



Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Röte“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 22.10.2018

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	Erforderlichkeit der Änderung	1
1.2	Umfang der Änderung	2
1.3	Lage und Abgrenzung	3
1.4	Bestands- und Umgebungssituation	4
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	4
2.2	Schutzgebiete	5
2.3	Altlasten	5
3.	Einzelhandel	6
4.	Auswirkungen der Planung	10
4.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
4.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
4.3	Klimaschutz	10
4.4	Immissionen	11

1. Anlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans „Röte“ war die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. Da die neue Baugebietsausweisung entsprechend dem Bestand nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen und an die bestehende Situation anzupassen. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und Neugliederung der Bauflächen entsprechend der Bestandssituation.

1.1 Erforderlichkeit der Änderung

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn“ verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP).

Im Rahmen der Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens wurde von den Behörden gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächenänderung/-anpassung „Röte“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2030) aufgenommen.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und wird nun in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die erforderliche zeitnahe Neuordnung der Einzelhandelssituation im Bereich des Baugebietes Röte in Walldürn gewährleistet werden.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

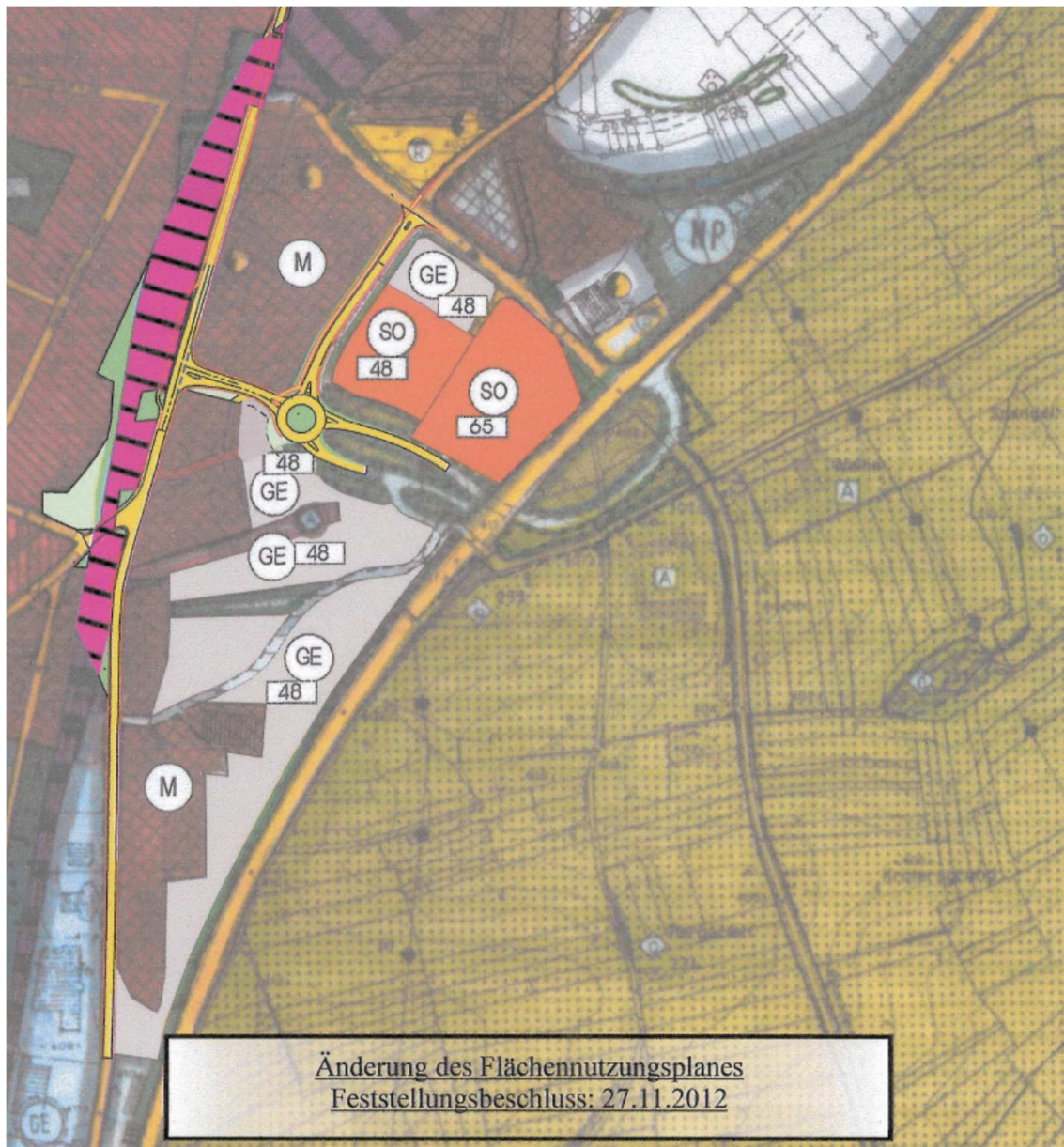


Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle GVB Hardheim-Walldürn)

1.2 Umfang der Änderung

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVB Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich teilweise als Mischbaufläche sowie gewerbliche- und Sonderbaufläche dargestellt. Anhand des Flächennutzungsplanes sind Teilbereiche in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend bereits als gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt, sodass hierzu kein planerischer Handlungsbedarf besteht. Im Bereich des NETTO-Marktes und LIDL-Marktes sowie teilweise beim ALDI-Markt ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Eine gewerbliche Bauflächenausweisung muss für den Bereich des AWG-Marktes vorgeesehen werden.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

Im Rahmen der Anpassung wird der Sonderbauflächenanteil von rund 2,0 ha auf 2,6 ha erhöht. Der gewerbliche Bauflächenanteil wird von rund 5,0 ha auf 6,0 ha erhöht. Durch die Erhöhung der gewerblichen Bauflächenanteile und Sonderbauflächenanteile reduziert sich der Mischbauflächenanteil um rund 1,6 ha.



Abb. 2 geplante Änderung des FNP 2015 (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Änderung befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Walldürn westlich der B 27. Der Änderungsbereich umfasst rund 16,8 ha.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

