

**Main - Tauber - Kreis  
Stadt Bad Mergentheim**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

*Gewerbegebiet „Herrenwiesen II“*

**Bad Mergentheim**

*M 1 : 500*

Städtebauliche Planung:

**A + i ARCHITEKTEN + INGENIEURE**

Ingried Ukas-Post , Ingo -C. Post

Dipl.-Ing. Freie Architekten

Bad Mergentheim

**09.09.2002 / 25.04.2003**

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

## **Gewerbegebiet „Herrenwiesen II“**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>A.</b>    | <b>Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen</b> .....                 | <b>1</b>  |
|              | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                 | 2         |
|              | Örtliche Bauvorschriften .....   | 9         |
|              | Hinweise .....   | 12        |
| <b>B.</b>    | <b>Begründung</b>  |           |
| <b>I.</b>    | <b>Übergeordnete Planungen</b> .....                                   | <b>1</b>  |
|              | 1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg .....                      | 1         |
|              | 2. Regionalplan .....  | 1         |
| <b>II.</b>   | <b>Verwaltungsraum Bad Mergentheim</b> .....                           | <b>1</b>  |
| <b>III.</b>  | <b>A. Flächennutzungsplan</b> .....                                    | <b>1</b>  |
|              | <b>B. Bebauungsplan</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>IV.</b>   | <b>Landschaftsplan</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>V.</b>    | <b>Abgrenzung</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>VI.</b>   | <b>Angabe zum Bestand</b> .....  | <b>3</b>  |
|              | Bestehende Nutzungen .....   | 3         |
|              | Bestehende Baustruktur .....   | 3         |
|              | Verkehr / ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung .....                 | 3         |
|              | Bestehende Vegetationsverhältnisse .....                               | 3         |
| <b>VII.</b>  | <b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....                   | <b>4</b>  |
| <b>VIII.</b> | <b>Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b> .....                  | <b>6</b>  |
|              | Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... | 6         |
|              | Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) .....          | 8         |
| <b>IX.</b>   | <b>Erschließung (Fahrverkehr, ruhender Verkehr)</b> .....              | <b>8</b>  |
|              | Fahrverkehr und ruhender Verkehr .....                                 | 8         |
| <b>X.</b>    | <b>Versorgung / Entsorgung</b> .....                                   | <b>8</b>  |
| <b>XI.</b>   | <b>Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft</b> .....           | <b>8</b>  |
| <b>XII.</b>  | <b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b> .....                             | <b>9</b>  |
| <b>XIII.</b> | <b>Immissionsschutz</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>XIV.</b>  | <b>Wasserschutz</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>XV.</b>   | <b>Altlasten</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>XVI.</b>  | <b>Kosten</b> .....  | <b>10</b> |

# Begründung

## für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Gewerbegebiet "Herrenwiesen II"

#### 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 oberzentraler Funktion.

## II. Verwaltungsraum Bad Mergentheim

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit ihren 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 30. September 2002 **22.191 Einwohner** und seit 01.04.1975 den Status einer Großen Kreisstadt inne.

## III. A. 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 wirksam.
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 wirksam.
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. Zwischenzeitlich wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt.
8. Im verbindlichen Flächennutzungsplan sind die vom Planbereich erfassten Flächen als bestehende Gewerbeflächen dargestellt.

*Im Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dokumentiert, dass entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 19.07.2001 außerhalb des Innenstadtbereiches keine weiteren innenstadtrelevanten Branchen und Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden sollen.*

## **B. Bebauungsplan**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es folgende noch rechtskräftige Bebauungspläne / Baulinienpläne, die mit der vorliegenden Planung geändert werden:

Südlich der Herrenwiesenstraße existieren der Bebauungsplan "Industriegebiet Herrenwiesen", genehmigt am 21.04.1952 und der Bebauungsplan "Herrenwiesen", genehmigt mit Erlass des Regierungspräsidiums vom 18.04.1961, öffentlich bekannt gemacht am 04.05.1961. Diese Bebauungspläne haben nach wie vor Bestand. Im übrigen gilt hier § 34 BauGB. Im Bereich der Max-Eyth-Straße wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“ am 17.12.1982 rechtsverbindlich und in Teilbereichen zwischenzeitlich an die Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst. *Er wird durch diesen Bebauungsplan teilweise überplant und geändert.*

Die unterschiedlichen Festsetzungsqualitäten und -inhalte führen in der Praxis immer wieder zu Problemen bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen deshalb einheitliche, qualifizierte planungsrechtliche Voraussetzungen für das gesamte Gebiet geschaffen werden. Insbesondere gilt es, die Pläne auf die neuen Rechtsgrundlagen in Bezug auf die Regelungen zum Einzelhandel (BauNVO 1990) zu bringen.

## **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 der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum Planbereich.

