

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften **„Gewerbegebiet Herrenwiesen I“, 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“ i. S. 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 ober-zentraler Funktion.

II. Verwaltungsraum Bad Mergentheim

Die Stadt Bad Mergentheim mit ihren 13 Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 31. Dezember 2001 **22.196 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. Zwischenzeitlich wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt.
8. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als bestehende Gewerbefläche dargestellt.
Im Erläuterungsbericht zur derzeitigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dokumentiert, dass entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 19.07.2001 außerhalb des abgegrenzten Innenstadtbereichs keine weiteren innenstadtrelevanten Branchen und Einzelhandelnutzungen zugelassen werden sollen.

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 Landschaftsplan trifft keine Aussage zum Planbereich.

V. Abgrenzung

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

Im Norden durch die Flst. Nr. 1412/2, 1412/1, 1411 (Schwalbenweg), 1411/6, 1411/1, 1410 (Meisenweg), 1408/3, 1408/4, 1408/6, 1409 (Lerchenweg), 1407/2, 1407/1;

im Osten durch die Herrenwiesenstr. (Flst. Nr. 1392, östliche Teilfläche), 1392/2, 1388, 1630, 1631, 1633 (Max-Eyth-Str., östliche Teilfläche);

im Süden durch die Flst. Nr. 1635, 1633 (Max-Eyth-Str.);

im Westen von Flst. Nr. 1633 (Max-Eyth-Str.) und 1392 (Herrenwiesenstr., westliche Teilfläche).

Maßgebend ist im einzelnen der Lageplan des Bebauungsplanvorentwurfs des Architekturbüros Mathias Friederich, Bad Mergentheim im Maßstab 1 : 500 vom 09.09.2002.

VI. Angaben zum Bestand

Der Planbereich mit einer Fläche von ca. 5,4 ha liegt im Nordwesten der Kernstadt und ist bereits bebaut bzw. für den ruhenden Verkehr genutzt. Das Gewerbegebiet gliedert sich durch die Nord-Süd verlaufende Daimlerstraße in zwei Bereiche, die aber durch die bestehende Nutzung und die Baustruktur eine Einheit bilden. Im Westen und Osten des Planbereichs grenzen bestehende gewerbliche Flächen sowie im Süden das Sondergebiet für den Bau- und Heimwerkermarkt (Flst. Nr. 1635) an. Der nördlich angrenzende Bereich zwischen Tauber und Herrenwiesenstraße wird von Wohnnutzung geprägt.

Im Straßenbereich der Herrenwiesenstraße zwischen Einmündung Max-Eyth-Straße und Daimlerstraße sind ein Baufachhandel, Sanitärdienstleister und Raumausstatter angesiedelt. Sie sind in den letzten Jahren entstanden und werden auch in der nächsten Zukunft Bestand haben. Der anschließende

Straßenbereich zwischen Daimler- und Dieselstraße weist teilweise Betriebe mit möglichen zukünftigen Veränderungen, wie Baustofflager, Selbstwaschanlage, sowie eine Tankstelle mit angeschlossener Waschanlage, auf. Hier sind durch strukturelle Änderungen teilweise Umnutzungen in der Zukunft zu erwarten. Im anschließenden südlichen Bereich ist die typische Mischnutzung eines Gewerbegebiets mit Verbrauchermärkten, Werkstätten, Kfz-Dienstleister bzw. anderen Dienstleistungen anzutreffen. In den Obergeschossen bzw. Dachbereich befindet sich teilweise Wohnnutzung. Den Verbrauchermärkten bzw. Autohäusern sind größere Parkierungsflächen zugeordnet. Einige Flurstücke sind nicht genutzte Brachflächen. Einige gewerbliche Gebäude stehen leer. Die bestehenden Betriebe und Dienstleister sind für ein Gewerbegebiet im Immissionsbereich als überwiegend niedrig einzustufen.

Entlang der Herrenwiesenstraße sind die gewerblichen Baukörper eingeschossig, bis auf ein kleineres Bürogebäude (Flst.Nr. 1609/3 - dreigeschossig). Im südlichen Teil sind die Gebäude überwiegend ein- bzw. zweigeschossig, bis auf die Büro / Wohngebäude auf Flst.Nr. 1608 (Max-Eyth-Str. - dreigeschossig) und Flst.Nr. 1609/1 (Daimlerstraße - dreigeschossig). Die bestehenden Kubaturen und Gebäudegrößen sind auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmt, wirken aber unter anderem durch die teilweise dreigeschossige Bebauung und Anordnung zum Straßenraum, sowie nicht gestaltete Freiflächen städtebaulich ungeordnet. Die Dachformen variieren im gesamten Gebiet von Flachdach, Sheddach, flach und steiler geneigten Satteldächern.

VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich ist bislang lediglich mit dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Herrenwiesen“, genehmigt am 18.04.1961 überplant. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans (vorwiegend Bauflächen) ist bislang § 34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben heranzuziehen.

Beschränkung der Einzelhandelsnutzung:

Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist es, den Bebauungsplan an die Baunutzungsverordnung 1990 anzupassen. Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO wird die Einzelhandelsnutzung im Bereich des Gewerbegebietes eingeschränkt.

Ausgeschlossen werden gem. den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1.4 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit den dort genannten zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Oberbekleidung, Hausrat etc.

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 bereits mehrere Untersuchungen zum Einzelhandelsstandort Bad Mergentheim durchgeführt. Bereits die gutachterliche Stellungnahme der GMA vom Oktober 1996 empfiehlt weiterhin ein branchenbezogenes Leitbild für eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort Bad Mergentheim. Die neueste GMA-Stellungnahme zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts vom April 2001 definiert aufgrund der derzeitigen Situation die innenstadtrelevanten Branchen und Nutzungen neu. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.07.2001 beschlossen, im Bereich „Herrenwiesen“ innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen gem. dem Gliederungsvorschlag der GMA Ludwigsburg vom April 2001 nicht mehr zuzulassen. Das Gliederungskonzept der GMA wurde in den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1.4 übernommen.

Durch Beschluss vom 29.03.1990 wurde die Innenstadt neu abgegrenzt. Zusätzliche Bereiche nördlich der Bahnlinie (ehem. Bahngelände) wurden mit Beschluss vom 19.07.2001 dem Stadtkern zugeordnet. In diesen Bereichen sollen branchenbezogene Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen nicht erfolgen. Diese definierte innerstädtische Einkaufslage schafft die baulichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für zusätzliche Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Branchen und Nutzungen.

Außerhalb der Innenstadt sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten nicht mehr zugelassen werden. Das Gewerbegebiet „Herrenwiesen“ liegt in räumlicher Distanz zur Innenstadtlage, so dass eine

Zulassung von innenstadtrelevanten Branchen und Nutzungen den Bestrebungen zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt zuwiderlaufen würde.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Planbereich genießen Bestandschutz. Um die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten, sollen jedoch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht mehr zugelassen werden. Künftig sollen die Gewerbegebiete vor allem für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungen freigehalten werden.

Stadtmarketing:

Ende des Jahres 2001 erhielt die GMA von der Stadt Bad Mergentheim den Auftrag zur Erstellung einer City-Marketing-Konzeption. Diese Konzeption liegt mit Stand Okt. 2002 vor und wird Gegenstand der Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien im Nov. 2002.

Diese sollte die eingeleiteten bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Stadt (Bebauungsplan / Veränderungssperre) und die bereits realisierten und zukünftig weiter beabsichtigten Stadtgestaltungsmaßnahmen zur Stärkung der Innenstadt Bad Mergentheims begleiten.

In Abstimmung mit den generellen Richtlinien von Wirtschafts- und Städtepolitik sowie den bestehenden Stadtentwicklungszielen Bad Mergentheims ist das City-Marketing-Projekt schwerpunktmäßig darauf ausgerichtet,

- die Innenstadt Bad Mergentheims durch Ableitungen von Stärken und Schwächen zu definieren,
- die Innenstadt als Lebens- bzw. Erlebnisraum / Wirtschaftsraum und Kommunikationspunkt wirtschaftlich, funktional und städtebaulich attraktiver zu gestalten,
- die strukturelle und städtebauliche Erneuerung im definierten Kernbereich vorzubereiten und einzuleiten.

Die hierbei vorgenommene Weichenstellung für eine koordinierte und langfristig ausgerichtete Stadtentwicklung erfordert dabei eine verbesserte Zusammenarbeit aller interessierten und beteiligten Gruppierungen.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Arbeits- und Untersuchungsergebnisse sowie der in einem eigens formierten Arbeitskreis durchgeführten Stärken-Schwächen-Diskussion wurde ein Leitbild formuliert, das die wesentlichen strategischen Zielsetzungen der Innenstadtentwicklung in den nächsten Jahren definiert. Wesentliches Leitbild ist dabei die nachhaltige Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Bad Mergentheim. Dabei ist u. a. die Bündelung von Aktivitäten und Ressourcen der Gewerbetreibenden erforderlich. Die Zusammenarbeit aller Akteure soll dabei konzentriert werden. Die bestehenden Aktivitäten werden optimiert, um die Kundenpotentiale zu erhalten und weitere zu erschließen.

