



## **INHALTSVERZEICHNIS**

I.	Übergeordnete Planungen.....	Seite 2
II.	Verwaltungsraum Bad Mergentheim.....	Seite 2
III.	Flächennutzungsplan.....	Seite 2
IV.	Landschaftsplan.....	Seite 3
V.	Abgrenzung.....	Seite 4
VI.	Angabe zum Bestand.....	Seite 4
VII.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	Seite 5
VIII.	Bauliche Nutzung und Gestaltung.....	Seite 6
IX.	Erschließung.....	Seite 7
X.	Versorgung / Entsorgung.....	Seite 8
XI.	Natur- und Bodenschutz.....	Seite 8
XII.	Immissionen.....	Seite 13
XIII.	Altlasten.....	Seite 13
XIV.	Umweltverträglichkeit.....	Seite 14
X.	Planverwirklichung.....	Seite 14
	Anlage: Lageplanausschnitt Ausgleichsfläche außerhalb des Planbereichs.....	Seite 15



# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "DRILLBERG" AUF DER GEMARKUNG BAD MERGENTHEIM**

---

## **I. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **1. LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG**

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Das Ziel der Landesplanung für das Gebiet Franken ist im Plankapitel III. 3 formuliert und begründet. Im Netz der zentralen Orte des Landes gehört u.a. Bad Mergentheim zum „ländlichen Raum“ im Sinne des Landesentwicklungsplanes und die ehemaligen Landkreise Mergentheim und Tauberbischofsheim, der heutige Main-Tauber-Kreis, werden als strukturschwacher Raum eingestuft.

### **2. REGIONALPLAN**

Bad Mergentheim liegt teilweise in einem Bereich mit Ordnungs- und verstärkten Entwicklungsaufgaben in der Entwicklungsachse Ellwangen, Crailsheim, Schrozberg, Weikersheim, Bad Mergentheim, Tauberbischofsheim und Wertheim. Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion.

## **II. VERWALTUNGSRAUM BAD MERGENTHEIM**

Die Stadt Bad Mergentheim mit ihren weiteren 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit dem Stand 30. Juni 2003 22.206 Einwohner und seit dem 1. April 1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

An das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 81) ist Bad Mergentheim über die Bundesstraße B 290 nach Tauberbischofsheim und über die Landesstraße L 2248 bzw. Landesstraße L 513 (Anschlussstelle Boxberg) gut angebunden.

## **III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

1. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit dem Erlass des Regierungspräsidium Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung am 30.11.1990 verbindlich.
3. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung am 04.09.1992 wirksam.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit der Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.



5. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2000 wirksam. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das ehemalige Kasernenareal (bebauter Bereich) als Gewerbefläche ausgewiesen.
6. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch die Bekanntmachung am 24.03.2000 wirksam.
7. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Die Träger öffentlicher Belange und die Bürger wurden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung bereits beteiligt.

#### KERNAUSSAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ZUM PLANBEREICH:

- o Das vormalige Kasernengelände ist als zukünftige gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
- o Der Waldbestand ist zu erhalten.\*
- o Erhalt und Ergänzung der Ein- und Durchgrünung.\*
- o Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust bestehender Grünbestände.\*
- o Es sind keine Biotope gemäß § 24a Naturschutzgesetz vorhanden.\*

\* basiert auf die Voruntersuchung zur Grünordnung der Garten- und Landschaftsarchitektin Elke Ukas, Karlsruhe

#### **IV. LANDSCHAFTSPLAN**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 den Landschaftsplan nach dem Entwurf des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal, vom Dezember 1991 / Mai 1992 gebilligt. Wesentliche Teile des Landschaftsplanes wurden gem. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen.

Der Planbereich als ehemaliger Bundeswehrstandort mit dem im Westen anschließenden ehemaligen Übungsgelände wurde gemäß Landschaftsplan in drei Hauptbereiche unterteilt:

- o **Bebauter Bereich (im Osten)**  
mit guter Durchgrünung und landschaftlicher Einbindung
- o **Wald**  
Das Waldgebiet im Norden ist als Wasserschutzwald, das Waldstück zwischen Planbereich und Landesstraße L 2248 als Sichtschutzwald und Erholungswald ausgewiesen.
- o **Offenes (ehemaliges) Übungsgelände (im Westen)**  
Die an den Planbereich angrenzende Fläche weist als Vegetation magere Grünflächen und im nordwestlichen Teil gute Gehölzstrukturen auf.

Die Eingrünung und innere Durchgrünung des bebauten Bereiches sollte erhalten bleiben. Besonders die großen markanten Bäume sollten bei einer Umnutzung integriert werden. Die Waldflächen sollten ebenfalls erhalten bleiben und forstwirtschaftlich genutzt werden.



Als Fazit bewertet der Landschaftsplan den gesamten Bereich als ökologisch günstiger Gewerbestandort. Die kritischen Problempunkte der Tallage (Aue, Überschwemmung, Stadtklima) sind auf den gut durchlüfteten Hochlagen nicht festzustellen.

