

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis



Hardheim



Höpfingen



Walldürn

Flächennutzungsplan 2030

6. Änderung

zum Bebauungsplan „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“

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 | 2 |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung | 2 |
| 3.2 | Bestandssituation | 2 |
| 3.3 | Seitheriges Planungs- und Baurecht | 3 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 | Einzelhandelskonzeption | 5 |
| 4.4 | Schutzgebiete | 6 |
| 4.5 | Denkmalpflege | 6 |
| 5. | Einzelhandelsgutachten | 6 |
| 6. | Planänderungen | 9 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 9 |
| 7.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 9 |
| 7.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 9 |
| 7.3 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 10 |
| 7.4 | Hochwasserschutz | 10 |
| 7.5 | Immissionen | 10 |
| 7.6 | Verkehr | 11 |
| 8. | Angaben zur Planverwirklichung | 11 |
| 8.1 | Zeitplan | 11 |

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In den zurückliegenden Jahren wurden im Erfapark und seinem Umfeld verschiedene Nutzungen aufgegeben. Seitdem ist eine Zunahme von Leerständen und Mindernutzungen im Zentrum vom Hardheim zu beobachten. Auf Initiative eines privaten Vorhabenträgers sollen der gesamte Bereich und das bestehende Versorgungszentrum neu aufgestellt werden. Das Nutzungskonzept sieht die Neuvermietung von Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Erfapark sowie den ergänzenden Neubau eines Lebensmittelmarkts vor.

Für den Erfapark und sein Umfeld gilt der Bebauungsplan „Sanierung Hofacker B II“ aus dem Jahr 1988. Die vorgesehenen Maßnahmen, die mit einer Erweiterung der Bauflächen in dem Planbereich einhergehen, können auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und für die Neuausrichtung des Versorgungszentrums sind die Änderung des 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 wird der Bebauungsplan „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“ 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 „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“ beträgt 1,3 ha.

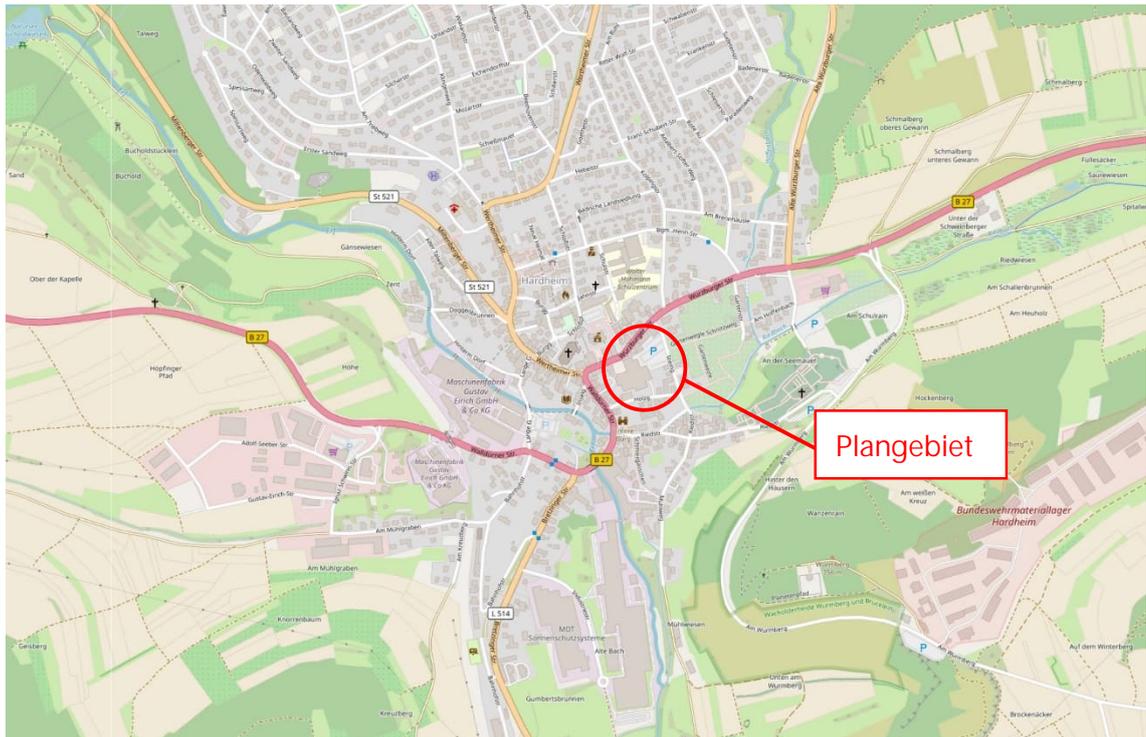


Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns von Hardheim den von Steingasse, Würzburger Straße (B 27) und Holzgasse eingefassten Bereich des Erfaparks einschließlich der für den Neubau eines Lebensmittelmarkts sowie die für die Neuorganisation der Stellplätze vorgesehenen Flächen.

