



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

3. Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans

**im Bereich Walldistrikt Großer Wald, Abteilung
Schöner Busch, Gemarkung Walldürn für die künftige
Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebiets
„Schöner Busch“ – „Löschenäcker“**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 14.10.2016

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet	1
2.	Verfahrensdaten	3
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	4
4.	Gewerbeflächenbedarf	6
4.1	Vorhandene Gewerbeflächenpotenziale	7
4.2	Fazit Gewerbeflächenbedarf	7
5.	Erläuterung der Bauflächen	7
6.	Erschließung	9
6.1	Versorgung	9
6.2	Entsorgung	9
7.	Schalltechnische Untersuchung	10
8.	Umweltplanung	10
9.	Angaben zur Planverwirklichung	10

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen, um für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Sie dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt für seine weitere Entwicklung zusätzliche Industrieflächen. Um diesem regional bedeutsamen Unternehmen Flächen für eine Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen, soll in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände die Fläche zwischen der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg, der Panzerstraße und dem bestehenden Industriegebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe kann die Stadt Walldürn zurzeit keine geeigneten Gewerbeflächen mehr bereitstellen. Daher möchte die Stadt Walldürn aufgrund der aktuell bestehenden Nachfrage nach Erweiterungsflächen für das örtliche Gewerbe Gewerbeflächen ausweisen. Zusätzlich soll für Zuliefererfirmen des Unternehmens Procter & Gamble in unmittelbarer Nähe zum Stammwerk Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Da die Stadt Walldürn aktuell den ortsansässigen Gewerbebetrieben keine Erweiterungsflächen mehr anbieten konnte, hat sich die Entwicklung unerwünschter Weise in den Verbandsindustriepark (VIP) verlagert. Der Schwerpunkt des VIP liegt aber auf der Ansiedlung von überregionalen Industrieunternehmen, wie es als Ziel der Raumordnung vorgegeben ist. Daher wird die Aufnahme der Fläche östlich der B 27 notwendig, um den ortsansässigen Gewerbebetrieben Flächen zur Erweiterung anzubieten und eine Verlagerung von Gewerbebetrieben in den VIP-Park zu verhindern.

1.3 Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Walldürn. Die westliche Teilfläche schließt an das bestehende Industriegebiet und damit an das Gelände des Unternehmens Procter & Gamble an und erstreckt sich im Südwesten bis an die dort verlaufende Panzerstraße und die im Südosten verlaufende Bahnstrecke Seckach – Miltenberg. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet „Barnholz“.

Die östliche Teilfläche der FNP-Änderung befindet sich östlich der B 27 und erstreckt sich von der Anschlussstelle Walldürn-Süd mit einer durchschnittlichen Breite von 200 m rund 700 m in Richtung Norden.