## V. ABGRENZUNG

Der Bebauungsplanbereich wird nach dem gegenwärtigem Stand der Planung im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- o im **Norden / Nordosten** durch den Unteren Bürgerwald (Fl.St.Nr. 2048/1) und den Waldweg Fl.St.Nr. 2047.
- o im **Süden / Osten** durch die Landesstraße L 2248 (Fl.St.Nr. 2048 bzw. 2341) und die Flurstücke Fl.St.Nr. 2330 und 2331
- o im **Südwesten / Westen** durch den Unteren Bürgerwald (Sichtschutzwald, Fl.St.Nr. 2342) und dem ehemaligen Übungsgelände der Bundeswehr (Fl.St.Nr. 2049)

Maßgebend ist im Einzelnen der Bebauungsplan im Maßstab M 1 : 1.000 der **ibu** – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Tauberbischofsheim, Stand Februar 2001 / November 2003.

## VI. ANGABE ZUM BESTAND

Der Planbereich wurde bis Dezember 1993 als Bundeswehrstandort (Deutschordenkaserne) genutzt

Das Plangebiet "Drillberg" auf der Gemarkung Bad Mergentheim liegt an der Landesstraße L 2248 zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Stadtteil Dainbach und umfasst eine Fläche von ca. 35 ha.

Mit Ausnahme der Zufahrt und des westlichen Bereiches ist das Plangebiet komplett von Wald umgeben. Diese Waldflächen erstrecken sich teilweise bis in den Planbereich.

Die vorhandene Gebäudestruktur im ehemaligen Kasernenareal ist relativ weiträumig gegliedert. Dadurch entstand eine großzügige Ein- und Durchgrünung, die dem Gebiet einen besonderen Charakter gibt. Die Gebäude entwickelten sich beidseitig der von Osten nach Westen verlaufenden Haupterschließungsstraße. Südlich dieser Achse befinden sich zum einen die ehemaligen Unterkunft- und Stabsgebäude (zwei- und dreigeschossig), zum anderen das Sportgelände einschließlich des Exerzierplatzes und eine Reihe von Lager- und Hallengebäuden größerer Kubatur. Nördlich der Haupterschließungsachse sind diverse Einrichtungen zur Versorgung und Wartung des ehem. militärischen Fuhrparks.

Die Anzahl der bestehenden Gebäude kann mit ca. 60 Baukörper beziffert werden.

Der Gebäudezustand und die Gebäudequalität (Bausubstanz und äußeres Erscheinungsbild) wurde im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung durch die Stadtentwicklung Südwest (STEG), Stuttgart für eine erste Beurteilung erhoben. So sind sowohl Gebäude mit guter Bausubstanz als auch Gebäude mit leichten, erheblichen und schwerwiegenden Mängeln vorzufinden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei fast allen Gebäuden Modernisierungsmaßnahmen anfallen.

Im Zuge der gewerblichen Neunutzung durch die Fa. Würth werden alle momentan beanspruchten Gebäude erhalten und modernisiert.



## VII. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Firma Würth Industrie Service GmbH & Co.KG, Künzelsau, ist alleinige Eigentümerin des ehemaligen Kasernenareals und beabsichtigt den Planbereich überwiegend gewerblich zu nutzen. Die Fa. Würth hat sich im Kaufvertrag mit der Stadt generell verpflichtet, die vorhandene Gebäudesubstanz weitestgehend zu sanieren und wieder nutzbar zu machen.

Im Vorfeld zur verbindlichen Bauleitplanung ist von der Fa. Würth in einer „Vision 2010“ eine Bau- und Materialflusstechnische Planung erarbeitet worden. Diese Planung beinhaltet eine Grobkonzeption für den Ausbau des Standortes bis zum Jahre 2010. Der Planung wird somit ein klares und anpassungsfähiges Konzept zugrunde gelegt.

Die bestehenden Gebäude werden zum größten Teil erhalten und sollen nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen langfristig genutzt werden. Für die Neubebauung ist in diesem ganzheitlichen Konzept eine kompakte flächensparende Bebauung mit Integration der bestehenden Gebäude angedacht. So sollen Bestand und Planung zu einem harmonischen Baubild zusammengeführt werden.

Im östlichen bzw. südöstlichen Bereich sollen überwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Im nördlichen und westlichen Teil des Planbereiches sind die eigentlichen Lager mit Warenein-/ausgang, Qualitätssicherung und Verriegelung angedacht. Die Lagerung ist in diesen Bereichen in Hochregallagern konzipiert. Es sollen kurze und klar strukturierte Materialflüsse entstehen. Der innerbetriebliche Transport soll innerhalb der Gebäude stattfinden.

