastung des Gebietes und dessen isolierte Lage im innerörtlichen Kontext von Hardheim bietet das Plangebiet keinen Lebensraum für geschützte Arten.

Die räumliche Ausstattung des Gebietes bietet Lebensraum für Gartenvögel und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Im Rahmen von Bestandserhebungen im Januar und März 2021 konnte eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Um eine Störung von Tierarten zu vermeiden, wurden die Rodungsarbeiten der Gehölze im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchgeführt. Der Abbruch der Gebäude erfolgt nach einer Vor-Ort-Kontrolle.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der Beschränkung der Rodungsarbeiten (01. Oktober bis 28. Februar) eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich befindet sich im Innenbereich und ist bzw. war bereits zum Großteil oder teilweise bebaut. Ein ausgeprägtes, sich von der Umgebung abhebendes Kleinklima (ausgesprochenes Siedlungsklima) wird durch die Planungen und ihre Umsetzung nicht entstehen. Eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Klima des Ortes ist nicht zu erwarten. Um dennoch die Auswirkungen durch neu versiegelte Flächen zu vermindern, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote (Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Zudem besteht die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und auf Parkplätze mit über 35 Stellplätzen.

7.4 Hochwasserschutz

Beide Änderungsbereiche befinden sich weder im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ noch im HQ_{extrem}.

7.5 Immissionen

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Prüfung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Die Gutachter benennen in der Untersuchung aus ihrer Sicht erforderliche Schallschutzmaßnahmen. Diese sind als mögliche Auflagen im Textteil des Gutachtens

beschrieben. Sie umfassen organisatorische und technische Anforderungen, die als Nebenbestimmungen im erforderlichen Umfang in der Baugenehmigung beauftragt werden können. Die Maßnahmen betreffen die Betriebszeiten des Einzelhandelsbetriebs, die Warenanlieferung ausschließlich über den Rampentisch des zu errichtenden Gebäudes, die Art der Einkaufswagen, die Befestigungsart der Fahrwege auf dem Grundstück sowie gerätetechnische Anforderungen für einen Schneckenverdichter für Papier und Pappe und technische Anlagen. Auf diese Anforderungen wird hingewiesen. Sie sind mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts nicht im Bebauungsplan festzusetzen, zudem sind sie als Stand der Technik für die Projektplanung als „Sowieso-Anforderungen“ anzusehen.

7.6 Verkehr

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der B 27 (Würzburger Straße). Aus verkehrlicher Sicht ist ein Direktanschluss an die Würzburger Straße nicht zulassungsfähig, die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets wird über die Bürgermeister-Henn-Straße organisiert.

Die Anbindung an das überörtliche regionale Straßennetz ist über die Würzburger Straße (B 27), die die südliche Grenze des Plangebiets bildet, gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden in einem Verkehrsgutachten die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens mit den Aussagen zum Verkehrsaufkommen und zur Leistungsfähigkeit der Anschlüsse an das übergeordnete Netz untersucht. Für die Beurteilung wurden im Juni 2021 Verkehrserhebungen durchgeführt. Nach einer rechnerischen Bereinigung der Zahlen (Hochrechnung auf Werte vor der Covid 19-Pandemie) wurde die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte Bürgermeister Henn-Straße / Rote Au / neue Zufahrt Aldi und Bürgermeister Henn-Straße / Würzburger Straße / B 27 / Gartenstraße geprüft. Die durch das Vorhaben erwarteten Verkehre können im System über die Knotenpunkte leistungsfähig abgewickelt werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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