In den Geltungsbereich des Änderungsplans eingeschlossen sind die für die Vorhabenverwirklichung notwendigen Grundstücke, die vom Vorhabenträger zwischenzeitlich erworben wurden.

Der Planbereich ist eingebettet in den zentralen Ortskernbereich von Hardheim. Die Flächen im Entwicklungsbereich sind vollständig durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen bebaut. Östlich der Steingasse finden sich Gartenbereiche, die um hier bestehende Wohnhäuser angeordnet sind. Südlich (Holzgasse) schließt sich die Ortsbebauung mit überwiegender Wohnnutzung an, südwestlich (Walldürner Straße)

Ortsbebauung mit Mischnutzung. Entlang der Würzburger Straße finden sich zentralörtliche Handels- und Gewerbenutzungen, im Schloss (Schlossplatz) das Rathaus.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Der Änderungsbereich „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“ befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Sanierung Hofacker B II“ aus dem Jahr 1988.

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.

Nach der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) liegt das Plangebiet im zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz der verbrauchernahen Versorgung.

Zentrale raumordnerische Anforderungen werden mit der Planung erfüllt. Eine zu dem Planungsvorhaben erstellte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die als Raumordnungsziele geltenden Gebote (Zentralitäts-/ Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten und erfüllt werden.

Insgesamt erfüllt die Planung zentrale raumordnerische Anforderungen.

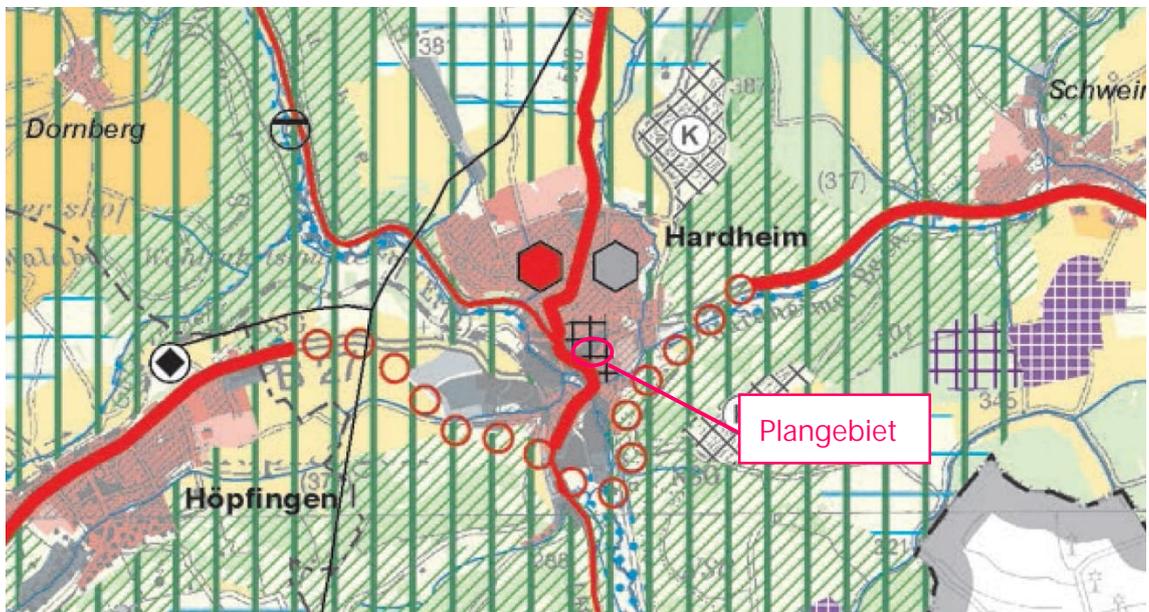


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich des Bebauungsplans „Sanierung Hofacker II – 1. Änderung“ ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim Walldürn als Sonderbaufläche dargestellt, das Umfeld des Plangebiets als Mischbaufläche.

Aufgrund der Vergrößerung der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert.