Die Ökologie findet in diesem Konzept besondere Berücksichtigung. Der „grüne“ Charakter des Planbereiches wird mit der baulichen Neuordnung zum größten Teil erhalten und durch die Planung gesichert. Neben diesem Erhaltungsgebot werden in den nicht überbaubaren Flächen neben den Verkehrsanlagen Pflanzgebote und Grünanlagen festgelegt. Eine großflächige Lagerung wird aus wirtschaftlichen Gründen seitens der Fa. Würth nicht in Betracht gezogen. Mit dem Konzept der Hochregallagerung werden Flächenversiegelungen in großem Umfang vermieden und die Durchgrünungen des Planbereichs gewährleistet.

Die Vorgaben aus den städtebaulichen Absichten der Stadt Bad Mergentheim, aus den baulichen Absichten der Fa. Würth und aus den übergeordneten Planungen wurden konkretisiert und in entsprechenden Festsetzungen formuliert. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in diesem Bereich ist der Bebauungsplan Grundlage für den Vollzug. Der Umfang der Festsetzungen wird dabei auf ein vertretbares Maß reduziert. Daneben wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Baudichten Rechnung getragen. So schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung, um die oben erwähnten Zielvorgaben umzusetzen.

Die Bebauung steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Mergentheim und den Belangen von Natur und Landschaft.



## VIII. BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Zudem sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen überbaubaren Flächen (Baufelder) im Plangebiet mit einer zulässigen Grundfläche (GR) als Höchstwert festgesetzt. Jedes Baufeld darf maximal zu 80 % mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Gewerbegebieten  $GRZ_{max} = 0,8$ , d.h. 80 % der Grundstücksfläche dürfen maximal überbaut werden. Da lediglich ca. 46 % der Gesamtfläche überbaubare Flächen darstellen und davon max. 80 % überbaut werden dürfen, ist mit einer maximalen Bebauung in den Baufeldern von ca. 37 % bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebiets zu rechnen. Der Anteil der Straßen, der Wege und der Park- und Stellplätze beträgt ca. 12 %. Somit ergibt sich für das Plangebiet ein Gesamtüberbauung durch bauliche Anlagen von ca. 49 %.

Im GE/e-Bereich sind überwiegend Verwaltungs- und Bürogebäude konzipiert. Zudem können in diesen Bauflächen auch Gebäude für Wohnzwecke entstehen. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter)

Im Bebauungsplan ist im GE/e-Bereich überwiegend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Randlage (zur Landestraße) dieses Bereiches dürfen die Gebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 12 m und mit max. 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Auf den festgesetzten gewerblichen Flächen sollen überwiegend Gebäude entstehen, die der Lagerung dienen. Für die GE-Flächen ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die Gebäude sind sinngemäß in offener Bauweise zu errichten, wobei die Gebäudelänge nicht begrenzt ist und sich anhand der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Die Baukörper sind nach max. 30 m durch Vorbauten oder Rücksprünge zu gliedern und entsprechend aufzulockern. Der GE-Bereich wird von Osten (GE/e) nach Westen durch die Festlegung der unterschiedlichen Gebäudehöhen (von max. 12 m / dreigeschossig bis max. 46 m) gegliedert. Es entsteht dadurch eine gestaffelte Bauweise. Baukörper mit Gebäudehöhen über 18 m bis max. 46 m dürfen ausschließlich als Hochregallager genutzt werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden im Hinblick auf das Hochregallagerungskonzept des Eigentümers festgelegt. Flächenversiegelungen in größerem Umfang sollen dadurch vermieden werden. Die bestehenden und geplanten Durchgrünungen des Planbereichs bleiben ebenfalls gewährleistet.

Generell können die festgelegten Gebäudehöhen für gewerbliche Nebenanlagen wie Kamine, Antennen, etc. ausnahmsweise um max. 10 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen. Nebenanlagen und Garagen sind generell nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen Grünstrukturen entstehen, die mit der Bebauung verschmelzen und einen lockeren Übergang zur freien



Landschaft und zum Waldbestand bilden. Zudem wird durch die flächensparende Bebauung eine angemessene Baudichte erzeugt. So wird dem Gebot des Natur- und Landschaftsschutzes durch angemessene Baudichten in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Erzielung eines verträglichen Stadt- und Landschaftsbildes. Zudem sollen sie extrem störende Elemente ausschließen. Diese Bauvorschriften lassen ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Eine städtebauliche Einfügung der Gebäude untereinander ist dadurch gewährleistet.

Große Sorgfalt wird auch auf die Gestaltung der befestigten Flächen gelegt. Abstellflächen, die nicht als betriebliche Umschlagsflächen dienen, und Stellplätze mit deren Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die Flächenversiegelung wird somit auf das Wesentliche reduziert.