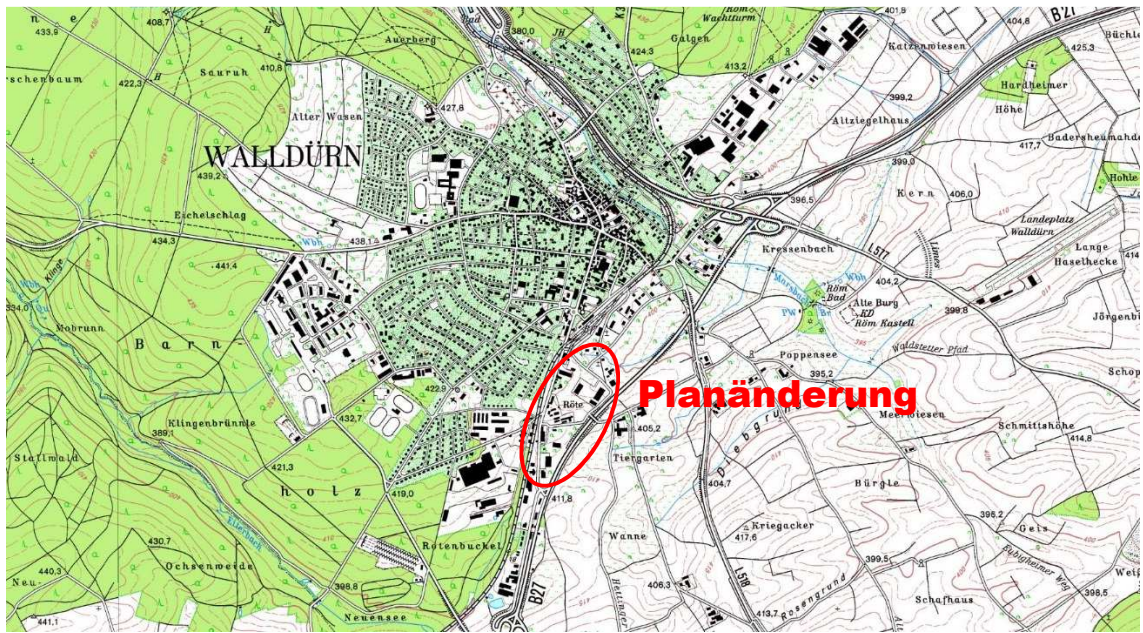


Abb. 3: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

1.4 Bestands- und Umgebungssituation

Das Baugebiet wird im Westen vom Baufluchtenplan Dr.-Hch.-Köhler-Straße, im Norden vom Bebauungsplan Östliche Teilumgehung / Eisenbahnstraße und im Nordosten vom „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ eingegrenzt. Im Südwesten des geplanten Baugebietes grenzen teilweise Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB an. Südlich liegt das geplante Baugebiet „Rechts der Buchener Straße“. Im Osten und im Südosten schließt, getrennt durch die B 27, landwirtschaftliche Fläche an. Das Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 403 m bis ca. 417 m ü. NN und steigt von Nordosten nach Südwesten an.