

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften **Gewerbegebiet „Ried“, 1. Änderung, Bad Mergentheim**

I. Übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Heilbronn-Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (- Ellwangen). Zum Mittelbereich Bad Mergentheim gehören die Gemeinden Ahorn, Assamstadt, Bad Mergentheim, Boxberg, Creglingen, Igersheim, Niederstetten und Weikersheim. Alle Gemeinden des Main-Tauber-Kreises zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

2. Regionalplan

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen. Die Stadt liegt in einem verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachse (Ellwangen –) Crailsheim – Blaufelden / Schrozberg – Weikersheim - Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim (- Marktheidenfeld / Lohr). Eine regionale Entwicklungsachse bilden Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim.

II. **Verwaltungsraum Bad Mergentheim**

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 30. Juni 2005 **22.446 Einwohner** und seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

III. **Flächennutzungsplan**

1. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 30.11.1990 verbindlich.
3. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 04.09.1992 verbindlich.
4. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ferienpark Assamstadt) wurde mit Bekanntmachung am 02.04.1993 verbindlich.
5. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2000 verbindlich.
6. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch die Bekanntmachung am 24.03.2000 verbindlich.
7. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 29.07.1999 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Erläuterungsbericht wurde vom 01. September bis 01. Oktober 2004 durchgeführt. Der Planbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird voraussichtlich im Dezember 2005 gefasst. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt sowohl die Reduzierung als auch die Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan 1983 enthaltenen Gewerbefläche. Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Planbereich des am 17.09.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplans.

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.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt. Die geplante Bebauungsplanänderung widerspricht nicht den Zielsetzungen des Landschaftsplans.

V. Abgrenzung

Der Bebauungsplanbereich wird nach dem gegenwärtigen Stand der Planung im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Flst. Nr. 1456/1, 1451/3, 1451/1, 1450/2, 1450/1, 1449, 1448, 1447/3, 1447/2, 1447/1, 1446, 1416/3 (Weg) sowie die nördliche Teilfläche des Flst. 1595 (B 290);

im Osten durch Flst. Nr. 1415/3, 1415/2, 1415/1, 1392 (Herrenwiesenstraße östliche Teilfläche), Flst. Nr. 1415/9, 1415/8, 1416 (Weg), 1595 (B 290), 1568, 1557 (Wassergraben, östliche Teilfläche), 1566, 1576, 1575, 1562 (östliche Teilfläche);

im Süden durch die Flst. Nr. 1595 (B290, südliche Teilfläche), 1416/2 (Weg), 1585/2, 1586/1, 1568, 1806 (Bahngleis);

im Westen durch die Flst. Nr. 1647 (Riedweg, westliche Teilfläche), 1503/3 (Weg), 1426 (Wilhelm-Frank-Straße, westliche Teilfläche), 1504 (Weg) und 1506.

Maßgebend ist im einzelnen der Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Mathias Friederich, Bad Mergentheim im Maßstab 1 : 1000 vom 20.05.2005 / 15.11.2005.

VI. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt im Taubergrund und grenzt im Osten an die B 290, im Süd-Osten an die Kleingartenflächen und im Süden an die Bahnlinie Lauda-Crailsheim. Das Gewerbegebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 23 ha ist erschlossen, etwa zwei Drittel sind bereits bebaut. Im Planbereich befinden sich außerdem eine Gärtnerei, der Städt. Bauhof, eine Kleingartenanlage, sowie eine Kleintierzuchtanlage.

Von Süd-Osten durchläuft ein teilweise mit dichten Gehölzen bestandener Graben in Nord-westlicher Richtung das Gebiet und mündet außerhalb der Plangebietsgrenzen in die Tauber.

Im Umfeld des Gewerbegebietes befinden sich Gewerbeflächen (südlich und östlich), mehrstöckige Wohngebäude (im Osten- weithin sichtbar), die Kläranlage (westlich), sowie Wiesen und Äcker im nördlichen Bereich bis zur Tauber.

VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ried“ wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 07.09.1999 genehmigt und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 17.09.1999 in Kraft getreten. Mit Beschluss vom 30.09.1999 wurde die Änderung des Bebauungsplans im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die seinerzeit beschlossene Änderung hatte im wesentlichen die Ausbildung des Knotens B 290 / Herrenwiesenstraße als Kreisverkehrsplatz zum Inhalt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.02.2001 weitere Änderungen des Bebauungsplans beschlossen. Durch die vorgenommene Vergabe der Grundstücke an verschiedene Firmen und die damit verbundene kleingliedrigere Flächenaufteilung, wurden zusätzliche Stichstraßen erforderlich. Beschlossen wurde außerdem die Ausweisung einer zusätzlichen Gewerbefläche im Grenzbereich zur bestehenden Gärtnerei, eine teilweise Reduzierung der Grünflächen, sowie die Zulassung einer Kleintier-Zuchtanlage zwischen Wilhelm-Frank-Straße und Riedweg. Nachdem durch die genannten Anpassungen des Bebau-

ungsplans die Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine Änderung im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB nicht möglich.

Weitere Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim. Durch Grundsatzbeschluss vom 19.07.2001, unverändert bestätigt durch Beschluss vom 17.02.2004, hat der Gemeinderat den Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den Randbereichen, vor allem im Gebiet „Herrenwiesen“ beschlossen. In den Planbereichen westlich der B 290 sollen Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zugelassen werden. Für den Bereich des Gewerbegebiets „Ried“ hat der Gemeinderat mehrheitlich am 26.09.2002 beschlossen, jeglichen innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans soll sowohl der modifizierten verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke, sowie der aktuellen Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim Rechnung getragen werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 244 BauGB 2004 nach den bis zum 20.07.2004 geltenden Vorschriften durchgeführt werden.

VIII. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gewerbegebiet i. S. von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gliedert sich in die Teilbereiche GE1 und GE2. Für den nord-östlichen Bereich (GE2) werden aufgrund der benachbarten Wohnbebauung im Bereich „Herrenwiesenstraße“ gemäß § 1 Abs. 5 und 9 aus Immissionsschutzgründen Nutzungen ausgeschlossen (Ziffer 1.1.1 der Textlichen Festsetzungen). Um Geruchs- und Lärmbelästigungen zu vermeiden, werden daher Betriebe und Nutzungen, die mit dieser benachbarten Wohnnutzung nicht verträglich sind, in diesem Teilbereich nicht zugelassen. Dies ist vor allem auch unter Berücksichtigung des vorherrschenden Westwindes notwendig.

Im Bebauungsplan ist die fachtechnische Abgrenzung des geplanten Wasserschutzgebietes „Taufstein“ mit der engeren (Zone II) und weiteren (Zone III) Wasserschutzzone, dargestellt. Im Vorgriff auf die künftige Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ wurden im Bereich der künftigen engeren und weiteren Schutzzone, Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Abstimmung mit dem Landratsamt, untere Wasserschutzbehörde getroffen (Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen)

Beschränkung der Einzelhandelsnutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die Einzelhandelsnutzung im Bereich des künftigen Gewerbegebietes eingeschränkt.

Die Stadt Bad Mergentheim verfolgt das Ziel, das Zentrum aus städtebaulichen Überlegungen heraus zu stärken. In den Randbereichen der Kernstadt sollen daher keine zusätzlichen innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden.

Von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg, wurden mehrere Untersuchungen zum Einzelhandelsstandort Bad Mergentheim durchgeführt. Empfohlen wird ein branchenbezogenes Leitbild für eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort Bad Mergentheim. Die Bebauungspläne im Bereich „Herrenwiesen“ wurden bzw. werden entsprechend auf dieses Leitbild angepasst. Diese Zielsetzung wurde mit Gemeinderatsbeschlüssen vom 19.07.2001 und 17.02.2004 bekräftigt und wird mit den folgenden vier Leitbildern zusammengefasst:

- der Innenstadtbereich wurde neu abgegrenzt
- im Planbereich „Herrenwiesen“ sind innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen gemäß dem Gliederungsvorschlag der GMA Ludwigsburg vom April 2001 nicht mehr zuzulassen.
- Einzelhandelsnutzungen sind im Planbereich westlich der B 290 nicht mehr zuzulassen.