## **V. Abgrenzung**

*Der Bebauungsplan ist Teil eines Bereiches, für den durch den Gemeinderat zwei getrennte Aufstellungsbeschlüsse gefasst wurden, am 30.03.2000 für den Bebauungsplan Gewerbegebiet / Mischgebiet „Herrenwiesen II“ und am 13.04.2000 für den Bebauungsplan Erweiterung / Änderung „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße II“. Bei der Bearbeitung stellte sich heraus, dass sich eine gemeinsame Bearbeitung der Plangebiete als sinnvoll erweist, so dass die Abgrenzungen der Aufstellungsbeschlüsse im Verfahren zunächst, bis einschließlich der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, zusammengefasst wurden.*

*Im Zuge der Bürgerbeteiligung, der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und den Gesprächen mit den betroffenen Gewerbebetrieben hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet / Mischgebiet Herrenwiesen II“ in die selbstständigen Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Herrenwiesen II“, „Gewerbe-/Mischgebiet Herrenwiesen III“ und „Gewerbe-/Mischgebiet Herrenwiesen IV“ aufgeteilt werden muss. Dies rührt daher, dass an alle Bereiche unterschiedliche Anforderungen insbesondere im Bezug auf die hier ansässigen Betriebe zu stellen*

sind. Die künftigen strukturellen und räumlichen Vorstellungen dieser Betriebe gilt es unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beachten. Diese Begründung bezieht sich nur auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herrenwiesen II“ und dieser wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze von Flst.Nr. 1392 (Herrenwiesenstraße) zwischen einem Teilstück von Flst.Nr. 1398 und Flst.Nr. 1407/1
- im Westen durch Flst.Nr. 1629 (Dieselstraße), Flst.Nr. 1635 (Bau- und Heimwerkermarkt) sowie das Teilstück von Flst. 1646/1 westlich der Verlängerung der o. g. Flurstücksgrenze
- im Süden durch Flst.Nr. 249/7 (Bahngelände)
- im Osten durch Flst.Nr. 249/6, Flst.Nr. 249/5, Flst.Nr. 1646/1, Flst.Nr. 1380/6 (Weg) und Flst.Nr. 1386 (Beim Oelsteg)

Maßgebend ist im einzelnen der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1 : 500 vom 09.09.2002 / 25.04.2003 des Büros A + i ARCHITEKTEN + INGENIEURE, Bad Mergentheim.

## VI. Angabe zum Bestand

Das Plangebiet mit insgesamt 4,4 ha liegt im Westen der Kernstadt im Taubergrund. Fast alle Flurstücke sind bereits bebaut oder werden als Lagerflächen genutzt. Es handelt sich deshalb um eine Planung vorwiegend im Bestand.

### **Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet besitzt eine klassische gewerbliche Prägung. Hier existieren typische Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Einzelhandels (Fachhandel) bzw. großflächige Handelsbetriebe, aber auch Betriebe mit offenen Lagerflächen.

### **Bestehende Baustruktur**

Die Baustruktur der gewerblichen Baukörper ist durch zwei- bis dreigeschossige Baukörper geprägt. Die Längenentwicklung der einzelnen Baukörper beträgt dabei bis zu 60 m, in Einzelfällen auch mehr. Die Dachformen sind sehr unterschiedlich und reichen von Flachdach, über flach geneigtes Dach bis zu Satteldachformen.

### **Verkehr / ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf die bestehenden Nutzungen sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Die Herrenwiesenstraße wurde vor nicht allzu langer Zeit ausgebaut und mit Baumpflanzungen versehen. Der ruhende Verkehr wird in der Regel auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

*Verkehrsmäßig schlecht erschlossen ist derzeit lediglich die Fläche, die sich im Süden des Plangebietes nördlich an den Gleiskörper anschließt. Hier wird sich erst im Zusammenhang mit dem angrenzenden, wie oben angeführt selbständigen Bebauungsplan „Gewerbe-/Mischgebiet Herrenwiesen III“ eine bessere Erschließung ergeben.*

### **Bestehende Vegetationsverhältnisse**

Im Bereich der Herrenwiesenstraße wurden mittlerweile eine ganze Reihe neuer Bäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt, die die Eingangssituation in die Stadt deutlich positiv aufwerten.

Ansonsten beschränkt sich das grünordnerische Potential auf private Flächen. Aufgrund des nutzungsbedingten hohen Versiegelungsgrades der Grundstücke wurden hier lediglich im Bereich der Vorgärten Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

## VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die gewerbliche Struktur der Stadt Bad Mergentheim hatte in der Vergangenheit vornehmlich ihren Schwerpunkt im Kur- und Urlaubssektor. Nachdem dieser Bereich jedoch stark rückläufig ist, müssen alle Anstrengungen unternommen werden, den mittelständischen gewerblichen Bereich zu stärken. Dabei spielt die Attraktivität solcher Bereich eine entscheidende Rolle. Dies kann nur erreicht werden, wenn eine räumliche Ordnung und ansprechende Gestaltung durchgeführt wird.

