



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

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

Flächennutzungsplan 2030

10. Änderung

zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 03.05.2024

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	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Einzelhandelskonzeption	6
4.4	Schutzgebiete	7
5.	Einzelhandelsgutachten	7
5.1	Möbelhaus	7
5.2	Lebensmittelmarkt	9
6.	Planänderung	11
6.1	Vorhabensbeschreibung	11
6.2	Umfang der Planänderungen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	12
7.5	Umgang mit Bodenaushub	12
7.6	Immissionen	12
7.7	Verkehr	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses der Firma wohnfitz GmbH sowie die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes:

Erweiterung Möbelhaus

Die Fa. wohnfitz GmbH betreibt seit Jahren in Walldürn das Möbelhaus wohnfitz mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.250 m². Das Möbelhaus befindet sich in einem „Sondergebiet Möbelhaus“ mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen. Ergänzend wurde im Zuge des Raumordnungsverfahrens ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen, in dem diese Obergrenzen nebst anderen Bestimmungen festgelegt werden.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens, einer notwendigen Weiterentwicklung des Konzepts, welche i. W. eine großzügigere Warenpräsentation und ergänzende Flächen wie z.B. die Einrichtung einer Kochschule zum Ziel hat, soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Jedoch sind auch betriebsintern Veränderungen notwendig, da die Lager- und Logistikflächen sowie Büroflächen im bestehenden Gebäude nicht ausreichen. Daher möchte wohnfitz den Betrieb im direkten Umfeld erweitern. Hierfür ist ein Areal östlich des Bestandsgebäudes vorgesehen, auf dem ein separater Gebäudekörper realisiert werden soll, welcher im Erdgeschoss durch einen „Verbindungsbau“ mit dem Haupthaus verbunden werden soll.

Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes

Die EDEKA betreibt seit Jahrzehnten am Standort Buchener Straße ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 m². Dieser ist als nicht mehr zeitgemäß einzuordnen und soll an den Standort „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Umfeld des bestehenden wohnfitz-Möbelhauses verlagert werden. Dort ist bereits eine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, welche in einem Teilbereich einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche von 1.200 m² (800 m² VK) und in einer weiteren Fläche einen Getränkemarkt mit einer Geschossfläche von 1.200 m² (800 m² VK) vorsieht.

Nun besteht die Möglichkeit, den Edeka-Standort zu verlagern und einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.700 m² VK, davon 1.200 m² Lebensmittel und 500 m² Getränke inkl. der jeweils Lebensmittelmarkt-typischen Randsortimente westlich des wohnfitz-Möbelhauses zu realisieren.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelbetriebe im Bereich Möbel und Lebensmittel und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Das Flächennutzungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Baugebiet „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ befindet sich am südlichen Stadtrand von Walldürn zwischen der Wilhelm-Röntgen-Straße und der Bundesstraße B 27.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise (t):

6950, 6950/1, 6950/2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,77 ha.