- zur Umsetzung der Ziele werden die betroffenen Bebauungspläne entsprechend den Grundsatzbeschlüssen geändert. Aufzustellende Bebauungspläne müssen die notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

Großflächiger Einzelhandel soll sich auf die der Innenstadt zugeordneten unmittelbaren Randflächen begrenzen. Als flankierende Maßnahmen hat die Stadt Bad Mergentheim darüber hinaus ein Konzept zur Belebung der Innenstadt entwickelt. Mit Beschluss vom 25.03.2004 wurde ein Zwölf-Punkte-Programm mit Maßnahmen zur nachhaltigen Festigung der Attraktivität der Innenstadt Bad Mergentheims beschlossen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die Einzelhandelsnutzung in den textlichen Festsetzungen nur dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie- und Apothekenwaren, Textilwaren, Schuhen, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel nicht zugelassen werden. Aufgrund der bekannten ansiedlungswilligen Betriebe wurde bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan seinerzeit auf einen vollständigen Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen entsprechend dem Katalog der GMA verzichtet.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich vom Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim mehrere Beschlüsse zur Einzelhandelssituation gefasst. Auf die Ausführungen unter VII wird verwiesen.

Aufgrund der bereits bestehenden Betriebe in räumlicher Nähe zur B 290 (GE2 im östlichen Plangebiet) hat der Gemeinderat am 23.06.2005 beschlossen, im Bereich des GE2 Einzelhandelsbetriebe nicht generell auszuschließen, sondern künftig nur Branchen und Nutzungen zuzulassen, die nicht entsprechend dem vorliegenden Katalog der GMA innenstadtrelevant sind. (Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen (u.a. Papier- und Schreibwaren, Sportartikel inkl.

Sportbekleidung, Computer, Büroorganisationsmittel, Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation wurde im Bebauungsplan ein erweiterte Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgeschrieben. Änderungen oder Erweiterungen dieser bestehenden Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungsänderungen oder Erneuerungen dieser Betriebe werden jedoch nicht zugebilligt. Die in § 1 Abs. 10 BauNVO genannten Voraussetzungen liegen vor und gelten insbesondere auch für Bebauungsplanänderungen. Der Planbereich (insbesondere der Teilbereich GE2) ist überwiegend bebaut. Aufgrund der vorgenommenen zusätzlichen Restriktionen bzgl. der Einzelhandelsnutzungen werden Betriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen künftig unzulässig. Für die bereits vorhandenen Betriebe soll über den herkömmlichen Bestandsschutz hinaus, der lediglich Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen ermöglicht, Entwicklungschancen eingeräumt und damit Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet werden.

Zur konsequenten Umsetzung der vom Gemeinderat in mehreren Beschlüssen weiterentwickelten Konzeption wird in den bislang nicht durch entsprechende Betriebe in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet (GE1) jegliche Einzelhandelsnutzung mit Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit der Produktion oder Serviceleistung auf dem Grundstück stehen und deren Verkaufsfläche untergeordnet ist, können ausnahmsweise zugelassen werden. Kfz-Einzelhandel ist generell im Planbereich zulässig, nachdem hier der Flächenbedarf besonders groß ist, Kfz-Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum hat und im Regelfall außerdem an entsprechende Werkstätten angeschlossen ist.