### STÄDTEBAULICHE DATEN

#### Flächenbilanz

<input type="checkbox"/> Überbaubare GE-Flächen	ca. 146.849 m <sup>2</sup>	=	41,4 %
<input type="checkbox"/> Überbaubare GE/e-Flächen	ca. 14.500 m <sup>2</sup>	=	4,1 %
<input type="checkbox"/> Private Straßenverkehrsfläche	ca. 25.318 m <sup>2</sup>	=	7,1 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Straßenverkehrsfläche Knotenpunkt Landesstraße L 2248	ca. 2.111 m <sup>2</sup>	=	0,6 %
<input type="checkbox"/> Private Parkplatzflächen, Fußwege	ca. 14.667 m <sup>2</sup>	=	4,1 %
<input type="checkbox"/> Flächen für Abwasserbeseitigung	ca. 8.164 m <sup>2</sup>	=	2,3 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Grünfläche	ca. 1.142 m <sup>2</sup>	=	0,3 %
<input type="checkbox"/> Private Waldflächen	ca. 77.770 m <sup>2</sup>	=	22,0 %
<input type="checkbox"/> Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot	ca. 16.457 m <sup>2</sup>	=	4,6 %
<input type="checkbox"/> Private Grünflächen mit Pflanzgebot	ca. 27.604 m <sup>2</sup>	=	7,8 %
<input type="checkbox"/> Private Grünflächen	ca. 20.107 m <sup>2</sup>	=	5,7 %
<input type="checkbox"/> Planungsgebiet, gesamt	ca. 354.689 m <sup>2</sup>	=	100,0 %

## **IX. ERSCHLIESSUNG**

### ÄUSSERE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Der Planbereich liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 2248 (Bad Mergentheim – Boxberg). Im Südosten besteht bereits eine entsprechende Anbindung an die Landesstraße. Die zunehmende gewerbliche Nutzung im Lauf der nächsten Jahre bedingt ein höheres Verkehrsaufkommen. Um verkehrsgefährdende und verkehrsbelastende Zustände und Verhältnisse zu vermeiden, soll der bestehende Knotenpunkt mittelfristig eine Linksabbiegespur erhalten (in Abstimmung mit dem Straßenbauamt).

### INNERE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Ein Straßen- und Wegesystem ist bedingt durch die frühere Nutzung vorhanden. Ebenso wie die baulichen Anlagen werden diese, falls erforderlich, saniert und den baulichen Verhältnissen entsprechend angepasst. Im Zuge der Neubebauung



werden in den überbaubaren Flächen die Verkehrsanlagen zurückgebaut und fachgerecht entsorgt.





## **X. VERSORGUNG / ENTSORGUNG**

### **ENTWÄSSERUNG**

Ein Entwässerungssystem ist ebenfalls vorhanden. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt größtenteils im Mischsystem. Der westlich gelegene Teil des Gebietes wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser des Mischsystems und das Schmutzwasser aus dem Trennsystem werden der Kläranlage Bad Mergentheim zugeführt. Das oberflächlich anfallende Niederschlagwasser wird über Regenwasserkanäle und einem Regenwasserrückhaltebecken einer Versickerungsanlage zugeführt.

Die Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Entscheidung vom 17.10.2000 „Regenwasserbehandlung und Hochwasserschutz Drillberg“ sind zu beachten.

### **WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke. Die in Bad Mergentheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Der Wasserversorgungsdruck ist nur zum Teil ausreichend. Der Wasserspiegel am Wasserturm beträgt ca. 400 m+NN. Nach den DVGW-Richtlinien ist ausgehend von der Wasserspiegellage des Wasserbehälters eine Druckhöhe von 40 m bis 60 m anzustreben. In Ausnahmefällen kann an ungünstig gelegenen Teilen eines Baugebietes die Druckhöhe auf 30 m reduziert werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der bestehenden und der geplanten Gebäude im Planbereich liegen zwischen 350 m+NN und 370 m+NN. Somit ist bei entsprechend hoch gelegenen Wasserentnahmestellen eine private Druckerhöhung erforderlich.

Der Löschwasserbedarf wird durch die Bereitstellung von Regenwasser aus den Rückhaltebecken gedeckt.

### **SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Gas, Strom, Telefon, etc.) sind vorhanden und werden entsprechend des Baufortschrittes mit den zuständigen Institutionen abgestimmt.

### **LEITUNGSRECHTE**

Die Versorgungsleitungen zu Wasserversorgung, Gas und Strom des Stadtwerkes Tauberfranken sind mit einem Leitungsrecht zu deren Gunsten ausgewiesen. Eine Überbauung ist nur mit Zustimmung des Stadtwerkes zulässig.