Sonstige Zielsetzungen des Bebauungsplans:

Unter Berücksichtigung der Stadteingangssituation sollen im nördlichen Bereich (GE 1 a u. GE 1 b) nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Autohäuser und Kfz-Werkstätten zugelassen werden. Im Bereich des GE 1 b sollen aufgrund der vorhandenen Nutzungen zusätzlich auch Tankstellen weiterhin zugelassen werden. Klassische Gewerbebetriebe i. S. von § 8 BauNVO sollen im rückwärtigen südlichen Bereich angeordnet werden. Aufgrund der Zielsetzung einer ausschließlich gewerblichen Nutzung, werden auch Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Auch nach Ausschluss von Nutzungen und Anlagen in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 1.1.1 bis 1.1.5 aus den genannten städtebaulichen Gründen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung als Gewerbegebiet i. S. von § 8 BauNVO erhalten. Gleiches gilt auch für den Ausschluss von Ausnahmen und für die allgemeine Zulassung von Wohnungen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind.

VIII. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Wie bereits unter Ziff. VII dargestellt, wird der Planbereich als Gewerbegebiet i. S. von § 8 BauNVO – gegliedert in GE 1 a + b und GE 2 ausgewiesen. Die Aufteilung erfolgt als ca. 35 - 40m breiter Streifen entlang der Herrenwiesenstraße gegenüber dem restlichen südlichen Teil. Dieser Bereich soll zum einen Rücksicht auf die gegenüberliegende, überwiegend kleinstrukturierte Wohnbebauung nehmen, zum anderen sind für den Stadteingangsbereich hier besondere Festsetzungen zur positiven Weiterentwicklung gegenüber der Restfläche erforderlich. In diesem Planstreifen sollen überwiegend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein und die gewerblichen Betriebe im rückwärtigen Bereich (GE 2) angeordnet werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Bereich der Herrenwiesenstraße sind im GE 1 a + b auch Autohäuser und Kfz-Werkstätten – im GE 1 b auch Tankstellen zulässig. Die zusätzliche Abgrenzung in diesem Streifen durch GE 1 b soll den Bestand der Tankstelle mit Verkaufsgebäude und Waschanlage sichern. Im übrigen Planbereich werden Tankstellen auch unter Berücksichtigung des Wasserschutzes nicht zugelassen. Zusätzlich können Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden allgemein zugelassen.

Im südlichen Planbereich (GE 2) werden die in einem Gewerbegebiet üblichen Mischnutzungen zugelassen. Wie bereits unter Ziff. VII dargestellt, findet hier vor allem eine Einschränkung in dem Sinne statt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen und Nutzungen künftig ausgeschlossen werden. Die vorhandenen genehmigten Nutzungen sind in Ihrem Bestand geschützt.

Aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog werden darüber hinaus noch selbstständige Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Im GE 2 werden insbesondere aus Gründen des Wasserschutzes Tankstellen nicht zugelassen. Die o. g. Nutzungen würden der geplanten Neuordnung und Neugestaltung der Flächen sowie dem Vorhalten von Flächen für eine klassische gewerbliche Nutzung im kernstadtnahen Bereich zuwider laufen. Gleichzeitig sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild – wie es insbes. bei Lager-

plätzen der Fall sein kann – ausgeschlossen werden. Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden allgemein zugelassen.

Maß der Nutzung / Zahl der Vollgeschosse:

Um eine zu intensive Bebauung zu vermeiden und eine gute Eingrünung des Gebiets sicher zu stellen, wurde die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 im gesamten Baugebiet unterschritten. Im GE 1 a+b gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2; im GE 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Diese Maßangaben beziehen sich auf die bestehenden Größen der weiteren Gewerbegebiete in Bad Mergentheim und sind bei einer für die Zukunft anzunehmenden, kleinteiligeren Bebauung angemessen.

Die niedrigere Grund- und Geschossflächenzahl und die festgelegte Zweigeschossigkeit nimmt im Bereich der Herrenwiesenstraße auf die gegenüberliegende kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung Rücksicht und sichert die zukünftige Gestaltung des Gesamtstraßenraums als Stadteingangsbereich. Durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit auch im GE 2 soll zum hier bestehenden Stadtrand eine Absenkung der Kubatur und ein Ausschluss von exponierten Gebäuden erreicht werden.