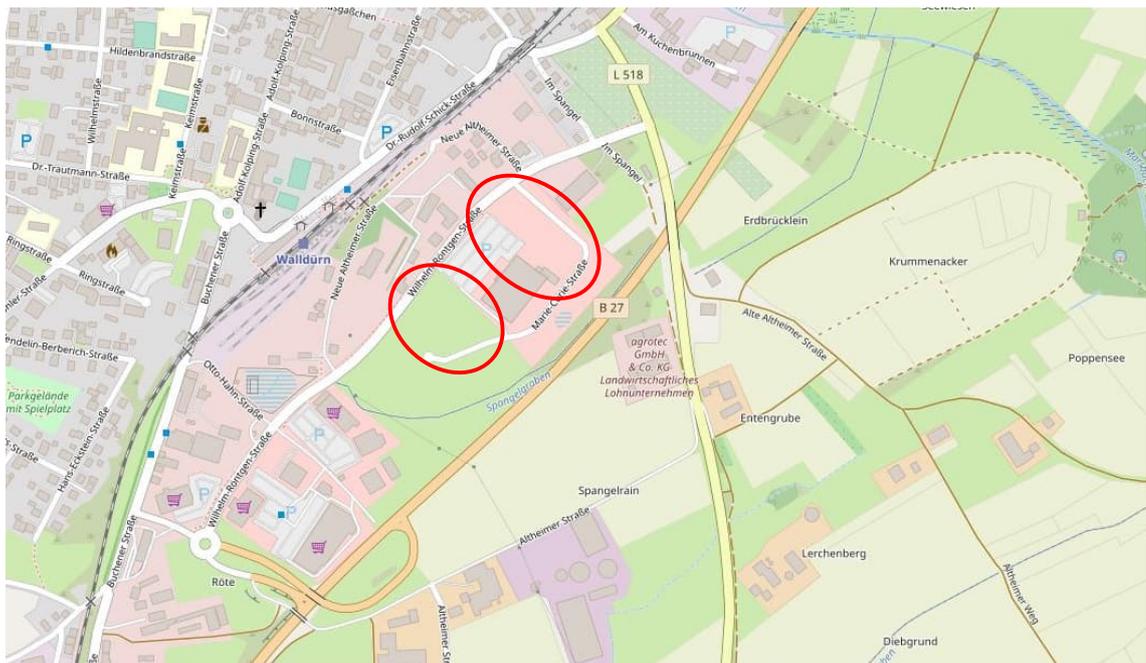


Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Die Bereiche der Planänderung sind derzeit noch unbebaute Grundstücke, welche durch die Wilhelm-Röntgen-Straße und die Marie-Curie-Straße eingerahmt werden. Der bestehende Möbelmarkt befindet sich zwischen den beiden Änderungsbereichen.

Südwestlich des Baugebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe großflächiger Einzelhandel, überwiegend mit Sortimenten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Nahrungs- und Genussmittel). Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte bilden einen deutlich

herausgehobenen Grundversorgungsstandort in der Stadt Walldürn, der mit weiteren Fachmärkten angereichert wurde.

Nördlich grenzt ein Mischgebiet mit vorwiegend gewerblicher Nutzung an. Weiter nördlich dieses Gebiets befindet sich der Gleiskörper der örtlichen Bahnlinie, der derzeit eine Barriere zu den innenstadtnahen Lagen und der Wohnbebauung bildet.

Nordöstlich wird das Baugebiet von einem Feldweg begrenzt. Dahinter befindet sich eine größere Umspannanlage zur Stromversorgung und Grünflächen als Abstandszone zum Damm der Brückenrampe der L 518.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Graben, der durch seinen Bewuchs das lokale Landschaftsbild deutlich prägt. Die Bundesstraße B 27 ist dem Gebiet südlich vorgelagert. Das Baugebiet ist von dieser überörtlichen Straße aus gut wahrnehmbar.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation links: Erweiterungsfläche Möbelhaus, rechts: neuer Standort Lebensmittelmarkt (Eigene Aufnahmen)

Verkehrliche Erschließung

Die Änderungsbereiche sind über die Wilhelm-Röntgen-Straße gut an das überörtliche Straßennetz.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Erschließungsarbeiten sind nach aktuellem Planungsstand nicht erforderlich.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Walldürn dem Mittelbereich Buchen zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Tauberbischofsheim (– Walldürn/Hardheim), Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) sowie Walldürn/Hardheim (– Miltenberg).

Gemäß Plansatz 3.3.7 (Ziel) sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]

Gemäß Plansatz 3.3.7.1 (Ziel) soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte 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.

Gemäß Plansatz 3.3.7.2 (Ziel) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte 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

Die Stadt Walldürn wird im Einheitlichen Regionalplan gem. Plansatz 1.2.4.1 zusammen mit der Gemeinde Hardheim als Unterzentrum festgelegt.

Das Plangebiet liegt gem. Plansatz 1.7.3.2 (Ziel) innerhalb eines Ergänzungsstandortes für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ist auch im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Der gewählte Standort für die beiden geplanten Vorhaben entspricht somit der Festlegung des Einheitlichen Regionalplans.

Der raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gem. den Plansätzen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 (Ziele) wurde im Rahmen der Auswirkungsanalysen für das jeweilige Vorhaben geprüft (vgl. Kap. 5).

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Möbelhauses zeigt, dass das Kongruenzgebot nicht eingehalten wird. Eine Erweiterung ist deshalb nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens möglich.