## **XI. NATUR- UND BODENSCHUTZ**

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Gem. § 21 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB ist über die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Regelung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche und sonstige Vorhaben. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher unberührten Grundstücken ist als Eingriff von zentraler Bedeutung. Gemäß § 1a Abs. 3 (letzter Satz) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die



Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nur für erhebliche und nachhaltige Eingriffe vorzunehmen, die über das bisherige Maß der baulichen Inanspruchnahme hinausgehen

### 1. Bestandsaufnahme Landschaft und Naturhaushalt

Der Planbereich liegt auf einer Hochfläche zwischen Bad Mergentheim und dem Stadtteil Dainbach und ist mit Ausnahme der Zufahrt und des westlichen Bereichs vollständig von Wald umgeben. Der Wald reicht teilweise in den Planbereich hinein und soll weitgehend auch erhalten bleiben. Als ehemaliger Bundeswehrstandort ist das Areal bereits bebaut. Trotz der Vielzahl vorhandener baulicher Anlagen ist das ehemalige Kasernengelände durchgängig mit Grünstrukturen gegliedert. Im Vorfeld zur verbindlichen Bauleitplanung wurde in diesem Areal durch die Freie Garten- und Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Elke Ukas, Karlsruhe eine Voruntersuchung zur Grünordnung im Oktober 1995 erstellt. Eine der Kernaussagen der Untersuchung ist, dass sich innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes keine besonders geschützten Biotope nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg befinden.

### 2. Eingriffe

Die bisherige Ausnutzung des Geländes aus der Kasernennutzung soll durch bauliche Anlagen auf den vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden ergänzt werden. Auch bisher unversiegelte Flächen, wie der ehemalige Sportplatz und die Fläche südöstlich des ehemaligen Exerzierplatzes sind als Bauflächen ausgewiesen. Im Norden wird durch ein geplantes Hochregallager in den Waldbestand eingegriffen. Mit Umsetzung der Planung wird das Schutzgut „Boden“ in seinen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna gemindert. Ebenso wird die Filter- und Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers beeinträchtigt.

Im Norden und Westen des Planbereichs sind Flächen festgesetzt, in denen Gebäude mit über 40 Meter Höhe (Hochregallager) entstehen können. Mit dieser Höhe überragen die zukünftigen Baukörper die benachbarten Waldbestände. Bedingt durch die exponierte Lage des Planbereichs auf dem Rücken des Drillbergs bestehen Blickbeziehungen zum Stadtgebiet von Bad Mergentheim und in das angrenzende Mittlere Taubertal. Die geplanten Hochregallager verändern die landschaftlichen Gegebenheiten und zwar in der Form, dass der Waldhorizont durch die Baukörper unterbrochen wird und diese sich mit Blick aus dem Taubertal am Himmel abbilden.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Durch die Umnutzung des ehemaligen Kasernenareals wird auf eine bereits bebaute Fläche zurückgegriffen. Nachdem es sich ausschließlich um einen Investor handelt, können bereits bestehende Strukturen in großem Umfang erhalten werden. Mit der Umnutzung zu einem gewerblichen Standort werden die vorhandenen Gebäude saniert und modernisiert. Des weiteren ist geplant, die weiträumige Gliederung der bestehenden Gebäudestruktur mit weiteren baulichen Anlagen auf den vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden zu ergänzen. Die Grünstrukturen in den Randbereichen werden erhalten und ergänzt. Somit erfährt der zukünftige Gewerbestandort lediglich eine Veränderung in Gestalt und Nutzung. Im Plangebiet wird zwar in Teilbereichen eine verdichtete Bauweise angestrebt, durch die Vermeidung von großflächigen Lagerhaltungen und dem Konzept der Hochregallagerung wird die Beanspruchung von Grund und Boden auf das wesentliche



reduziert. Mit Umsetzung des Gewerbegebiets werden knapp 50 % des Planbereichs mit baulichen Anlagen überdeckt. Durch den sparsamen Umgang mit überbaubaren Flächen sowie den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der geplanten Parkplätze, Abstellplätze und Fußwege wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Zudem ist bei der Planung der Baukörper und Verkehrsanlagen seitens des Bauherrn darauf zu achten, dass bei deren Einfügung in das Gelände die Erdbewegungen gering bleiben.

Der Planung wurde ein klares und der örtlichen Situation angepasstes Konzept der Firma Würth zugrunde gelegt. Zudem werden die naturschutzrelevanten Vorgaben aus den Voruntersuchungen zur Grünordnung und aus übergeordneten Planungen berücksichtigt, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