§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ermöglicht den Ausschluss bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig, sofern sie nicht erheblich belästigend sind. Der Einzelhandel stellt lediglich einen kleinen Bereich der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen dar. Nachdem es sich bei dem Gewerbegebiet „Ried“ um

kernstadtnahe Flächen handelt, sollen hier vor allem Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen angeordnet werden. Eine Fehlentwicklung durch die verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll unter Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelskonzeption verhindert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der vorgenommenen Restriktionen gewahrt. Einer Verödung der Innenstadt soll entgegen gewirkt und verhindert werden, dass Kaufkraftströme aus dem Zentrum abgezogen werden. Einzelhandel soll vorwiegend in den integrierten Innenstadtlagen stattfinden. Aufgrund der Vermutungsregelung in § 11 Abs. 3 BauNVO können sich auch im GE2 keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe (mehr als 700 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Geschossfläche) ansiedeln.

Die getroffenen Restriktionen stehen im Einklang mit dem übergeordneten Landesentwicklungs- und Regionalplan.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Nachdem das Gewerbegebiet überwiegend für das produzierende Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Verfügung stehen soll, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Vergnügungsstätten sollen nicht in räumlicher Nähe zum Stadteingangsbereich und der Innenstadt, sondern allenfalls in dem rückwärtigen Bereich GE1 zugelassen werden.

Auch nach Ausschluss von Nutzungen und Anlagen in den Ziffern 1.1.1 bis 1.1.4 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung als Gewerbegebiet i. S. von § 8 BauNVO erhalten. Gleiches gilt auch für den Ausschluss von Ausnahmen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und für die allgemeine Zulassung von Wohnungen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind.

Nachdem das Gewerbegebiet in der Tauberaue liegt, ist auf eine gute Eingrünung und Durchgrünung zu achten. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird entsprechend den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 im

gesamten Baugebiet unterschritten und mit 0,7 festgesetzt. Um bei einer Folgenutzung der bislang als Gärtnerei genutzten Flächen eine adäquate gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wurde die Grundflächenzahl auch in diesem Bereich von 0,5 auf 0,7 erhöht. Die Festsetzungen bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und auch der Bauweise wurden unverändert beibehalten. Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 70 m zu errichten. Grenzbauten i. S. von § 6 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung wird eine Abstandsfläche zwischen den Gebäuden von mind. 5 m eingehalten, durch die eine Gliederung der Baukörper erreicht wird und eine Be- und Durchlüftung des Baugebietes gewährleistet ist.

Das Grünordnungskonzept wurde im Wesentlichen beibehalten und an die veränderte Erschließung und Grundstückseinteilung angepasst. Die bestehenden Dauerkleingärten sowie die westlich der Hangstraße angeordnete Kleintierzuchtanlage wurden im Bebauungsplan festgeschrieben. Die festgesetzten Leitungsrechte sollen die Ableitung des Dachflächenwassers über den Wassergraben in die Tauber, sowie die in den privaten Grundstücken verlaufenden bestehenden Abwasser- und Wasserleitungen sowie Steuerungskabel sichern. Im Bereich der Leitungsrechte werden bauliche Anlagen nicht zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Lage in der Tauberaue und der Nutzung als Gewerbegebiet sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-30° Grad zulässig. Zur Vermeidung intensiver Lichtwerbung, sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben nicht zulässig. Auch müssen Werbeanlagen so errichtet und betrieben werden, dass eine Blendwirkung des Verkehrs, insbesondere auf der B 290 ausgeschlossen werden kann. Um überdimensionierte Werbeanlagen auszuschließen, ist ihre Größe auf max. 25 m² pro Gebäudeseite begrenzt. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika nicht zulässig. Aufgeständerte freistehende Werbeanlagen werden bis zu einer Höhe von max. 7,5 m und einer Fläche von max. 10 m² zugelassen. Die gestalterischen Reglementierungen der

Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen in diesem Stadteingangsbereich und der Tauberaue begrenzen. Weitere gestalterische Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Stellplätze und Einfriedigungen.