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Doppelzentrum mit den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim dargestellt. Laut Regionalplan liegt die Region im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Röte befindet sich laut Regionalplan im Bereich von Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Teilweise handelt es sich im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Röte um einen sogenannten Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z). Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Siedlungsachse ist auf die Entwicklungsachse Walldürn / Hardheim / Miltenberg auszurichten. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

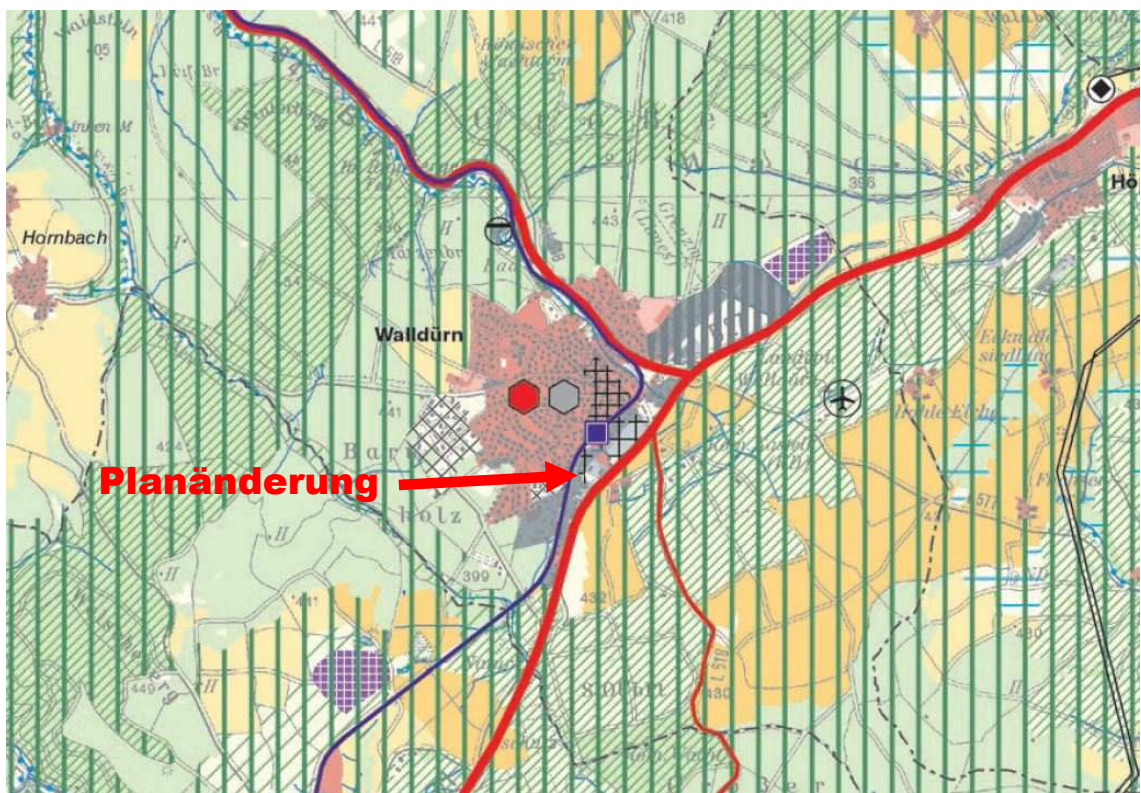


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

2.2 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt.