Das für das Landschaftsbild bedeutende äußere Erscheinungsbild des Plangebiet bleibt in erster Linie erhalten. Mit Umsetzung der Planung bleiben auch die Randzonen des ehemaligen Kasernenareals als Wald- und Grünflächen bestehen. Die geplanten Baumaßnahmen im südlichen und östlichen Teil des bereits bebauten Areals bewirken zum größten Teil keine äußeren landschaftlichen Veränderungen. Die maximale festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen entspricht in etwa der Höhe der vorhandenen Wald- und Grünbestände in den Randbereichen. Zur Erzielung eines dennoch verträglichen Landschaftsbildes sind in den Örtlichen Bauvorschriften landschaftsgerechte Farbgebungen zur äußeren Gestaltung festgesetzt. Extrem störende Elemente sind somit ausgeschlossen.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe und Grundfläche der zukünftigen Baukörper wurde eine großräumige Flächeninanspruchnahme und somit eine großflächige Versiegelung vermieden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Eine am Gedanken der Nachhaltigkeit ausgerichtete Gewerbeentwicklung im ehemaligen Kasernenareal verlangt einen Konsens zwischen Naturhaushalts und Landschaftsbild. Mit der städtebaulichen Konzeption im Planbereich wird das Landschaftsbild zwar verändert, der unverwechselbare Eigencharakter der angrenzenden Stadt- und Landschaftsstruktur bleibt aber dennoch erhalten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für das angrenzende Umland ist somit nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft hervorgerufen durch neu hinzukommende Flächenversiegelungen und wärmeerzeugende Oberflächen in Verbindung mit der Änderung des Kleinklimas wird durch die vorhandene großflächige Wald- und Grünstruktur und die festgelegten Pflanzergänzungen weitgehend ausgeglichen werden. Der geplante Zustand wird daher dem Bestand gleichgesetzt. Aufgrund der Lage auf der Hochfläche sind auch keine Behinderungen der Kalt- und Frischluftströme zu befürchten.



Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild festgesetzt:

- Erhaltung bzw. keine bauliche Inanspruchnahme des Waldbestandes im Süden bzw. im Südwesten und im Norden bzw. Nordosten.
- Erhaltung von vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes und in den Randbereichen
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mittels Pflanzgebotflächen (Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen).
- Grünanlagen in den nicht überbaubaren Flächen.
- Maximal hälftige Überbauung des Gesamtareals.
- Kompakte, flächensparende Bebauung mit Integration der bereits bestehenden baulichen Anlagen.
- Nutzung der bereits bestehenden Verkehrsflächen.
- Keine Versiegelung der Stellplätze.
- Natriumdampflampen für die Straßenbeleuchtung als Schonung der Insektenfauna.
- Hinweis zur Fassadenbegrünung
- Hinweis zu Begrünungen der Flachdächer
- Fachliche Vorgaben hinsichtlich Gestaltung in Form und Farbe zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
- Bauliche Anlagen, die der umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, etc.).

#### 4. Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich selbst wurden zur Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen weitere Pflanzgebotflächen unter Berücksichtigung der Belange einer gewerblichen Nutzung festgesetzt. Nachdem der Bereich bereits in sehr hohem Maße durchgrünt ist, kann innerhalb des Bebauungsplans keine vollständige Kompensation erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen im Planbereich selbst dienen dem Ausgleich der durch die Nachverdichtung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen.

Im nördlichen Planbereich werden ca. 0,33 ha Waldfläche in Anspruch genommen. Für die Inanspruchnahme eines Teilbereichs dieser beanspruchten Waldfläche mit einer Fläche von ca. 0,28 ha wurde durch die Forstdirektion Tübingen am 29.11.2002 die erforderliche Umwandlungsgenehmigung unter der Auflage erteilt, an anderer Stelle eine Neuaufforstung im Umfang von 0,35 ha Wald im Anschluss an bestehende Waldflächen in der Gemarkung Mergentheim vorzunehmen. Vor baulicher Gesamtinanspruchnahme dieses Bereiches wird für die verbleibende Fläche von ca. 0,05 ha eine zusätzliche Umwandlungsgenehmigung beantragt. Die Auswahl der Aufforstungsflächen und die Durchführung der Aufforstungen sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Forstamt Bad Mergentheim vorzunehmen. Es ist vorgesehen, im Anschluss an die bestehenden Waldflächen auf Gemarkung Dainbach in räumlicher Nähe zum Planbereich auf der nördlichen Teilfläche des Flst. Nr. 3587 die erforderliche Ersatzpflanzung vorzunehmen (vgl. Anlage).



In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll außerdem auf dem genannten Grundstück eine Obstbaumpflanzung auf einer Fläche von ca. 0,5 ha vorgenommen werden. Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich sollen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes werden zusammen mit den die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet getroffen, um die Eingriffe der großflächigen, baulich noch nicht beanspruchten Gebietsteile im Bereich des best. Sportplatz und im Bereich südöstlich des Exerzierplatzes im geplanten Baugebiet auszugleichen und zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets werden sukzessive entsprechend dem Baufortschritt in diesen Teilen des Planbereichs von der Fa. Würth durchgeführt und umgesetzt. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Im westlichen Bereich des Flst. Nr. 3587 befinden sich Heckenstrukturen i.S. von § 24 a Naturschutzgesetz. Im übrigen ist das Grundstück im westlichen Bereich mit standortfremden Jungbaumkulturen bepflanzt, die entfernt werden sollen. Der übrige Bereich ist bisher nicht bepflanzt. Durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Drillberg“ zu erwartenden Eingriffe erreicht werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den genannten Eingriffen zugeordnet.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes sind dann zu treffen, wenn die unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Baugebiet selbst nicht erreicht werden. Gründe, wonach die geplanten Ausgleichsmaßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Firma Würth abgeschlossen werden.