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

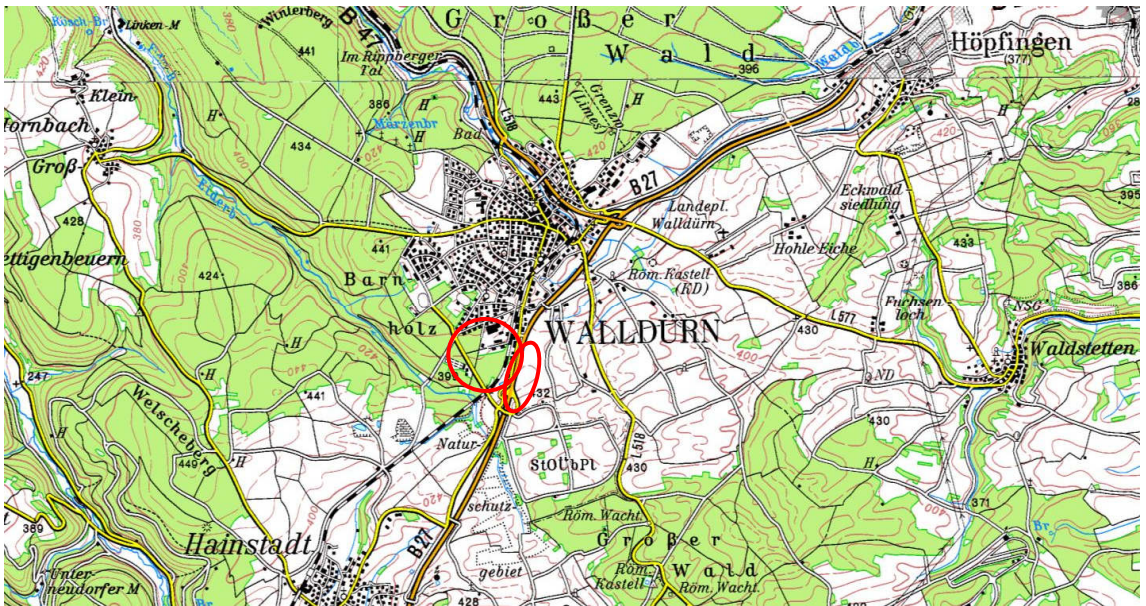


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt)

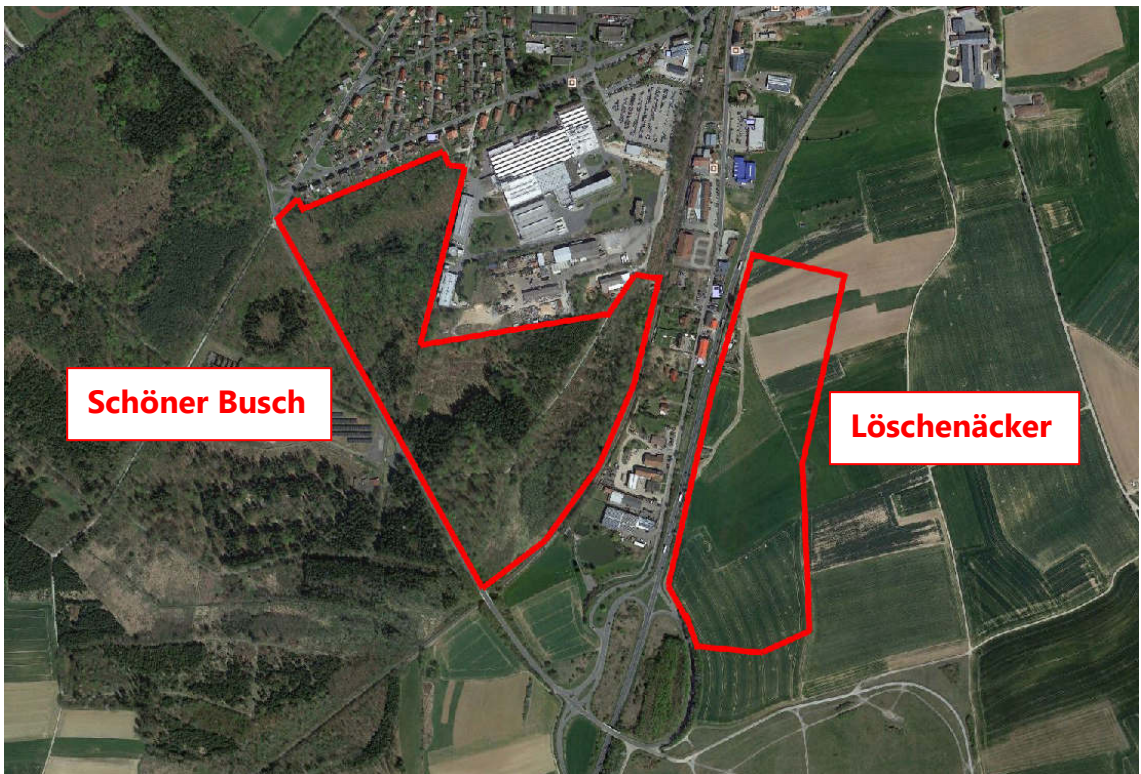


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth)

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)
Billigung des Vorentwurfs (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom
	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom
	bis
Entwurfsbeschluss (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom
	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom
	bis
Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald- Kreis
Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung
Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Walldürn gehört zum Ländlichen Raum.
- Walldürn liegt auf der Landesentwicklungsachse Meckesheim - Mosbach - Adelsheim /Osterburken - Buchen (Odenwald) - Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim) und auf der Achse Walldürn/Hardheim (- Miltenberg).
- Walldürn ist dem Mittelbereich Buchen zugeordnet.

