

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn
Neckar-Odenwald-Kreis
Bebauungsplanänderung „Birkenbüschlein/ VIP III“
In Walldürn
Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

VORHABENTRÄGER:

GVV Hardheim-Walldürn
Friedrich-Ebert-Str. 11
74731 Walldürn

STAND: 12.10.2023



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
www.walteringenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	5
4	Abgrenzung	6
5	Lage und Größe der Teiländerung des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“	7
6	Auswirkungen der Teiländerung auf rechtskräftigen Bebauungsplan	8
7	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	9
	7.1 Art der baulichen Nutzung	9
	7.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	9
	7.3 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen	9
	7.4 Ergänztes Pflanzgebot entlang Kulturgut „Limes“	10
8	Erschließung des Baugebietes	11
	8.1 Verkehrserschließung	11
	8.2 Ver- und Entsorgung	11
9	Städtebauliche Daten / Kosten	11
	9.1 Flächenbilanz	11
	9.2 Kosten	11
10	Sonstige nachrichtliche Hinweise	12
11	Bodenordnung	12

- * mit dem Bebauungsplan soll die in erster Linie die geplante Erschließungsstraße entfallen.

- Das vereinfachte Verfahren darf nicht angewendet werden, wenn sich daraus die Baumöglichkeit für Maßnahmen mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt.
 - * Solche Maßnahmen sind gemäß den geplanten Festsetzungen ausgeschlossen.

- Das vereinfachte Verfahren darf nicht angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
 - * Solche Maßnahmen sind gemäß den geplanten Festsetzungen ausgeschlossen. Durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 BauGB kann verzichtet werden auf:

- Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Einen Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- die zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB
- das Monitoring nach § 4c BauGB

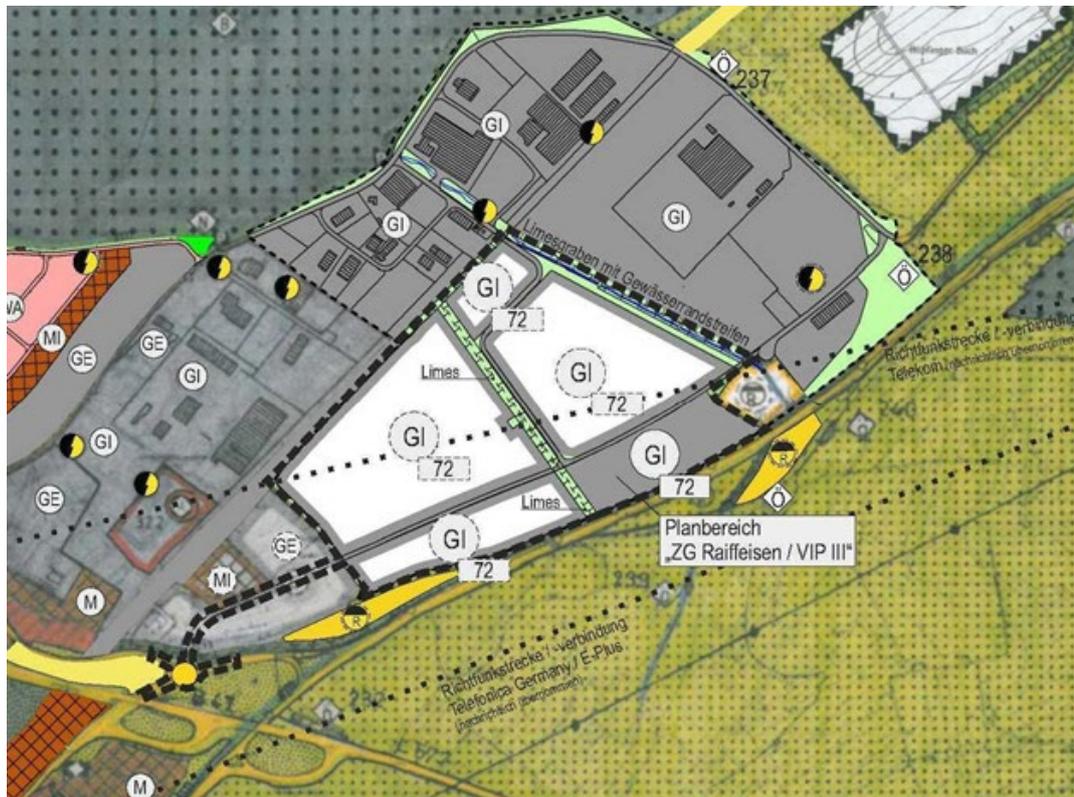
Eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits erstellt.

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der geringfügigen Teiländerung im Innenbereich nicht fortzuschreiben.

2 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Die Fa. Alba Recycling GmbH plant die Erweiterung Ihrer Kapazitäten am Standort Walldürn mit der Errichtung einer Nachsortierungsanlage. Aufgrund dessen wurde seitens genannten Unternehmen die beiden Baufelder des Plangebiets erworben, welche durch die geplante Erschließungsstraße des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ geteilt

1 Abs. Nr. 3 BauNVO. Die Industriefläche „VIP“ ist im übergeordneten Regionalplan als Bereich mit Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen und somit in der überregionalen Planung rechtlich gesichert. Die innergebietliche Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 23.07.2016). Weitere Einzelheiten zum Hergang der Flächennutzungsplanentwicklung



Planzeichnung der FNP-Änderung „Birkenbüschlein / VIP III“ mit Rechtskraft vom 23.07.2016 sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ zu entnehmen.

Gemäß ursprünglicher Planzeichnung enthält die Änderung des B-Plans die Zusammenlegung der beiden GI-Flächen.

4 **Abgrenzung**

Im Zuge der Teiländerung des Bebauungsplanes werden folgendes Grundstück überplant:
- 12203 (bereits im Umlegungsverfahren neu gebildet worden).

Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes für das Industriegebietes „Birkenbüschlein / VIP III“, der am 13.04.2022 in Kraft getreten ist und umfasst eine Gebietsgröße von 72.439 m².

5 Lage und Größe der Teiländerung des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“

Die beiden Baufelder 1 und 2 liegen im nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und liegen somit nord-östlich des Kernortes von Walldürn.



Die hier betrachteten Teilflächen 1 und 2 des Industriegebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ (gesamt 23,34 ha) mit einer Größe von ca. 10,0 ha werden künftig über die vorhandene „Industrieparkstraße“ erschlossen. Von hier aus besteht die direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den beiden Grundstücken.

In der weiteren Gesamtbetrachtung liegt die Teilfläche mittig eingebettet in den vorhandenen Plangebiet „Dreisteinheumatte“, „Rotbild / Höpfinger Pfad (VIP I)“, „Katzenwiesen / VIP II“ sowie dem geplanten Industriegebiet „Ziegelhütte“.

7 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das ca. 10,0 ha große Gebiet der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ soll als „Industriegebiet“ (GI) für großflächigen Gewerbebetriebe gemäß § 9 (2) Nr. 1-2 BauNVO bestehen bleiben.

7.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ ist eine Gebäudeausdehnung von maximal 200 m zulässig. Dies soll dazu führen, dass den Betriebserfordernissen in einem Industriegebiet entsprochen werden kann, aber gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegengewirkt wird. Jedoch ist das Gebäude der Nachsortieranlage aus technologischen Gründen ca. 290 m lang. Allein die Sortieranlage erfordert eine Hallenlänge von 165 m. Das Input- bzw. Outputlager ist direkt vor bzw. hinter der Sortieranlage angeordnet. Ein Abrücken dieser Lager um den baurechtlichen Abstand von 5 oder 6 m von der Sortieranlage würde bei der Gebäudetiefe von bis zu 130 m keine Auflockerung des Bauensembles bringen, sondern birgt vielmehr die Gefahr der Verschmutzung des Grundstücks durch Austrag von Plastik. Zudem würde eine erhöhte Geräuschbelastung die Folge sein. Daher dient die kompakte Bauweise dem Wohle der Allgemeinheit.

Die im überplanten Bereich bestehende Bebauung wird auf Grund der Ausdehnung mit über 50 m Länge als abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird aus den bestehenden Festsetzungen des Industriegebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ mit 0,8 übernommen (§ 17 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Durch den Wegfall der Erschließungsstraße wird die Baugrenze die beiden Baufelder nicht mehr trennen, sondern arrondieren.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Die Höhen der Gebäude werden mit den maximalen Firsthöhen $FH_{max} = 16,00$ m und maximalen Traufhöhen $TH_{max} = 14,00$ m festgesetzt. Die Höhen der sonstigen baulichen Anlagen wie Silo etc. werden analog zur Firsthöhe der Gebäude auf $AH_{max} = 16,00$ m beschränkt.

Die Teiländerung sieht nun die maximale Traufhöhen $TH_{max} = 15,00$ m für einen Teil des Hallenkomplexes vor.

Aufgrund der Höhe der in die Hallen einzubauenden Produktionstechnik und der Anforderungen des Brandschutzes (Brandwandhöhen über Dach) liegen die Oberkanten der Attiken an den Außenwänden bis zu 15 m über dem Erdgeschossfußboden der Gebäude. Die Firsthöhen überschreiten hingegen die zulässige Höhe von 16m über dem EG-Fußboden nicht. Die zulässige Baumassenzahl von 9,0 wird auch mit der Traufhöhenänderung deutlich unterschritten und liegt bei 6,62.

Die ursprüngliche Absicht des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ durch Höhenregulierung baulicher Anlagen die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage zu garantieren, wird weiterhin beibehalten.

Einzig für 6 zwingend benötigte Abluftkamine mit einem Durchmesser von jeweils 1,40 m wird die bisherige Maximalhöhe überschritten.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, welches der Produktion des Recyclingunternehmens geschuldet ist, wird eine Höhe von 30,00 m notwendig.

7.4 Ergänzt Pflanzgebot entlang Kulturgut „Limes“

Aufgrund des Wegfalls der geplanten Erschließungsstraße wird auch die räumliche Trennung zwischen Weltkulturerbe „Limes“ und der Baugrenze wegfallen. Um dem entgegenzuwirken, wird analog der gegenüberliegenden Seite des „Limes“ das rechtskräftige Pflanzgebot 2 mit den gleichen Abstandsflächen festgesetzt.

8 **Erschließung des Baugebietes**

8.1 **Verkehrerschließung**

Die Erschließung der Fläche ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ umgesetzt.

8.2 **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Fläche mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über bestehende Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im vorhandenen Trennsystem.

9 **Städtebauliche Daten / Kosten**

9.1 **Flächenbilanz**

Fläche der Teiländerung 72.439 m² = 100,0 %

Die Fläche entspricht der Grundstücksfläche für das Entsorgungsunternehmen.

9.2 **Kosten**

Erschließungskosten fallen durch die Maßnahme nicht an.

10 **Sonstige nachrichtliche Hinweise**

Solche Hinweise dienen dem schonenden Umgang mit Mutterboden, der Behandlung von denkmalgeschützten Funden und ein unerwartetes Freilegen von Grundwasser.

Auf §126 BauGB, welcher die Pflichten des Eigentümers in Verbindung mit §12 StrG beschreibt, wird hingewiesen.

11 **Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücke befindet sich im Eigentum des künftigen Nutzers.

Walldürn

gez.:.....

Meikel Dörr
Verbandsvorsitzender