#### 5. Abwägung / Ergebnis

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Ziele und Grundsätze sind zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind evtl. Interessenkonflikte entsprechend dem Gebot einer gerechten Abwägung zu bewältigen.

Mit der Planung und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Aus der Sicht des Landschafts- und Naturschutzes erfolgt mit der Umnutzung des ehemaligen, bereits bebauten Kasernenareals ein erheblich geringerer Eingriff in Natur und Landschaft als an anderer Stelle der unberührten Außenbereiche. Ein bereits bebautes Areal wird weiterhin sinnvoll genutzt und gestalterisch aufgewertet.



Gegenüber der bisherigen zulässigen Nutzung verbleiben keine nachhaltigen Eingriffe in die Landschaft und in den Naturhaushalt.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden insgesamt dem Planbereich und die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs werden den Baufeldern im Bereich des best. Sportplatzes und der Fläche südöstlich des Exerzierplatzes zugeordnet.

## **XII. IMMISSIONEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Der städtebauliche Immissionsschutz bei einer Bebauungsplanaufstellung ist daher ein elementarer Planungsgrundsatz.

Der Schwerpunkt im Gewerbegebiet liegt im logistischen Bereich (Lagerung und Vertrieb). Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist die gewerbliche Nutzung eingeschränkt. In diesem Bereich sind lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Zudem können auch Gebäude zu Wohnzwecken für Betriebszugehörige genutzt werden.

Mit der logistischen Nutzung dieses Bereiches entstehen natürlich Lärmemissionen aus Verkehr und Ladetätigkeiten (vergleichbar den früheren Verkehrsemissionen aus dem Kasernenbetrieb). Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet nicht vorhanden, so dass ein immissionsschutzmäßiger Konflikt zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen nicht entstehen können.

Lärm- oder Geruchsbelästigungen aus Produktionsanlagen sind daher nicht zu erwarten.

## **XIII. ALTLASTEN**

Die Stadt Bad Mergentheim beauftragte im März 1999 ARCADIS Trischler und Partner mit der Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Deutschorden-Kaserne einschließlich des angrenzenden Standortübungsplatz.

Der Altlastverdacht leitet sich aus der ehemaligen Nutzung des Areals als Bundeswehrstandort und den damit verbundenen Wartungs- und Instandsetzungseinrichtungen ab. In den Bereichen der Heizzentrale, der Kfz-Hallen, der Tankstelle, der Benzin- und Öllager, der Panzerwaschanlage, etc. wurden zur Altlastverdachtsverifizierung Rammkernsondierungen, Schürfen, Bodenproben, Bodenluftproben und Oberbodenmischproben entnommen. Mit den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungsmaßnahmen wurde ein weiterer Handlungsbedarf im Planbereich für die kontaminationsverdächtigen Standorte „Tankstelle“ und „Kanisterlager mit Benzinabscheider“ ermittelt.

Im November 1999 wurde ARCADIS Trischler und Partner mit der Durchführung einer Näheren Altlastenerkundung in den oben genannten Teilbereichen beauftragt. Ziel der Näheren Erkundung war es, die Schadstoffbelastungen an den kontaminationsverdächtigen Standorten räumlich abzugrenzen, um das Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen dieser Erkundung wurden in diesen Bereichen keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. In den chemischen Analysen wurden keine auffälligen Gehalte für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)



nachgewiesen. Die erhöhten MKW-Gehalte aus der Orientierenden Erkundung konnten kleinräumig eingegrenzt werden. Unter Berücksichtigung der günstigen geologischen und hydrogeologischen Situation ist keine nachhaltige Grundwassergefährdung zu erwarten. Demzufolge werden keine weiteren Maßnahmen wie Sicherung oder Sanierung vorgeschlagen. Im Rahmen des Baufortschritts ist das Aushubmaterial in diesen Bereichen fachgerecht zu entsorgen.

Das „Drillberg“-Gelände wird vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis auf Handlungsbedarf B (= Belassen zu Wiedervorlage) bewertet, d.h. soweit Eingriffe in den Boden vorgenommen oder Nutzungsänderungen stattfinden werden, ist das Umweltschutzamt zu hören. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind mit der Behörde abzustimmen.

#### **XIV. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine in das Planverfahren integrierte unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Nachdem im Bebauungsplanbereich insgesamt mehr als 100.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundflächen i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden, wird im Grundsatz eine UVP-Pflicht begründet. Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich bereits durch den Aufstellungsbeschluss am 17.12.1991 eingeleitet. Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 25 UVPG und des § 245 c Abs. 2 BauGB ist ein Wahlrecht bei den einzelnen Verfahrensschritten möglich, d. h. das Verfahren kann nach der alten Rechtslage (BauGB i. d. F. vor dem 03.08.2001) durchgeführt werden.