Höhe der baulichen Anlage:

Bezogen auf die zukünftige gestalterische Sicherung des Straßenraums der Herrenwiesenstraße, sowie für die städtebaulich gewollte Absenkung der Kubatur zum Stadtrand, sind die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der geschossweisen gewerblichen Nutzung und unter Bezugnahme auf die verschiedenen frei wählbaren Dachformen festgesetzt.

Bauweise:

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bezogen auf das Maß der Nutzung, soll zusätzlich zu der gewünschten niedrigeren zukünftigen Kubaturhöhe auch die Gebäudelänge reduziert werden. Unter Rücksicht auf

den Bestand und die Umgebungsbebauung, wird die offene Bauweise auf eine Länge von 70 m begrenzt.

Baufenster:

Um einen möglichst großen Spielraum einzuräumen, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe gerecht wird, wurden – wie bei Gewerbegebieten üblich – großräumige Baufelder ausgewiesen. Der städtebaulich sensible Bereich entlang der Herrenwiesenstraße wurde bei den Neubauten zwischen Max-Eyth- und Daimlerstraße auf die bestehende Gebäudeflucht für die Bestandsicherung bezogen. In diesem Bereich wird ein Abstand zur Baugrenze von mind. 3,00 m – 12,00 m eingehalten. Zwischen Daimler- und Dieselstraße ist die Baugrenze entlang der Herrenwiesenstraße auf 7,00 m, entlang der übrigen Straßen um 5,00 m parallel zurückgesetzt.

Um die Wertigkeit dieser Vorbereichsflächen (Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und überbaubarer Grundstücksfläche) für eine Begrünung zu erhalten, wird eine mögliche Nutzung für private Stellplätze auf 50% beschränkt.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Entsprechende Pflanzbindungen wurden festgeschrieben. Zusätzlich wurden zeichnerisch und textlich Pflanzgebote festgesetzt. Die aufgeführten Ordnungsmaßnahmen sollen zum einen den Grünbestand erhalten und durch die im Bebauungsplan festgesetzten, zusätzlichen Maßnahmen verbessern und aufwerten. Die bestehenden durchlaufenden Grünachsen mit Großbäumen werden durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert und durch Pflanzgebote ergänzt. Diese Strukturen stellen auch eine Verbindung zum bestehenden gebietsumfassenden Straßenbegleitgrün her. Die Herrenwiesenstraße sowie die Einmündungsbereiche der Daimler- und Dieselstraße sichern in Ergänzung des weiteren stadteinwärts ausgeführten Bestands zusätzliche Grünstreifen als privates Begleitgrün. Zusätzliches privates Grün ist östlich der Max-Eyth-Strasse zur Abschirmung eines Baustofflagers festgesetzt.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Erzielung eines verträglichen Stadtbildes. Zudem sollen sie extrem störende Elemente ausschließen. Die örtlichen Bauvorschriften lassen ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die Gebäude untereinander städtebaulich harmonisch anfügen.

Die Dachformen sind aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Dachformen und Bedürfnisse je nach der Art des gewerblichen Betriebes frei wählbar.

Weitere gestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Flächen aufgenommen. Hier geht es im Wesentlichen um die Sicherung der Vorbereiche als grüne Elemente und um die Art der Einfriedigungen.

Auch hinsichtlich der Art und Größe von Werbeanlagen werden Regelungen getroffen, um im Stadteingangsbereich ein nicht zu unruhiges Bild entstehen zu lassen.

X. Erschließung

Der Planbereich ist über das vorhandene Straßennetz (Max-Eyth-Str., Daimlerstr. und Dieselstr. und die Herrenwiesenstr.) über einen Kreisverkehr an die B 290 und damit an das örtliche und innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Aufgrund des durchgeführten Neuausbaus und Verbreiterung der Herrenwiesenstraße mit breiten Fußwegen, seitlichen Parkplätzen und Begleitgrün, dem bestehenden Ausbaustandard der Max-Eyth-Straße, Daimler- und Dieselstraße mit ihren Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist die verkehrliche Erschließung ohne weitere Ausbaumaßnahmen gewährleistet. Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert ausgewiesen. Die Straßenräume werden teilweise zur Parkierung genutzt. Die gewerblichen Nutzer verfügen über eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen.

In der Max-Eyth-Straße ist ein beidseitiger, in der Daimler- und Dieselstraße ein einseitiger Gehweg vorhanden.