IX. Erschließung

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt die vorhandenen Erschließungsstraßen. Das Gewerbegebiet ist über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Bad Mergentheim – Edelfingen mit Anschluss über die Hangstraße an die Buchener Straße sowie durch eine Spange zum Knoten B 290 / Herrenwiesenstraße, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Kreuzung wurde gegenüber der ursprünglichen Planung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kreisverkehrsplatz ausgebildet. Im nordöstlichen Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist ein zusätzlicher Bypass zur Verbesserung des Verkehrsabflusses dargestellt. Die mit der Straßenbauverwaltung abgestimmte Planung ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Entgegen der ursprünglichen Planung musste aufgrund der vorhandenen Nachfrage eine kleingliedrigere Einteilung der Bauplatzflächen erfolgen. Die notwendige Erschließung dieser Flächen musste durch zusätzliche Stichstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m zuzüglich einseitigem Gehweg mit 1,5 m Breite gesichert werden. Die Spange zum Kreisverkehrsplatz B 290 / Herrenwiesenstraße umfasst eine Fahrbahnbreite von 6,5 m zuzüglich beidseitigen Gehwegen mit 1,5 m Breite. Der Riedweg und auch die landwirtschaftlichen Wege bleiben in ihrem derzeitigen Ausbauzustand unverändert erhalten. Eine Ausfahrt in die B 290 und die Zufahrtstraßen wird durch die Anordnung eines Ein- und Ausfahrtsverbots im unmittelbaren Kreuzungsbereich ausgeschlossen.

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird nachrichtlich auch die geplante Trasse B 290-neu mit Anbindung an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße nachgewiesen. Eine kurzfristige Realisierung der Umgehungsstraße wird derzeit nicht angestrebt.

Der Planbereich ist erschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan nachgewiesen.

X. Versorgung / Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Für die vorhandenen Leitungen in den Baugrundstücken wurden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Im Riedweg verläuft eine Erdgashochdruckleitung, die unverändert erhalten bleibt.

Das Dachflächenwasser und Schmutzwasser soll – soweit möglich – getrennt entsorgt werden. Das anfallende Dachflächenwasser soll nördlich der Wilhelm-Frank-Straße über offene Entwässerungsmulden und den vorhandenen Wassergraben der Tauber zugeführt werden. Auch süd-westlich der Wilhelm-Frank-Straße soll das Dachflächenwasser, soweit möglich, den Vegetationsflächen zugeführt werden. Soweit eine Versickerung und oberirdische Ableitung des Dachflächenwassers nicht möglich ist, wird es zusammen mit dem Schmutzwasser über die bestehenden Sammler der westlich gelegenen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser aus betrieblichen Umgangsflächen ist ebenfalls über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuführen. Betriebliche Umgangsflächen sind – um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden – wasserdicht auszubilden.

Die Entwässerung der Erd- und Obergeschosse ist im Freispiegelgefälle möglich. Die Entwässerung der Keller- und Untergeschosse ist nur durch Einbau einer Hebeanlage gewährleistet. Grundsätzlich sind sämtliche Gebäude zwingend vor Kanalrückstau zu sichern. Aufgrund des erhöhten Grundwasserspiegels sind die Kellergeschosse und andere Bauteile unterhalb des möglichen Wasserspiegels wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

XI. Wasserschutzgebiet „Taufstein“

Süd-östlich des Planbereichs liegt die Trinkwasserfassungsanlage „Taufstein“ des Stadtwerks Tauberfranken GmbH. Sie besteht aus einer Quelfassung, einem Schacht- und einem Bohrbrunnen. Auf den geringen Grundwasserflurabstand im Plangebiet und evtl. Verkarstungserscheinungen wird hingewiesen. Das Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Taufstein“ ist noch nicht abgeschlossen. Die hydrogeologische

Abgrenzung der engeren (Zone II) und weiteren (Zone III) Schutzzone ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Unter Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen wurden bestimmte Arten von Nutzungen im Bereich der geplanten Wasserschutzzone ausgeschlossen. Auf das hydrogeologische Abschlussgutachten des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg vom 21.08.2002 wird hingewiesen.

XII. Altlasten / Immissionsschutz

Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage und der Gärtnerei südlich der Wilhelm-Frank-Straße befindet sich die Altablagerung „Mittleres Ried“ (Flst. Nr. 1546 und 1545). Bei gegenwärtiger Nutzung bestehen keine Gefahren für die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Luft. Bei geplanten Veränderungen in diesem Bereich ist das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, zu informieren.