2.3 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durch das Landratsamt NOK durchgeführt. Diese wird immer wieder aktualisiert und steht über ein GIS-Auskunftssystem der Verwaltung der Stadt Walldürn zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde auf folgenden Grundstücken sogenannte Altstandorte/Altablagerungen erfasst, die in dieser Änderung

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Lageplan gekennzeichnet wurden:

1. SBV Reifen-Müller Heizöltank, Objektnummer 02022-000, Flurstücknummer 4148, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.
2. Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb Paul/Schreinerei, Objektnummer 01445-000, Flurstücknummer 3963, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.
3. Odenwald Papier, Otto-Hahn-Straße, Flurstücknummer 7023, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem A-Fall erklärt.

Im Bebauungsplan wurden diese 3 Altstandorte entsprechend dargestellt und bauplanungsrechtlich eingestuft. Weitere altlastverdächtige Flächen sind im Gebiet nicht bekannt.

3. Einzelhandel

Der GVV Hardheim-Walldürn hat die Firma GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Frühjahr 2017 mit der Erstellung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn beauftragt. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet.

Im Gutachten wurden die Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik wie folgt beschrieben:

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden.

Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten.

Die Stadt Walldürn hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u. a. durch die Ansiedlung von NETTO in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potenziell einzuordnen.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im gesamten GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten. Zudem soll das fortgeschriebene interkommunale Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn die Leitlinien und rechtssicheren Grundlagen für eine zukünftige Steuerung des Einzelhandels im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes und für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans formulieren.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die Angebotssituation wurde von der GMA durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels wurde im März 2017 durchgeführt.

Zur Angebotssituation im Bereich der Otto-Hahn-Straße im Baugebiet Röte wurden folgende Aussagen im Gutachten getroffen:

Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße:

Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter LIDL, ALDI und der kürzlich eröffnete NETTO-Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arrondiert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Auf siedlung des Gewerbegebietes „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.“

Da die Bebauungsplanänderung im Baugebiet Röte sich hauptsächlich auf die Neuordnung der Lebensmittelmärkte bezieht, werden hier zu den Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich in Walldürn folgende qualitative Bewertungen und Aussagen im Einzelhandelskonzept zitiert:

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

„In der Stadt Walldürn ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen i. S. einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotenzialen der Stadt Walldürn vereinbar.

Im Wesentlichen ist auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m² (Lebensmittel und Getränke) vorhanden. Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenenerweiterungen notwendig sind.

Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt. Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotenzial zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.“

Im Nichtlebensmittelbereich lässt sich laut Gutachten zusammenfassend festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

Im Anschluss wird eine tabellarische Einordnung von Einzelvorhaben bei der Änderung des Bebauungsplanes „Röte“ aus dem Einzelhandelskonzept dargestellt. Weitere Ausführungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn sind dem Gutachten zu entnehmen.

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“

Kriterium	Bewertung
Lage	
Standort	<p>Wichtigster Versorgungsstandort in Walldürn, an dem trotz autokundenorientierter Lage die Versorgung im Lebensmittelbereich und in anderen Sortimentsbereichen (insb. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) organisiert wird. Mit den Jahren ist am Standort eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die nun planungsrechtlich gefasst und geordnet werden soll.</p>
Planungsrecht	<p>Derzeit ist eine „ungeordnete“ planungsrechtliche Situation mit mehreren Teilbereichen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen und nicht mehr passenden Bebauungsplänen vorhanden.</p>
Planungen	<p>Durch die Ausweisung eines einheitlichen Bebauungsplans, der alle Teilbereiche des Gebiets umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels realisiert werden. Dabei wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Eigenentwicklung zugelassen, um der Rechtsprechung zu genügen. Die Planungen sehen folgende Festsetzungen vor:</p> <p>SO 1: (Aldi) max. 1.100 m² VK (Bestand: rd. 860 m² VK)</p> <p>SO 2: (Rewe inkl. Bäcker / Metzger) max. 1.700 m² VK (Bestand rd. 1.550 m² VK)</p> <p>SO 3: (Lidl) max. 1.300 m² VK (Bestand: 1.250 m² VK)</p> <p>SO 4: (Netto inkl. Backshop) max. 1.100 m² VK (Bestand: 980 m² VK)</p> <p>Gewerbegebiete mit Einzelhandel (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter, AWG): max. 800 m² pro Betriebseinheit</p>
Potenziale	<p>Bei den Planungen werden den am Standort bestehenden Einzelhandelbetrieben gewisse Spielräume zur Eigenentwicklung eingeräumt. Diese sind grundsätzlich als perspektivische Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sehen und mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts abgedeckt.</p>
Empfehlungen	<p>Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenen Festsetzungen wird ausdrücklich empfohlen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter sind vor dem Hintergrund der Rechtslage, welche eine bestandsorientierte Festsetzung für abwägungsfehlerhaft hält, als angemessen zu bewerten.</p> <p>Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ggf. die hierheraus resultierenden Auswirkungen im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu untersuchen (sofern raumordnerisch erforderlich).</p>

Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn (Quelle: GMA)

4. Auswirkungen der Planung

4.1 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 wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Er wird als Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt. Im Umweltbericht findet sich auch eine zusammenfassende Darstellung der planbedingten Eingriffswirkung und zum auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationskonzepts. Der Umweltbericht trifft daher bereits detailliertere Aussagen als auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlich ist.

4.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene des Bebauungsplans im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Zusammenfassend ergab die artenschutzrechtliche Prüfung folgendes:

- Beim Vorhaben „Bebauungsplan Röte“ der Stadt Walldürn werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.
- Für Säugetiere, Reptilien und einige Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.
- Es wird daher keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG benötigt.
- Dieses Fazit gilt nur unter der Voraussetzung, dass die im Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgen!

4.3 Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich

dargestellt. Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung dabei kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich im Einzelfall aufgrund der konkreten Planungssituation.

Grundsätzlich trug die Bebauungsplanänderung 2012 durch den Verzicht des bisher massiv geplanten Straßenbaus parallel zur Buchener Straße dazu bei, dass ein wesentlich höherer Anteil an Grünflächen erhalten geblieben ist und der Erhalt der hochwertigen Lindenallee im Bereich der Buchener Straße das Kleinklima im Innenstadtbereich nachhaltig verbessert und somit der Eingriff in Natur und Landschaft auch wesentlich geringer ausgefallen ist. Damit wurde auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt. Im Bereich der Otto-Hahn-Straße kommt es nun auch zu einer geringeren Versiegelung, da die Straßenfläche sich durch neuerliche Planungsüberlegungen reduziert. Straßenflächen in diesem Bereich werden entsiegelt und künftig als Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich des NETTO-Marktes wurde von Seiten der Stadt Walldürn gefordert, dass die Regenwasserrückhaltung aus Hof- und Dachflächen in einem in offener Bauweise vorgesehenen Becken in Erdbauweise aufgefangen wird. Dieses ist bereits baulich umgesetzt worden.

Die Änderungsplanung führt nicht zu einer Verschlechterung für das Klima und ebenfalls nicht zu einer lokalen Verstärkung der Klimaveränderung.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich die Bebauungsplanänderung hauptsächlich auf die rechtliche Sicherung des Einzelhandels im Gebiet bezieht.

Allerdings wurden einige Verbrauchermärkte und sonstige Gebäude aus privater Sicht bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Solche Maßnahmen werden von Seiten der Stadt Walldürn immer als positiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz unterstützt.

4.4 Immissionen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die bereits für den Bebauungsplan „Röte“ erstellte schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2002 überarbeitet. Dabei wurde die Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Sonderbauflächen aktualisiert und Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen, die sich vor allem aus dem Verkehrslärm ableiten, vorgeschlagen. Die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplangebiets wurde ebenfalls in diese Untersuchung einbezogen. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

1. Der Verkehrslärm, der von der Bundesstraße 27, der Buchener Straße und der Querspange ausgeht führt dazu, dass bei Wohn- und Bürogebäuden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden. Dies betrifft den Schallschutz der Außenbauteile aber auch die Belüftung von Schlafräumen mit ausreichender Luftzufuhr, damit in der Nacht die Fenster geschlossen bleiben können.
2. Der Neubau einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

3. Die bereits im Jahr 2002 aufgestellten Lärmkontingente für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen können unter der Voraussetzung bestätigt werden, dass die zulässigen Lärmwerte nach TA Lärm für das reine Wohngebiet im Bereich der Hans-Eckstein-Straße auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebiets angehoben werden. Dies kann damit begründet werden, dass die vorhandene bauliche Nutzung eine Gemengelage darstellt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzungen wurden verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Günther
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER:

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