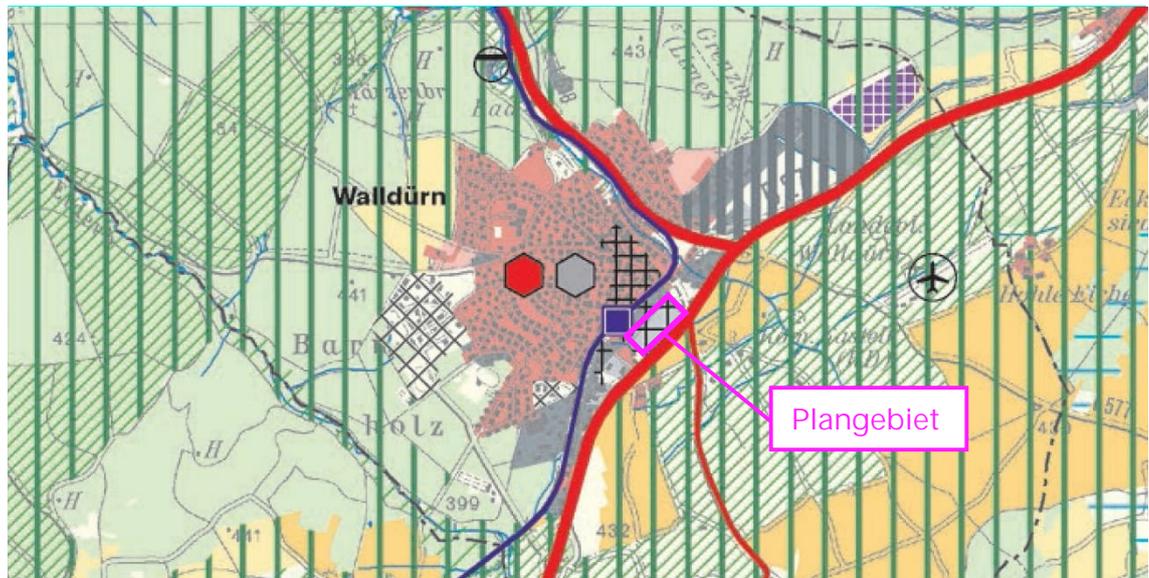


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn (Wirksam seit 09.07.2022) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

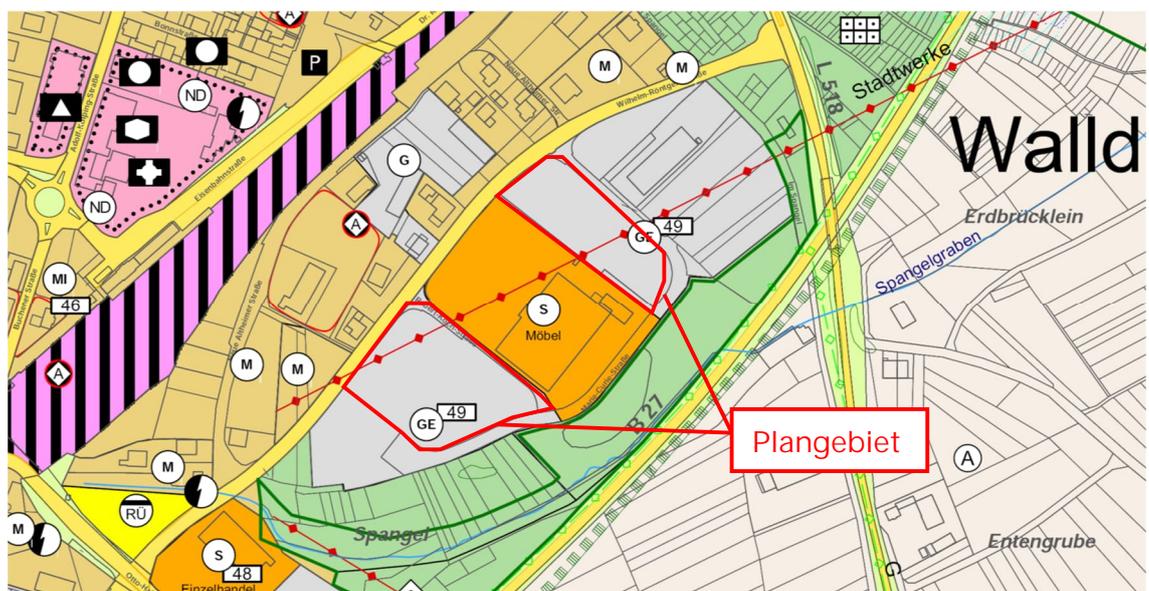


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Einzelhandelskonzeption

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn hat im laufenden Jahr 2022 das gemeinsame Einzelhandelskonzept für den Verwaltungsraum fortgeschrieben.