Bereits im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes im GE2 unter Berücksichtigung der Wohnbebauung im Bereich „Herrenwiesen“ Einschränkungen zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen getroffen. Durch die Bebauungsplanänderungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, so dass weitergehende Regelungen nicht getroffen werden müssen.

XIII. Umweltverträglichkeit

Vorprüfung zur UVP-Pflicht

Aufgrund der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7.2 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Ried“, 1. Änderung, werden nach § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt 115.946 m² überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die Vorprüfung soll Aufschluss darüber geben, inwieweit die Planung umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und sonstige Sachgüter einschließlich der

Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern hat und ob durch die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wie bereits dargestellt, orientiert sich die Bebauungsplanänderung am vorhandenen Bestand. Nachvollzogen wird insbesondere die geänderte verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke durch zusätzliche Stichstraßen. Entsprechend der nachfolgenden Gegenüberstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit dieser Änderung wird deutlich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu unverändert geblieben sind. Gegenüber der rechtsverbindlichen Planung begründen vor allem die zusätzlichen Stichstraßen zur Erschließung der Bauflächen weitere Bodenversiegelungen. Dadurch haben sich auch die Pflanzgebotsflächen entsprechend reduziert.

Eine überschlägige Prüfung gemäß § 3 c UVPG unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für die Vorprüfung des Einzelfalls sind die Vorschriften des § 3 c und 3 e UVPG maßgeblich. Durch die zusätzlichen Stichstraßen und die Erweiterung des Baufeldes im Bereich der Gärtnerei werden Eingriffe in die ökologisch besonders empfindlichen Bereiche des vorhandenen Wassergrabens, der bepflanzten Böschungsbereiche oder die Kleingartenflächen nicht vorgenommen. Beeinträchtigungen ergeben sich hauptsächlich auf das Schutzgut Boden durch die zusätzlichen Stichstraßen. Nachdem durch die Bebauungsplanänderung der tatsächliche Bestand festgeschrieben wird und keine zusätzlichen weiteren Maßnahmen geplant sind, stehen auch keine zu prüfenden Alternativen zur Verfügung.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Belange des geplanten Wasserschutzgebietes wurden bereits bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans berücksichtigt. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen wurden in den textlichen Festsetzungen beibehalten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der vorgenommenen überschlägigen Prüfung nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe i. S. von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB ist über die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

1. Bestandsaufnahme Landschaft und Naturhaushalt

Der Planbereich ist erschlossen und als Gewerbegebiet genutzt. Einige Grundstücke sind noch unbebaut. Der planerisch bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschützte Grabenbereich wurde zwischenzeitlich bepflanzt. Auch die Obstbaumwiese östlich der Hangstraße wurde bereits realisiert. Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse. Durch die östlich des Plangebiets verlaufende B 290, sowie die Gewerbegebiete im Süden und Osten ist der Bereich bereits vorbelastet.

2. Eingriffe

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich gegenüber der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung durch die zusätzlichen Stichstraßen und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Umfeld der Gärtnerei. Die nachfolgende Gegenüberstellung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung mit dieser Bebauungsplanänderung hat ergeben, dass sich aufgrund der zusätzlichen Stichstraßen die Flächen der Baugrundstücke und damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert haben. Eine Gegenüberstellung ergibt, dass sich die überbaubaren Grundstücksflächen um 645 m² reduziert, die Straßenflächen um 4.675 m² erhöht haben.

3. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass eine kleingliedrigere Flächenaufteilung erforderlich ist. Dadurch waren zusätzliche Stichstraßen unvermeidlich. Auf ein Eingriff in die ökologisch besonders empfindlichen Bereiche wurde jedoch verzichtet. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung aus § 17 BauNVO mit 0,8 wurde nicht ausge-

schöpft, um eine zu massive Bebauung der Talau zu vermeiden. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet selbst können aufgrund der sehr weitreichenden Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen angeordnet werden.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.1. Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Stuttgart hat nachfolgenden Bewertungsschlüssel erarbeitet. Die Bewertung ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Fläche) und 1,0 als höchster Wert (Biotop nach § 24 a NatSchG) eingesetzt.