Für den ländlichen Raum enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden. (G)
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichend und attraktive Arbeitsplätze-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. (G)
- Die Standortvoraussetzung zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leistungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern. (G)
- Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichend Freiräume erhalten werden. (Z)

3.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2014 gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtenden

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Walldürn liegt auf den großräumigen Entwicklungsachsen „Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Waibstadt/Neckarbischofsheim – Aglasterhausen – Mosbach – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – (Tauberbischofsheim)“ und „(Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl)“.
- Walldürn wird dem Ländlichen Raum zugeordnet.
- Walldürn gehört zu den „Siedlungsbereichen Gewerbe“. In diesen Bereichen ist die Bestandsicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessen Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedelungen vorhalten. Hierzu ist der regionale Industriepark VIP vorgesehen.
- Walldürn und Hardheim sind als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen und erfüllen die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich.
- Die Erweiterungsfläche für das Unternehmen Procter & Gamble „Schöner Busch“ ist als „Sonstige Waldfläche“ dargestellt und stellt eine nachrichtliche Übernahme dar.
- Die Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf (Löschenäcker) ist im Regionalplan nachrichtlich als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet bzw. sonstige Fläche dargestellt.

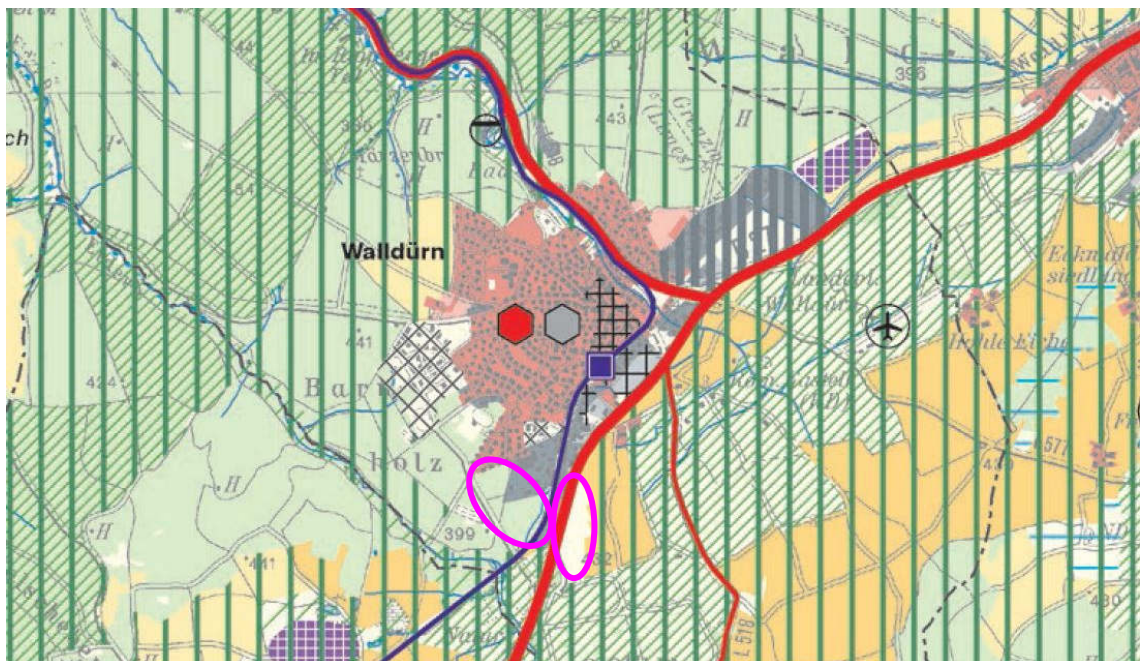


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Gemäß den Ausführungen des Hinweispapiers wird auch für die Stadt Walldürn auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet. Die Stadt Walldürn hat konkrete Anfragen von einem großen ortsansässigen Unternehmen und weiteren Gewerbebetrieben, welche sich erweitern möchten:

- Das Unternehmen Procter & Gamble hat gegenüber der Stadt bereits ihre Expansionsabsichten bekundet. Um den Standort zu sichern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, müssen im Flächennutzungsplan neue Gewerbeflächen in direkter Anbindung an das Gelände von Procter & Gamble ausgewiesen werden. Die Fläche wird zur Erweiterung der Betriebsstätte benötigt, da in den nächsten 5 Jahren die komplette Produktionsverlagerung von Kronberg nach Walldürn erfolgt. Rund 250 Bedienstete des Werkes Kronberg haben sich bereit erklärt, in Walldürn weiter für das Unternehmen Procter & Gamble auf dem noch zu erschließenden Baugelände tätig zu sein. Hierfür ist die Ausweisung des westlichen Teilbereichs vorgesehen.
- Auch im Bereich des örtlichen Gewerbes werden neue Gewerbeflächen benötigt. Um den ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben die Chance zur Weiterentwicklung und damit die Standortsicherung zu gewährleisten, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf erforderlich. Zusätzlich zur Deckung des örtlichen Bedarfs sollen in diesem Bereich Zulieferfirmen des Unternehmens Procter & Gamble angesiedelt werden, die derzeit noch in Kronberg deren Betriebssitz haben.

Die Stadt Walldürn hat in den letzten 10 Jahren die Bebauungspläne „Spangel“, „Röte“ und „Lindig“, in denen Gewerbeflächen im Umfang von 12,5 ha für den örtlichen Bedarf entwickelt wurden, aufgestellt. Trotzdem konnte in dieser Zeit der Flächenbedarf des örtlichen Gewerbes nicht gedeckt werden. In den letzten Jahren hat die Stadt Walldürn mehrmals örtlichen Gewerbebetrieben keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten können, sodass diese sich im Gewerbepark VIP angesiedelt haben. Es haben sich folgende gewerbliche Betriebe in einem Flächenumfang von ca. 3 ha in den VIP verlagert:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| ▪ Autohaus Golderer | ▪ Spielwaren-Schneider |
| ▪ Getränkehandel Löhr | ▪ Bestattungshaus Baumbusch |
| ▪ Elektrozubehör Weber | ▪ Fahrzeugreinigungsdienst Hurem |
| ▪ Auto- und Motorradhandel Rausch | ▪ Schrothandel Staab |
| ▪ Holzspedition BuG | ▪ Haus- und Hofdienst Wendinger |

Diese Entwicklung der Verlagerung von ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den VIP entspricht weder den städtischen Zielen noch den Zielen der Raum-

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

ordnung. Die Industrieflächen im VIP sind für die Ansiedlung von überregionalen Industrieunternehmen gedacht.

Der Stadt Walldürn liegen zurzeit mehrere Anfragen zu gewerblichen Erweiterungsflächen im Bereich des örtlichen Gewerbes vor.

4.1 Vorhandene Gewerbeflächenpotenziale

Gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Flächenbedarf abgezogen. In der Stadt Walldürn gibt es folgende Innenentwicklungspotenziale:

Als Innenentwicklungspotential kann die Flächenbevorratung von ca. 1,2 ha im Baugebiet „Spangel“ herangezogen werden. Weitere Innenentwicklungspotenziale sind in der Stadt Walldürn nicht vorhanden. Größere Brach- oder Konversionsflächen existieren nicht.

4.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf

In der Stadt Walldürn ist bis zum Jahr 2030 mit einem Gewerbeflächenbedarf von rund 15,4 ha Bruttobauland zurechen. Selbst bei Abzug der vorhandenen Reservefläche im bestehenden Gewerbegebiet „Spangel“ verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 14,2 ha für den örtlichen Bedarf**.

5. Erläuterung der Bauflächen

Im Folgenden werden die Bauflächen genauer erläutert.

Es erfolgen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes „Schöner Busch“ und „Löschenäcker“:

Westliche Teilfläche „Schöner Busch“:

- geplante Grün- bzw. Ausgleichsfläche, 1,0 ha
- geplante MI-Fläche, 1,6 ha
- geplante GE-Fläche, 2,5 ha
- geplante G_e-Fläche, 2,2 ha
- geplante GI-Fläche, 15,3 ha

Die westliche Teilfläche unterteilt sich in Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung. Die Ausweisung erfolgt gestaffelt von einer Grün- und Ausgleichsfläche über ein Mischgebiet, Gewerbegebiet hin zu einem eingeschränkten Industriegebiet und letztendlich einem Industriegebiet. Durch die abgestufte Ausweisung soll der im Nordwesten angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung des reinen Wohngebiets „Barnholz“ Rechnung getragen werden. Die Teilfläche grenzt teilweise direkt an das bestehende Firmengelände von Procter & Gamble und erlaubt dem Unternehmen eine Weiterentwicklung mit einer günstigen Anbindung an den eigenen Bestand. Andere

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Flächenbereiche können nicht vorgehalten werden, da in südwestlicher Richtung durch Bahnanlagen sowie im nördlichen Bereich durch Wohnbebauung dies nicht möglich ist.