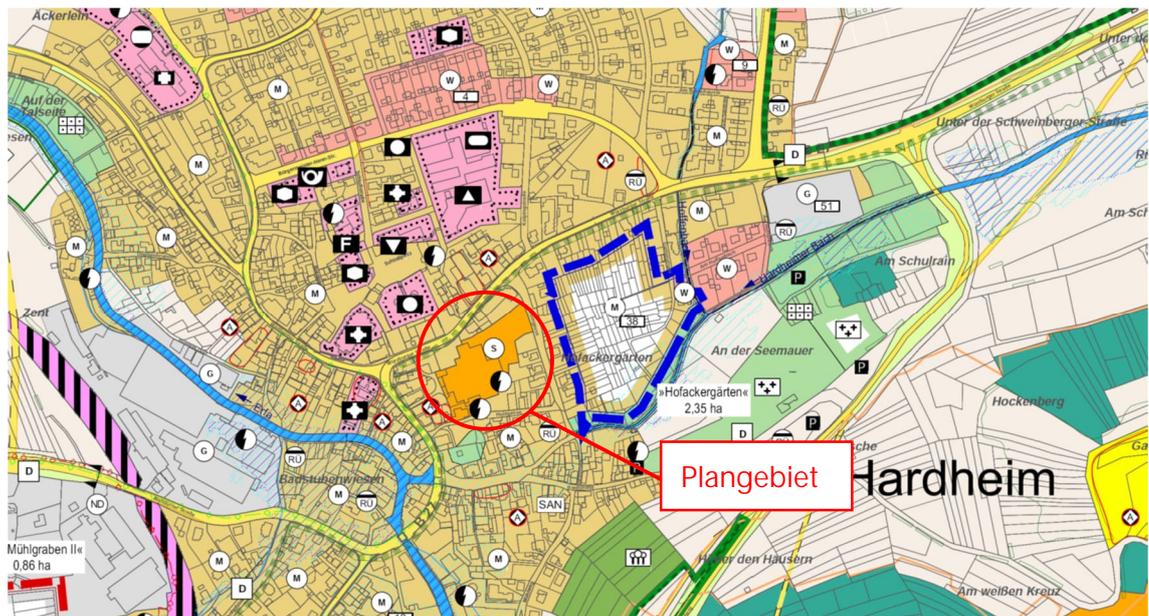


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: GVV Hardheim-Walldürn)

4.3 Einzelhandelskonzeption

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

Der Erfapark ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern von Hardheim. Hier sind auf kompakter Fläche verschiedenste Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden (Handelsbetriebe, Rathaus, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie usw.).

Wichtige Einzelhandelsbetriebe für die tägliche Grundversorgung (großflächige Lebensmittelmärkte als Vollversorger und Discounter) liegen jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs am Rande Hardheims. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bestehen zudem Leerstände, die Beleg für die in den vergangenen Jahren zurückgehende Bedeutung der Funktionen im Ortskern sind. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Funktionalität und Lebendigkeit des Ortszentrums zu erhalten und zu stärken.

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. In erster Linie steht hier die Belebung des Erfaparks. Ergänzend zu den Nutzungen in der privaten Projektentwicklung sieht die Gemeinde das Potential, innerörtlich einen Kindergarten in dem Objekt einzurichten. Die private Projektentwicklung sieht neben der Ertüchtigung des Erfaparks mit seinen Ladengeschäften und Wohnungen ergänzend den Bau eines Lebensmittelmarkts vor (Vollversorger, Verlagerung des Markts aus der Ferdinand-Müller-Straße am nördlichen Ortsrand).