Die Ergebnisse der Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn können wie folgt zusammengefasst werden (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, 2022, S. 68-69):

- *Die GMA hatte im Jahr 2017 das Einzelhandelskonzept für den GVV erstmalig fortgeschrieben. Nun sind insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel mehrere Projekte sowohl in Hardheim (Verlagerung Rewe in den Erfapark bei ggf. Nachnutzung Altstandort durch Lebensmitteleinzelhandel), Verlagerung Aldi in den Ortskern, Erweiterung Norma) als auch Walldürn (Verlagerung Edeka, Verlagerung Norma) in der Diskussion. Auch in Höpfingen hat sich die Nahversorgungssituation mit dem Netto-Markt verändert. Daher sind insb. die Potenziale im Lebensmitteleinzelhandel im Rahmen einer erneuten Fortschreibung erneut einzuordnen.*
- *Im Lebensmitteleinzelhandel ist aktuell eine Verkaufsflächenausstattung von 505 m² VK pro 1.000 EW vorhanden. Damit liegt diese unter bzw. im Durchschnitt vergleichbarer Unter- und Mittelzentren in der Region. Es ist somit noch ein gewisser Entwicklungsspielraum vorhanden. Ein Fokus sollte hierbei auf einer Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Standorte gelegt werden. Weitere Neuansiedlungen von Anbietern an zusätzlichen Standorten sind hingegen nicht mit den Potenzialen im GVV zu vereinbaren. Bei einer Realisierung aller Vorhaben würde die Verkaufsfläche auf ein überdurchschnittliches Niveau von 654 m² VK / 1.000 EW ansteigen.*
- *Neben den konkreten Handlungsempfehlungen wurde ebenfalls das planerische Einzelhandelskonzept des GVV erneut fortgeschrieben. Als wesentliche Zielsetzungen des Konzepts wurden hierbei die Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Hardheim-Walldürn, der Schutz bzw. die Stärkung der Innenstadt Walldürn und des Ortskerns von Hardheim sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung formuliert. Die Sortimentsliste wurde hierbei aus dem Konzept von 2011 unverändert übernommen. Das Standortkonzept wurde neu gefasst und an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst. Dabei wurden zentrale Versorgungsbereiche in Walldürn und Hardheim, mehrere Nahversorgungsstandorte in allen Kommunen des GVV, Bestandsstandorte in Walldürn und Hardheim sowie ein Ergänzungsstandort in Walldürn ausgewiesen und abschließend detaillierte Steuerungsempfehlungen erarbeitet.*

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn hat am 23.11.2022 das Interkommunale Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