Das bestehende Erschließungssystem bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht verändert.

XI. Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

XII. Umweltverträglichkeit

Gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. vom 05. September 2001 i. V. mit der Anlage 1 des UVPG: Liste "UVP-pflichtiger Vorhaben" Nr. 18.8 i. V. mit Nr. 18.7.2 ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Herrenwiesen I“ werden nach § 19 Abs. 2 BauNVO insg. 33.778 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, ist der Planbereich bereits bebaut. Durch die Planung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll wie unter Ziff. VII dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits bebauter Flächen auf der Grundlage der BauNVO 1990 gewährleistet werden und insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelnutzungen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen und Nutzungen ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte ergibt eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind auch keine Eingriffe i. S. von § 8 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten. Der Planbereich ist bereits bebaut. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans „Herrenwiesen“ i.V. mit § 34 BauGB war auch bisher eine bauliche Nutzung zulässig. Durch die jetzt im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird das bisherige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten.

Entlang der Herrenwiesenstraße wurde im Zuge des Neuausbaus Straßenbegleitgrün mit einzelnen Baumpflanzungen geschaffen. Die Straßen sind in den Einmündungsbereichen in den Radien teilweise flächenbegrünt. Bestehende durchlaufende Grünachsen mit Großbäumen sind im Gebiet parzellenübergreifend bzw. an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Bestehende unbebaute Freiflächen sind Grünflächen. In der letzten Zeit entstandene private Parkierungsflächen sind teilweise mit Rasenfugenpflaster und Grünstreifen ausgeführt und mit Bäumen großzügig begrünt. Sie sind gegenüber dem Straßenraum im Vorbereich überwiegend flächenbegrünt gestaltet. Die meisten älteren Gewerbebetriebe und Dienstleister sind im Vor-, Andienungs- und Parkierungsbereich stark versiegelt.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Entsprechende Pflanzbindungen wurden festgeschrieben. Zusätzlich wurden zeichnerisch und textlich Pflanzgebote festgesetzt. Die aufgeführten Ordnungsmaßnahmen sollen zum einen den Grünbestand erhalten und durch die im Bebauungsplan festgesetzten, zusätzlichen Maßnahmen verbessern und aufwerten. Die bestehenden durchlaufenden Grünachsen mit Großbäumen werden durch die Festsetzung

einer Pflanzbindung gesichert und durch Pflanzgebote ergänzt. Diese Strukturen stellen auch eine Verbindung zum bestehenden gebietsumfassenden Straßenbegleitgrün her. Die Herrenwiesenstraße sowie die Einmündungsbereiche der Daimler- und Dieselstraße sichern in Ergänzung des weiteren stadteinwärts ausgeführten Bestands zusätzliche Grünstreifen als privates Begleitgrün. Zusätzliches privates Grün ist östlich der Max-Eyth-Strasse zur Abschirmung eines Baustofflagers festgesetzt.

Durch die Festsetzungen werden die vorhandenen Grünstrukturen in ihrem Bestand geschützt und weitere Pflanzgebote im Bebauungsplan verankert. Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt, die minimiert oder ausgeglichen werden müssten, sind nicht zu erwarten.

XIII. Wasserschutz

Der Planbereich wird im Süden geringfügig von der engeren Schutzzone (Zone II) und der weiteren Schutzzone (Zone III) des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Taufstein“ erfasst. Die künftigen Schutzzonen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die bei einer Bebauung der engeren und weiteren Schutzzone zu beachtenden Schutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen sind im Textteil zum Bebauungsplan (Ziff. 1.1.3) definiert. Eingeschränkt wird u. a. auch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Das Verfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes ist noch nicht abgeschlossen. Die hydrogeologische Abgrenzung der engeren (Zone II) und weiteren (Zone III) Schutzzone ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf das hydrogeologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes vom 21.08.2002 wird hingewiesen.

Der Planbereich liegt außerdem innerhalb der quantitativen Schutzzone C des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Zum Schutz der Heilquellen sind die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung vom 10.10.1995 zu beachten.

XIV. Kosten

Nachdem keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, entstehen keine öffentlichen Kosten.

XV. Planverwirklichung

Die vorhanden Nutzungen im Planbereich genießen Bestandsschutz. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung können daher nur mittel- bis langfristig im Zuge neuer Vorhaben erfolgen. Künftige Vorhaben sind den geänderten Zielvorgaben anzupassen.

Hülsmann
Oberbürgermeister