Auf der Fläche befindet sich aktuell eine Waldfläche. Im Süden der Teilfläche befindet sich das Waldbiotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“ mit einer Fläche von 3.230 m² (vgl. Abb. 4). Weitere Schutzgebietsausweisungen sind in der Teilfläche nicht betroffen. Für die Umsetzung dieser Teilfläche wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Östliche Teilfläche „Löscheneräcker“:

- geplante GE-Fläche, 14,9 ha

Die östliche Teilfläche befindet sich östlich der B 27. Die komplette Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hier um eine Fläche mit geringer Bodenklasse. Die Stadt Walldürn möchte auf dieser Fläche kleinteilige Grundstücksmodule für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe schaffen. Das Gebiet liegt zudem verkehrsgünstig an der B 27 und kann direkt an die bestehende Zu- und Ausfahrt der B 27, Walldürn-Süd, angebunden werden. Die Bundesstraßenzufahrt dient der Bundeswehr für Fahrzeugbewegungen und steht in deren Eigentum. Die Stadt Walldürn hat ein uneingeschränktes Nutzungsrecht für diese Zu- und Ausfahrt, sodass auch unter diesem Gesichtspunkt der Flächeneinsparung die Grundstücksfläche geeignet ist. Durch die Lage direkt an der B 27 werden keine Wohnbereiche der Stadt zusätzlich belastet. Eine Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung ist damit gewährleistet. Die Entfernung für Zuliefererfirmen zum Stammwerk des Unternehmens Procter & Gamble beträgt rund 1.000 m, sodass jeglicher Zuliefererverkehr wie auch Abtransport von Waren außerhalb von Wohngebieten verläuft. Kurze Anfahrtswege führen u.a. auch dazu, dass ebenfalls unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes und geringen Landverbrauches die Notwendigkeit dargelegt ist. Über die direkte Anbindung an die B 27 ist das Gewerbegebiet zudem gut mit den bestehenden Gewerbegebieten verkehrlich vernetzt.

Im östlichen Teilbereich befindet sich entlang der B 27 das Biotop „Feldhecken entlang B 27, Walldürn“ und am östlichen Rand der Anschlussstelle zur B 27 das Biotop „Feldhecke an der Evangelieiche südlich von Walldürn“ (vgl. Abb. 4). Weitere Schutzgebietsausweisungen sind in der Teilfläche nicht betroffen.