4.4 Schutzgebiete

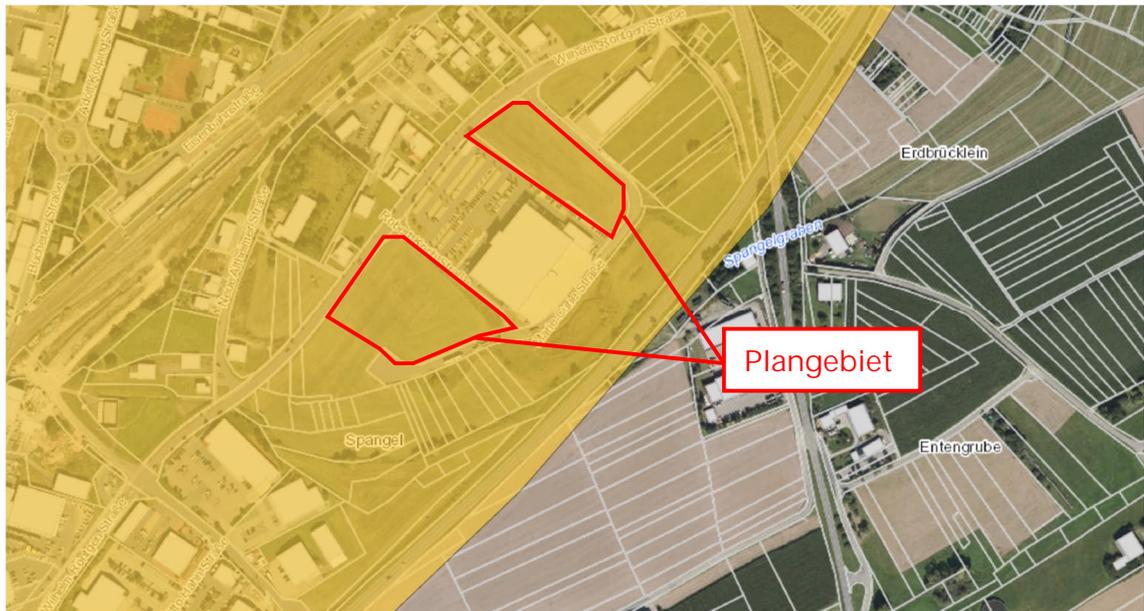


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Naturpark

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Erschließungszonen im Sinne der Verordnung über den Naturparks „Neckartal-Odenwald“ sind oder werden Gebiete und Flächen innerhalb des Naturparks, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 nicht gilt.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Die Änderungsbereich befinden sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

5. Einzelhandelsgutachten

5.1 Möbelhaus

Zur Erweiterung des Möbelhaus der Firma wohnfitz GmbH wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Auswirkungsanalyse betrachtet die Erweiterung des wohnfitz Möbelhauses von aktuell 5.470 m² Verkaufsfläche (VK) davon 5.250 m² VK im Haupthaus und 220 m² VK Gartenmöbel (saisonale Ausstellung) auf insgesamt 7.480 m² VK durch einen separaten Neubau direkt angrenzend an das bestehende Haupthaus.

Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente soll unverändert bleiben. Es ist ausschließlich eine Veränderung der Verkaufsfläche im Möbel-, Küchen- und Gartenmöbelbereich vorgesehen, um auf großzügigeren Ausstellungsflächen und durch die

Realisierung von Sonderflächen (z. B. Kochschule, Planungspräsentationsfläche) eine moderne Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

Der Standort liegt innerhalb eines Ergänzungsstandortes für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ist auch im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Raumordnerische Bewertungskriterien:

- Zentralitäts- /Konzentrationsgebot

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

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort Walldürn erfüllt.

- Integrationsgebot

Bei wohnfitz handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der weit überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente umfasst. Entsprechend ist im Rahmen des Integrationsgebotes zu prüfen, ob sich der Standort innerhalb eines Ergänzungsstandortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet und die zentrenrelevanten Randsortimente beschränkt sind.

Der wohnfitz-Standort ist innerhalb des Ergänzungsstandortes für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Regionalplan und interkommunalem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn gelegen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind sowohl im Bebauungsplan wie auch durch einen raumordnerischen Vertrag auf maximal 250 m² für zentrenrelevante und 150 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. Eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente ist in der Planung nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen beziehen sich ausschließlich auf den Möbel-, Gartenmöbel- und Küchenbereich.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

- Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des wohnfitz Möbelhauses wurde auf Basis von Kundenherkunftsdaten aus dem Jahr 2021 abgegrenzt. Aus den Daten wird ersichtlich, dass der Anbieter ein regionales bis überregionales Einzugsgebiet erschließt. Gemäß Daten der Fa. wohnfitz beträgt der aktuelle Umsatzanteil bezogen auf den Gesamtumsatz rd. 16 % aus dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Walldürn (=GVV Hardheim-Walldürn). Das Kongruenzgebot wird aufgrund der Attraktivität und regionalen bzw. überregionalen Strahlkraft des Möbelhauses wohnfitz nicht eingehalten.

Bereits bei der Verlagerung des Standortes von Waldstetten an den heutigen Standort in Walldürn wurde wegen der Nichteinhaltung des Kongruenzgebots ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und in diesem Verfahren einer Abweichung vom Kongruenzgebot stattgegeben.

Insofern bleibt festzuhalten, dass auch das erweiterte Möbelhaus wohnfitz das Kongruenzgebot eindeutig nicht einhält. Eine Erweiterung ist deshalb nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens bzgl. des Kongruenzgebots möglich. Das

Zielabweichungsverfahren wurde durch den Gemeindeverwaltungsverband beantragt und wird aktuell durch das Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt.

- Beeinträchtigungsverbot

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. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich an jedem der untersuchten Standorte auf einem Niveau von unter 2 % und damit weitab von den landesplanerisch als Richtwert festgehaltenen Wert von max. 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Städtebauliche Auswirkungen sowohl innerhalb des Einzugsgebietes wie auch in regionaler und überregionaler Hinsicht sind auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

5.2 Lebensmittelmarkt

Zur Verlagerung des Edeka-Marktes wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Auswirkungsanalyse betrachtet die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes an den neuen Standort mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VK), davon 1.200 m² Lebensmittel und 500 m² Getränke inkl. der jeweils Lebensmittelmarkt-typischen Randsortimente.