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
4.	Verkehrsgrün	0,2/0,3
5.	Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,2/0,3
7.	Garten- / Grünfläche in Industrie- u. Gewerbegebieten	0,2/0,3
8.	Öffentliche Grünfläche, Einzelbaum	0,2/0,3
9.	Gartenflächen in Wohn- u. Mischgebieten	0,4
10.	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
11.	Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
12.	Baumgruppe, Allee	0,3/0,5
13.	Brachfläche / Sukzessionsfläche - artenarm	0,4
14.	Baumschule, Obstplantage	0,4
15.	Kleingartenanlage	0,4
16.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
17.	Nadelwald	0,5
18.	Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Wertfaktor
19.	Pflanzstreifen mit heimischen Laubgehölzen Festsetzungen § 9 Abs. 1 Ziff. 20 + 25 BauGB	0,6
20.	Brachfläche / Sukzessionsfläche – artenreich -	0,7
21.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
22.	Öffentliche Grünflächen Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege u. Nutzung, Erholungswald	0,7
23.	Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
24.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
25.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
26.	Streuobstwiese	0,9
27.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
28.	Besonders geschützte Biotope § 24 a NatSchG	1,0

5.2. Bewertung des Zustands vor der Planaufstellung / rechtsverbindlicher
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ried“ vom 09.04.1999

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Gesamt-fläche m ²	Wert-faktor	Biotop-punkte
1	Baugrundstücke	148.580			
	GRZ 0,7	104.006			
	Baugrundstück im Bereich Gärtnerei	25.170			
	GRZ 0,5	12.585			
	überbaubare Grundstücksflächen gesamt		116.591	0,0	0
1	Straßenflächen	16.762			
	geteerte Wege	3.930	20.692	0,0	0
2	Landw. Wege wassergeb.	2.365	2.365	0,1	237
4	Verkehrsgrün	1.960	1.960	0,2	392
7	Pflanzgebotsflächen entlang den Erschließungsstraßen	31.329			
	abzgl. mögl. Bebauung durch GRZ 0,7 (Stellplätze, Zufahrten usw.)	2.312	29.017	0,3	8.705
8	öff. Grünfläche westl. B290	241	241	0,3	72

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Gesamt-fläche m ²	Wert-faktor	Biotop-punkte
8	Grünfl. Zwischen Hangstr. und Weg	1.260	1.260	0,3	378
15	Kleingartenanlage	4.173	4.173	0,4	1.669
19	Böschungsbepflanzung Hangstraße	2.791	2.791	0,6	1.675
19	Böschungsbepflanzung B 290	598	598	0,6	359
19	Pflanzgebotsflächen intensiv	18.970	18.970	0,6	11.382
19	Pflanzgebotsflächen Bauhof	6.899	6.899	0,6	4.139
25	Grabenbereich öffentlich	8.142	8.142	0,9	7.328
25	Grabenbereich privat	3.401	3.401	0,9	3.061
26	Obstbaumwiese - Biotop	14.647	14.647	0,9	13.182
	Gesamt		231.747		52.579

5.3. Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet „Ried“,

1. Änderung vom 20.05.2005

Biotop-typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Gesamt-fläche m ²	Wert-faktor	Biotop-punkte
1	Baugrundstücke	165.637			
	GRZ 0,7	115.946	115.946	0	0
1	Straßenflächen + geteerte Wege	25.367	25.367	0,0	0
2	Landw. Wege wassergeb.	2.365	2.365	0,1	237
4	Verkehrsgrün	2.442	2.442	0,2	488
7	Pflanzgebotsflächen entlang den Erschließungsstraßen	31.978			
	abzgl. mögl. Bebauung durch GRZ 0,7 (Stellplätze, Zufahrten usw.)	3.443	28.535	0,3	8.561
7	Kleintierzuchtanlage	4.084	4.084	0,3	1.225
8	öff. Grünfläche westl. B 290	241	241	0,3	72