4.4 Schutzgebiete

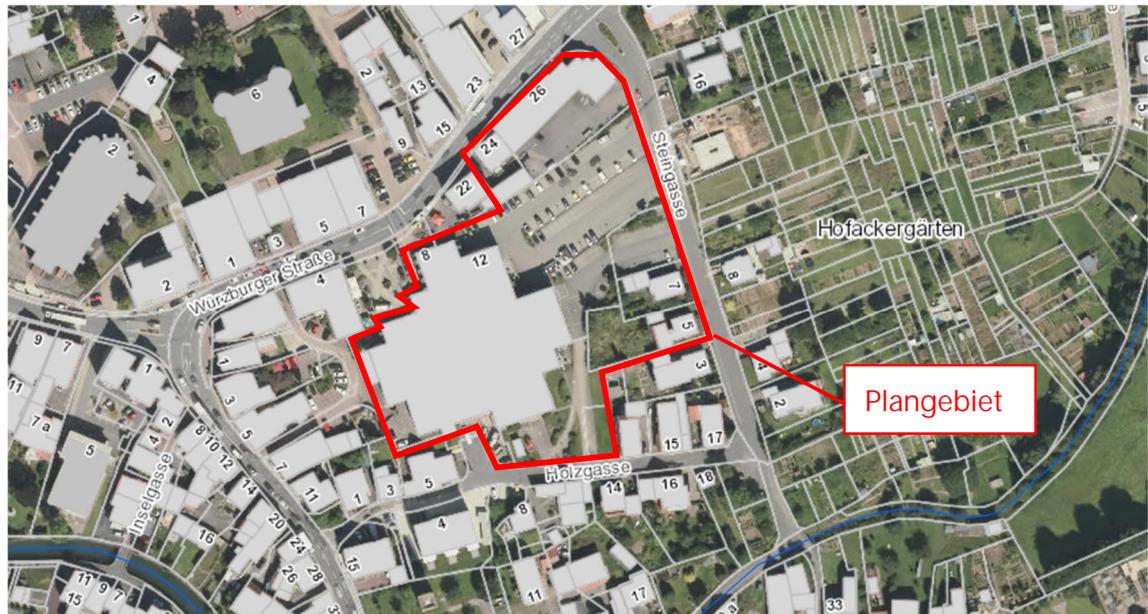


Abb. 4: Schutzgebiete, abgerufen am 05.01.2023 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

4.5 Denkmalpflege

Durch die Planungen ist in Hardheim ein archäologischer Prüffall betroffen:

- Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 101449538)

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Einer Bebauung des Areals kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

5. Einzelhandelsgutachten

Eine Umsetzung des Vorhabens ist durch eine Änderung des Bebauungsplans und eine Beschränkung von Einzelhandel auf das Erdgeschoss (bisher Zulässigkeit auf drei Geschossen) nebst einer Verkaufsflächenbeschränkung vorgesehen. Die Verkaufsfläche soll hierbei auf max. 4.300 m² beschränkt werden. Für Lebensmittel inklusive Getränke sind 2.000 m² VK, für Drogeriewaren und Apothekerwaren 1.000 m² VK und für

zentrenrelevante Sortimente 2.000 m² VK i.S. eines Flächenpools vorgesehen. Dadurch wird im Vergleich zur aktuell nutzbaren Fläche im Bereich Erfapark (rd. 5.920 m²) bezogen auf das gesamte Areal eine Reduzierung der Verkaufsflächen um rd. 1.620 m² VK bzw. – 27 % erzielt.

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.

Das Planvorhaben wahrt das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP und Ziel 1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Der Standort befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Es handelt sich um den räumlichen und funktionalen Siedlungskern der Gemeinde Hardheim. Dabei liegt der Standort innerhalb des gebietsscharf festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte und somit innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets für zentrenrelevanten Einzelhandel in Hardheim (vgl. Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).

Zudem ist der Standort Bestandteil des im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Perspektivisch soll der Standort zusammen mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter als wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern dienen und so auch Magnetfunktion für diesen Standortbereich übernehmen.

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 innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan.

- Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Das Einzugsgebiet des Gesamtstandorts umfasst zum einen die Gemeinde Hardheim selbst und zum anderen die westlich an Hardheim angrenzende Kommune Höpflingen, 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 Kulsheim, Königheim und Ahorn von gewissen Kundenzuführeffekten auszugehen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.

Auf Basis einer Prognose der Umsatzleistungen des Vorhabens lässt sich festhalten, dass für den Rewe-Lebensmittelvollsortimenter von einem Umsatzanteil von 87 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn auszugehen ist. Der vorgesehene Drogeriemarkt wird mit rd. 75 % des Umsatzes ebenfalls einen Großteil der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn generieren. Hier ist aufgrund der deutlich geringeren Wettbewerbssituation im Umland (insbesondere Richtung Norden, Osten und Süden) von höheren Kundenzuführungseffekten von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets auszugehen.

Für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente wurde ein typisches Nutzungskonzept angenommen. Dabei würde ein Sonderpostenmarkt rd. 85 – 86 % der Umsätze und ein Bekleidungsfachmarkt rd. 85 % aus dem GVV Hardheim-Walldürn erzielen. Für die kleinflächigen Nutzungen (Apotheke, Optiker, sonstige Anbieter) ist aufgrund der beschränkten Strahlkraft keine über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bedeutung anzunehmen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Kundenherkunft der ergänzenden kleinflächigen Betriebe im zentrenrelevanten Sortimentsbereich i. W. der Verteilung der Kunden der Magnetbetriebe bzw. des Gesamtstandorts entspricht. Insofern ist für diese Gruppe ebenfalls eine Einhaltung des Kongruenzgebots festzustellen.