Am Altstandort von EDEKA erklärt sich die Eigentümerin / Inhaberin der Baugenehmigung dazu bereit, dauerhaft auf die Baugenehmigung zur Einzelhandelsnutzungen zu verzichten und dies auch im Grundbuch dinglich sichern lassen. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan „Buchener Straße“ angepasst und eine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am bisherigen Standort des EDEKA-Marktes ausgeschlossen. Insofern wird durch die o.a. Maßnahmen sichergestellt, dass am Altstandort kein Lebensmittelmarkt mehr entstehen kann.

Raumordnerische Bewertungskriterien:

- Zentralitäts- /Konzentrationsgebot

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

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort Walldürn erfüllt.

- Integrationsgebot

Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment handelt, welches ausschließlich der Nahversorgung dient. Das Sortiment Lebensmittel ist gemäß Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und auch des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des GVV Hardheim-Walldürn dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht.

Der Planstandort befindet sich in regionalplanerischer Hinsicht außerhalb des Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte, welcher in Walldürn im Bereich der Innenstadt

abgegrenzt ist. Dabei ist die Lage des Standortes derzeit als nicht-integrierte, überwiegend autokundenorientierte Standortlage einzuordnen. Jedoch wird durch die konkreten Planungen zur Realisierung von verdichtetem Wohnen im Standortumfeld die Wohnbebauung bis direkt nördlich an den Standort heranrücken. Insofern wird der Standort perspektivisch direkt südlich angrenzend an Wohnbebauung gelegen sein.

Auch im Vergleich zur aktuellen Lage des EDEKA-Marktes wird damit eine deutliche Verbesserung der räumlichen Situation erreicht und durch die Maßnahmen am Altstandort ein weiterer Ausbau zentrenrelevanten Sortimente in Gewerbegebietslage bauleitplanerisch ausgeschlossen. Es wird somit auch in regionalplanerischer Hinsicht eine Verbesserung der räumlichen Situation in Bezug auf die Bewertung der integrierten Lage erreicht.

Bei einer formalen Betrachtung wird das Integrationsgebot am Standort nicht erfüllt. Bei einer Gesamtbetrachtung der Versorgungsstrukturen am Standort Walldürn ist jedoch auch in raumordnerischer Hinsicht eine Verbesserung der Lage in Bezug auf die Einordnung in das Integrationsgebot zu konstatieren. Dies wird verstärkt durch die perspektivisch bis an den Standort heranrücken-de verdichtete Wohnbebauung im Bereich der Neuen Altheimer Straße.

- Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erstreckt sich auf den GVV Hardheim-Walldürn. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird auch bedingt durch die Wettbewerbssituation im Umland nicht erschlossen.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft stammen rd. 84 % des Gesamtumsatzes aus der Stadt Walldürn selbst, rd. 7 % fließen aus Richtung der östlich gelegenen Gemeinde Höpfingen zu. Der Streuumsatzanteil liegt bei rd. 9 %.

Insofern werden durch das Vorhaben die Regelungen des Kongruenzgebotes (mind. 70 % Umsatz aus dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten.

- Beeinträchtigungsverbot

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 stehender Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn wie auch einer isolierten Betrachtung werden im Verbandsgebiet wie auch in den Städten und Gemeinden im Umland keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

6. Planänderung

6.1 Vorhabensbeschreibung

Möbelhaus wohnfitz GmbH

Ein Großteil der Flächen im dreistöckigen Gebäude (UG, OG) sollen als Lager- und Büroflächen genutzt werden (rd. 3.600 – 3.700 m²), um so die Flächenkapazitäten für das Unternehmen zu erweitern. Im Erdgeschoss ist die Realisierung einer Fläche vorgesehen, die als Verkaufsfläche genutzt werden soll. Hier ist die Verlagerung der Küchenabteilung aus dem Haupthaus geplant, um hier das Küchenstudio moderner und großzügiger darstellen zu können. Auf den Flächen im Haupthaus soll die Möbelausstellung erweitert werden. Auf einer Teilfläche des Obergeschosses im neuen Gebäudekörper sollen saisonal Gartenmöbel auf einer Fläche von rd. 830 m² VK angeboten werden. Die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Sortimente ist nicht vorgesehen.