Biotop- typ-Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Gesamt- fläche m ²	Wert- faktor	Biotop- punkte
8	Grünfl. Zwischen Hangstr. und Weg	1.260	1.260	0,3	378
15	Kleingartenanlage	4.173	4.173	0,4	1.669
19	Böschungsbepflanzung Hangstraße	2.791	2.791	0,6	1.675
19	Böschungsbepflanzung B 290	598	598	0,6	359
19	Pflanzgebotsflächen intensiv	15.956	15.956	0,6	9.574
19	Pflanzgebotsflächen Bauhof	1.799	1.799	0,6	1.079
25	Grabenbereich öffentlich	8.142	8.142	0,9	7.328
25	Grabenbereich privat	3.401	3.401	0,9	3.061
26	Obstbaumwiese - Biotop	14.647	14.647	0,9	13.182
	Gesamt		231.747		48.888
	abzgl. Biotoppunkte Planung vom 09.04.1999				52.579
	Defizit				-3.692

5.4. Beurteilung und Abwägung

Aus dem Vergleich der errechneten Biotoppunkte anhand der rechtsverbindlichen Planung (52.579 Biotoppunkte) mit dem vorliegenden Planentwurf (48.888 Biotoppunkte) ergibt sich ein Defizit von 3.692 Biotoppunkten. Es sind daher zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs erforderlich.

Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan für die Flurbereinigung Edelfingen wird derzeit aufgestellt. Im Zuge der Flurneuordnung werden zusätzliche freiwillige Maßnahmen der Stadt Bad Mergentheim durchgeführt. Geplant sind vor allem Extensivierungsmaßnahmen durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland rechts und links der Tauber etwa auf der Höhe des Industriegebiets „Im Abelt“ nördlich der Kläranlage (Gewanne Höhenberg, Müllersfurt). Die Flächen befinden sich in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet. Für die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland kann eine ökolo-

gische Aufwertung von 0,4 Biotoppunkten angerechnet werden. Aufgrund des errechneten Defizits mit 3.692 Punkten ist eine Fläche von 9.230 m² erforderlich. Die zur Extensivierung vorgesehenen Grundstücke umfassen mehrere Hektar Fläche. Nach Realisierung werden die ökologischen Maßnahmen im Ökokonto abschließend bewertet und das durch die Bebauungsplanänderung entstehende Defizit entsprechend zugeordnet und in Abzug gebracht.

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.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs werden insgesamt den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Eine Einzelzuordnung erfolgt nicht.

XIV. Städtebauliche Daten / Kosten

Überbaubare Flächen	115.946 m ²	50 %
Straßen incl. Verkehrsgrün	27.809 m ²	12 %
Landwirtschaftliche Wege	2.365 m ²	1 %
Pflanzgebotsflächen privat incl. Grabenbereich	49.691 m ²	21,5 %
Öffentl. Grünflächen incl. Grabenbereich	13.032 m ²	5,6 %
Obstbaumwiese (Biotop)	14.647 m ²	6,3 %
Kleingartenanlage	4.173 m ²	1,8 %
Kleintierzuchtanlage	4.084 m ²	1,8 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	231.747 m ²	100 %

Das Gewerbegebiet ist bereits erschlossen. Die Kosten für die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen können derzeit noch nicht beziffert werden. Nach derzeitigen Schätzungen wird der geplante Bypass am Kreisverkehrsplatz Kosten in Höhe von ca. 110.00 Euro verursachen.

XV. Planverwirklichung

Mit Ausnahme der zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Bebauungsplanänderung und den geplanten Veränderungen am Kreisverkehrsplatz ist das Gewerbegebiet bereits realisiert. Einige Grundstücke sind noch unbebaut und stehen für die weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Dr. Lothar Barth
Oberbürgermeister