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

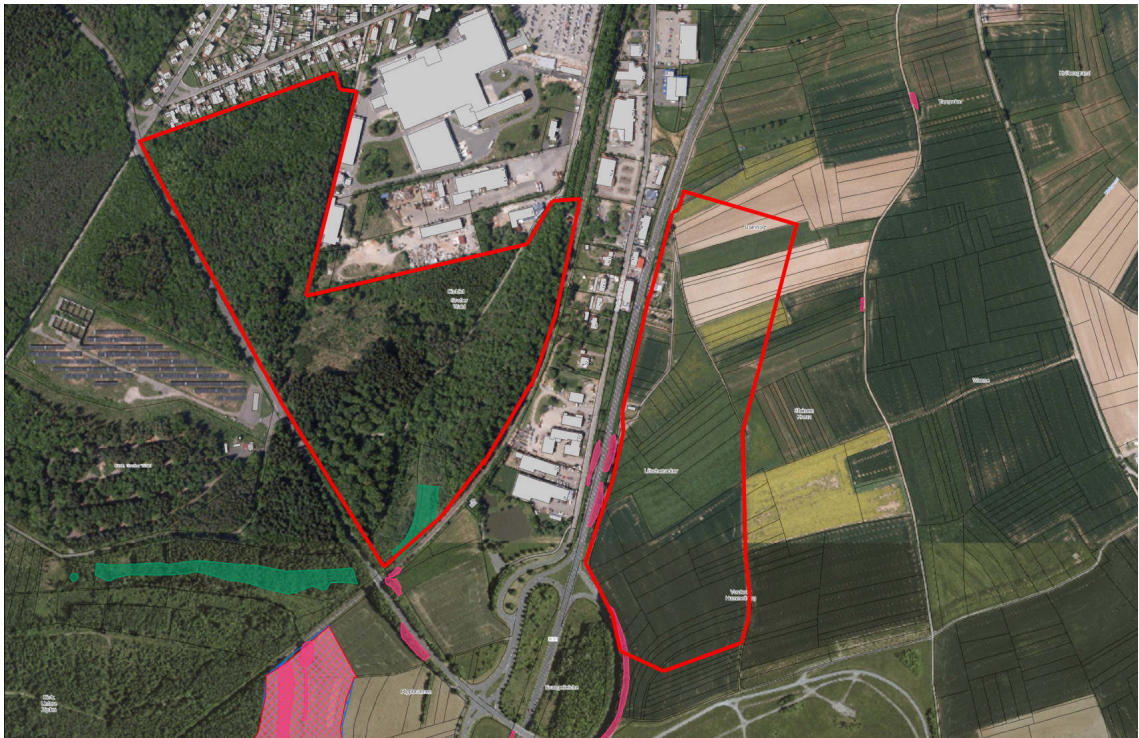


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

6. Erschließung

Für die westliche Teilfläche werden im Folgenden Aussagen zur technischen Erschließung gemacht:

6.1 Versorgung

Die Stromversorgung (20 kV) kann über die Trafostation Dr.-Heinrich-Köhler-Straße durch Ersetzen des bestehenden Kabels entlang der Panzerstraße erfolgen. Um einen Ringschluss zu erlangen, könnte über die Trafostation Barnholz sowie über die Verlängerung der 20 kV Trasse in Höhe des Lärchenwegs durch eine Verlängerung den Ring schließen. So wäre eine Versorgungssicherheit von $n - 1$ gegeben.

In der Waldstraße nördlich des Plangebiets ist bereits eine Gas-Mitteldruckleitung vorhanden. Die Gasversorgung des Gebiets kann über die Verlängerung der Versorgungsleitung an der Kreuzung Dr. Heinrich Köhler Straße – Waldstraße und am neuen Eingang von P & G erfolgen.

Die Wasserversorgung kann über eine Parallelverlegung der Wasserleitungen zur Gastrasse erfolgen. Nach W 305 ist eine Löschwasserbereitstellung von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ realisierbar.

6.2 Entsorgung

Das Plangebiet muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben in einem Trennsystem entwässert werden. Da das Gelände niedriger als das städtische Abwassernetz liegt, soll das Schmutzwasser von der tiefsten Stelle des Geländes am südlichsten Rand des Plange-

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

biets an der Schnittstelle der Bahnlinie mit der Panzerstraße über eine Pumpstation, entweder entlang der Bahnlinie in Richtung Waldstraße oder parallel zur Panzerstraße in Richtung Dr.-Heinrich-Köhler-Straße, gepumpt und dort in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt der Topographie folgend in Richtung Süden. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken am südlichsten Rand des Gebietes in den Eiterbach eingeleitet werden. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Oberflächengraben Richtung Süden, welcher erhalten werden muss.

Aktuell wird am Ende der Straße „Im Barnholz“ ein Regenüberlaufbecken (RÜB) geplant. Das RÜB befindet sich innerhalb der westlichen Teilfläche „Schöner Busch“ am nordöstlichen Rand des Gebietes und dient der Niederschlagswasserentsorgung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Procter & Gamble. Das RÜB erfüllt für das Plangebiet somit keine Funktion.

7. Schalltechnische Untersuchung

Im weiteren Verfahren wird für die Teilfläche „Schöner Busch“ aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten im Nordwesten eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Ziel ist dabei möglichen Lärmimmissionen auf das Wohngebiet zu überprüfen und ggf. eine Emissionskontingentierung zu erarbeiten, welche das Wohngebiet vor zusätzlichem Lärm schützt.

8. Umweltplanung

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad mit den Behörden ein Umweltbericht erarbeitet und eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Für die Erweiterungsfläche für Procter & Gamble wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Grundkonzeption zum Waldausgleich erstellt.

9. Angaben zur Planverwirklichung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll bis Ende 2017 abgeschlossen werden.