Im Falle einer nicht eintretenden Wiederbelegung der Altfläche von Rewe durch einen Lebensmittelvollsortimenter ist davon auszugehen, dass sich bei diesem Szenario „freiwerdende“ Umsätze positiv auf die Umsatzleistung des Rewe-Neubaus, aber auch auf die Umsatzleistung der sonstigen Anbieter in Hardheim und der Region auswirken würden. Die Folge wären höhere Umsätze bei den sonstigen Wettbewerbern respektive geringere Umsatzumverteilungseffekte in der Region. Bei einer Bewertung des Kongruenzgebots wären keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Kundenzusammensetzung an den einzelnen Standorten zu erwarten. Insofern würde das Kongruenzgebot auch bei diesem Szenario eingehalten.

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) wird sowohl bei den einzelnen Nutzungen wie auch bei einer Gesamtbetrachtung nicht unterschritten.

- Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot 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 in allen Sortimentsbereichen (Lebensmittel, Drogeriewaren, sonstige zentrenrelevante Sortimente) keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst.

Die Realisierung des Gesamtprojekts Erfapark dient vielmehr dazu, wieder „Leben“ in den Ortskern von Hardheim zu bringen und dort einen attraktiven Mix aus Nahversorgung, sonstigem Einzelhandel, Gastronomie und weiteren ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. So kann dem fortschreitenden Anteil des Onlinehandels insbesondere im ländlichen Raum ein gewisser Gegenpol und Angebot im stationären Einzelhandel

entgegengestellt werden. Die Entwicklungen am Standort Erfapark bieten damit für den Standort Hardheim die Möglichkeit, den Ortskern für die nächsten Jahre zu stabilisieren und mit attraktiven Nutzungen zu füllen, welche ohne eine Umsetzung des Gesamtprojekts am Standort nicht möglich wären.

Insofern ist die Revitalisierung des Erfaparks in Kombination mit einer Rückholung von Magnetbetrieben in den Ortskern auch aus regionalplanerischer und raumordnerischer Sicht als „best-practice-Beispiel“ einer Revitalisierung eines langjährig leerstehenden Handelsstandorts inmitten eines Ortskerns zu sehen.

Details können der Auswirkungsanalyse „Erfapark in Hardheim“ entnommen werden.

6. Planänderungen

Zur Revitalisierung des „Erfaparks“ als Einkaufszentrum sowie für den Neubau einer großflächigen Einzelhandelsmarkts (REWE-Markt) ist die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Hierfür wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die bereits bestehende Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan angepasst. Die Sonderbaufläche wird von bisher 0,8 ha auf 1,3 ha erweitert.

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 wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz zum Bebauungsplanverfahren kommt zu folgendem Ergebnis:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV (Fledermäuse) können eintreten, wenn potentielle Quartiere zwischen April und Oktober, unvorsichtig entfernt oder verschlossen werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Empfehlung zur Aufhängung von 6 Nistkästen

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 nachteilige Auswirkung auf das Klima des Orts ist nicht zu erwarten. Um dennoch die Auswirkungen durch neu versiegelte Flächen zu vermindern, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote (Bäumen und Dachbegrünung) festgesetzt. Zudem besteht die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und auf Parkplätzen mit über 35 Stellplätzen.

7.4 Hochwasserschutz

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

7.5 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die durch das Vorhaben entstehende Zusatzbelastung zu ermitteln.

Die Untersuchung zeigt, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungsspiegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eintreten.

Spitzenpegel, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, treten nicht auf.

Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten sind bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht zu erwarten.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 der TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind. Im Sinne der 16. BImSchV können eine wesentliche Änderung der Verkehrslärsituation durch das Vorhaben sowie eine erstmalige Überschreitung des Vorsorgegrenzwertes ausgeschlossen werden.

Der Unterzeichner kommt zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die zu beurteilende Anlage sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten (im Sinne der TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt. Eine abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

7.6 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus und der Revitalisierung auf sein Umfeld aufzeigt. Des Weiteren sind Aussagen hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit der Anschlüsse an das übergeordnete Netz zu treffen. Dies betrifft den Knotenpunkt Würzburger Straße (B 27) / Steingasse.

Für den Knotenpunkt Würzburger Straße (B 27) / Steingasse ergibt sich für den Planfall rein rechnerisch eine gute Leistungsfähigkeit in der Vormittagsspitzenstunde und eine ausreichende Leistungsfähigkeit in der Nachmittagsspitzenstunde.

Der zusätzlich betrachtete relevante Rückstauparameter N 95 dokumentiert, dass es keinen Rückstau zu den benachbarten Knotenpunkten gibt.

Die durch den geplanten REWE-Markt (Vollsortimenter) und die Revitalisierung des „Er-faparks“ als Einkaufszentrum entstehenden Verkehre können über den Knotenpunkt Würzburger Straße (B 27) / Steingasse 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 – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de