Edeka-Lebensmittelmarkt

Das Vorhaben umfasst die Verlagerung des derzeit am Standort Buchener Straße langjährig bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 m² an den Standort Gewerbe- und Sondergebiet Spangel. Dort ist die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche (davon 1.200 m² Lebensmittel, 500 m² Getränke und 100 m² Bäckereihandwerk inkl. entsprechender supermarkttypischer Randsortimente) vorgesehen.

6.2 Umfang der Planänderungen

Zur Realisierung der oben genannten Vorhaben ist die Aufnahme von geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Möbelhaus bzw. Lebensmittel und Getränke in den Flächennutzungsplan erforderlich.

Für das Möbelhaus wird zudem eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 7.480 m² im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes		1,77 ha	100,0 %
davon:	Geplante Sonderbaufläche Möbel	0,76 ha	42,9 %
	Geplante Sonderbaufläche Lebensmittel und Getränke	1,01 ha	57,1 %

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 Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ wurde 2012 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde 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.

Verbotstatbestände in Bezug auf die europäischen Vogelarten konnte durch die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung im Winterhalbjahr, Aufhängen von Nistkästen) ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV ließen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

Aktuell werden die noch nicht bebauten Grundstücke als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Durch eine regelmäßige Mahd kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ erfolgte bereits eine Auseinandersetzung zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung.

Da durch die Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut entsteht und die durch gesetzliche Vorgaben (z.B. Photovoltaik-Pflicht bei Neubauten) bereits hohe Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden zum Thema Klimaschutz bestehen, werden keine weitergehenden Festsetzungen aufgenommen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ noch im HQ_{extrem}. Starkregenereignisse sind nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis zur Eigenvorsorge ist im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.

7.5 Umgang mit Bodenaushub

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Im Zuge der kommunalen Planung fällt daher kein zu entsorgender Bodenaushub an.

7.6 Immissionen

Die schalltechnischen Belange wurden bereits im Jahr 2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ untersucht (Bericht 12 GS 016-1 vom 06.03.2012). Die Belange des Gewerbelärms wurden seinerzeit durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 geordnet. Die Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Für die genannten Grundstücke gilt:

	Geräuschkontingente nach DIN 45691	
	Tag	Nacht
Teilfläche 1 (Flst. 6950/2) (für Edeka)	$L_{EK} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{EK} = 47 \text{ dB(A)/m}^2$
Teilflächen 3-5 (Flst. 6950/1) (für Erweiterung wohnfitz)	$L_{EK} = 61 \text{ dB(A)/m}^2$	$L_{EK} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Emissionskontingente LEK dürfen noch um die im Bebauungsplan festgesetzten Zusatzkontingente erhöht werden.

Für die Umwidmung der Gewerbegebiete in Sondergebiete gilt:

- Die Emissionskontingente und Zusatzkontingente dürfen und sollen in unveränderter Form weiter gelten.
- Die Emissionskontingente sind hoch genug für die vorgesehene Nutzung (großflächiger Einzelhandel). Dies wurde bereits in den schalltechnischen Untersuchungen 12 GS 016-2 und 12 GS 016-3 (beide vom 06.03.2012) nachgewiesen. Der Neubau bzw. die Erweiterung sind daher vom Prinzip her möglich. Ob auch die konkrete Entwurfsplanungen der Bauvorhaben realisiert werden können, ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen (eine Genehmigungsfähigkeit ist zu erwarten).
- Der durch die Bauvorhaben induzierte Zusatzverkehr ist als unkritisch zu sehen, da bereits in der damaligen Untersuchung zum Bebauungsplan der Verkehr mit einem gewerbe- und einzelhandelstypischen Ansatz berücksichtigt wurde. Außerdem ist eine unmittelbare Anbindung ans übergeordnete Straßennetz gegeben (B 27), ohne dass dabei Wohngebiete passiert werden müssen.

Insgesamt gibt es daher aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung, solange die Geräuschkontingentierung in unveränderter Form erhalten bleibt.

7.7 Verkehr

Der durch die Bauvorhaben induzierte Zusatzverkehr ist als unkritisch zu sehen, da eine unmittelbare Anbindung ans übergeordnete Straßennetz (B 27) gegeben ist, ohne dass dabei Wohngebiete passiert werden müssen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Herbst 2024 abgeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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