Nachdem der Bereich durch die vormalige Nutzung als Kaserne vorbelastet ist, werden aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen und geplanten Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen befürchtet. Der Schwerpunkt der Nutzung des Gewerbegebiets durch die Fa. Würth liegt im logistischen Bereich. Schädliche Auswirkungen aus der geplanten gewerblichen Nutzung sind, wie bei der ehemaligen militärischen Nutzung, nicht zu erwarten. Produktionsstätten und Gewerbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern sind nicht geplant. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht durchgeführt.

#### **XV. PLANVERWIRKLICHUNG**

Die Firma Würth als alleinige Eigentümerin beabsichtigt, den Komplettausbau des Standortes bis zum Jahre 2010 zu realisieren.

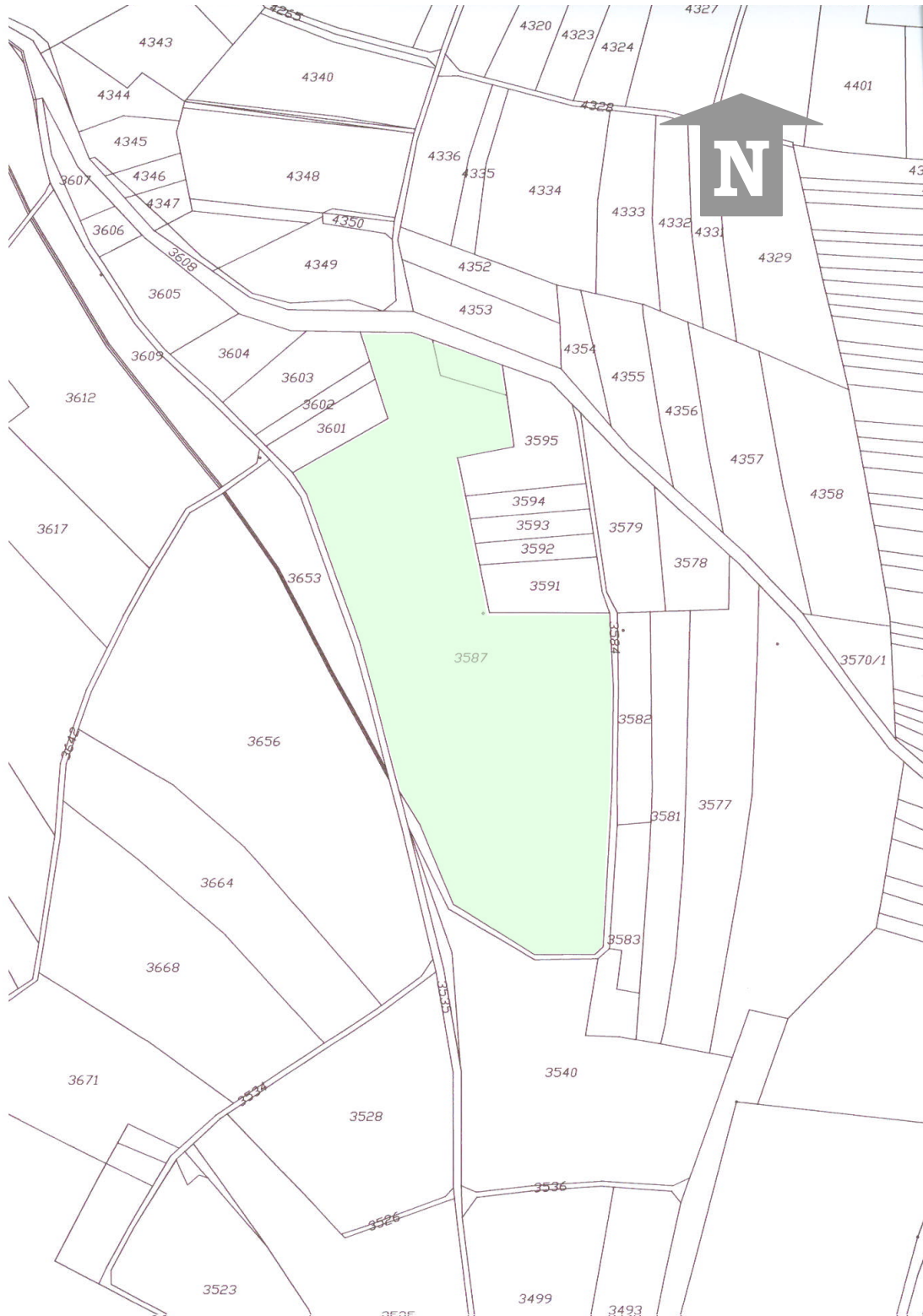
Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Bad Mergentheim , 14.03.2001 / 19.11.2003

Lothar Barth  
Oberbürgermeister



**ANLAGE: LAGEPLANAUSSCHNITT  
AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES PLANBEREICHS (unmaßstäblich)  
Bad Mergentheim Gemarkung Dainbach Flurstück Nr. 3587**



M:\Projekte\Verwaltung\165\165020\Iso\BEGRÜNDUNG4.DOC