Für das Planungsgebiet lassen sich zusammenfassend *fünf* Zielrichtungen beschreiben:

### 1. Neuordnung sowie Neugestaltung des wichtigen Stadteingangsbereichs

*Der Planbereich ist Teil der wesentlichen vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt Bad Mergentheim. Auch wenn es sich um weitgehend bebaute Flächen handelt, sind doch Teilbereiche wenig oder dem Standort entsprechend "falsch" genutzt und es hat sich im Lauf der Jahre ein Nebeneinander von Nutzungen ergeben, die ungeordnet sind oder sich sogar wechselseitig negativ beeinflussen, so dass eine Neuordnung und -gestaltung geboten erscheint.*

*Die Nutzungsarten werden unter Berücksichtigung des Bestandes räumlich aufeinander abgestimmt. Durch horizontale Gliederung, d. h. Einteilung des Gewerbegebietes in GE 1 und GE 2 sowie durch den Ausschluss störender Nutzungen in den Gewerbegebieten wird dem Emissionsschutz, insbesondere dem Lärmschutz Rechnung getragen.*

### 2. Beschränkung der Einzelhandelsnutzung

Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist es, den Planbereich insgesamt 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 Sortimentschwerpunkten nicht mehr zugelassen werden. Das Gewerbegebiet „Herrenwiesen II“ 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 Bestandsschutz. 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.

### 3. 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.

#### 4. Grünordnerische Aufwertung des gesamten Gebietes

Der gesamte Planungsbereich besitzt nur ein geringes grünordnerisches Potential. Dennoch ist es ein wichtiges Ziel der Planung, diesen wichtigen Städteingangsbereich durch entsprechende Maßnahmen auch grünordnerisch aufzuwerten.

#### 5. Zusammenfassung der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen auf einen Stand

Die im Planungsgebiet vorhandenen verschiedenen Planarten und Planqualitäten führen immer wieder zu Problemen bei der Beurteilung von Vorhaben. Zudem liegen den Plänen unterschiedliche Fassungen des Bundesbaugesetzes bzw. des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zugrunde. Wichtig im Zusammenhang mit dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel ist dabei nochmals die letzte Änderung der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 127). Sie wurde im wesentlichen auch dahingehend geändert, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO festgeschriebene Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel von 1.500 qm auf 1.200 qm reduziert wurde.

Mit dem Bebauungsplan kann erreicht werden, dass für das Gebiet einheitliche, qualifizierte planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

### VIII. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht folgende Grundstücksflächen vor:

|                           |      |               |
|---------------------------|------|---------------|
| Gewerbegebiet             | GE 1 | ca. 9.200 qm  |
|                           | GE 2 | ca. 31.750 qm |
| Grundstücksflächen gesamt |      | ca. 40.950 qm |

#### **Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als **Art der Nutzung** soll die hier bestehende klassische gewerbliche Prägung erhalten bleiben. Es bleibt deshalb bei der bestehenden Gebietsart Gewerbegebiet.

Wichtiges Element der Planung an dieser Stelle ist die Gliederung des Gewerbegebietes in **GE 1** und **GE 2** (jeweils eingeschränkte Gewerbegebiete). Diese Gliederung dient zum einen dem Schutz der im Norden angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Andererseits sollen damit positive gestalterische Absichten für den Städteingangsbereich bewirkt werden. Planungsrechtlich sieht die Umsetzung dieser Ziele so aus, dass in einem Grundstücksstreifen entlang der Herrenwiesenstraße zukünftig hauptsächlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein sollen. Zugelassen werden auch Autohäuser und KFZ-Werkstätten. Vorstellbar ist, dass die jeweiligen Bürogebäude der Gewerbebetriebe sich repräsentativ an der Herrenwiesenstraße anordnen und der eigentliche Betrieb sich dahinter entwickelt. Da in diesem Bereich allerdings bereits Nutzungen vorhanden sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist es sinnvoll, diese Nutzungen hier auch weiterhin, ausnahmsweise zuzulassen.

Das daran anschließende Gewerbegebiet GE 2 bleibt ein Gewerbegebiet im üblichen Sinn. *Ausgeschlossen sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen).* Zur Umsetzung des Marktgutachtens findet hier eine Einschränkung in dem Sinn statt, dass hier großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Branchen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient dem Ziel, die Innenstadt zu stärken. Deshalb werden die innenstadtrelevanten Nutzungsarten ausgeschlossen. Dazu gehören gemäß des Marktgutachtens folgende Branchen:

- a. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) \*
- b. Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Spielwaren, Bastelbedarf
- c. Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apothekerwaren
- d. Schnittblumen



- e. Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonst. Textilien
- f. Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- g. Sportartikel (inkl. Bekleidung) außer Sportgroßgeräte (wie z. B. Surfboards, Fahrräder)
- h. Nähmaschinen und Zubehör
- i. Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Stahlwaren
- j. Uhren, Schmuck, Silberwaren
- k. Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- l. Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- m. optische und feinmechanische Erzeugnisse
- n. Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur) \*\*
- o. Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation \*\*
- p. Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör \*\*

~~\* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente. Beim Angebot innerhalb einer innenstadttypischen Betriebsform (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt), auf Großmengenverkäufe ausgelegt, können im Einzelfall Ausnahmen zulässig sein. x)~~

~~\*\* Ausnahmen im Bereich von Randsortimenten können zulässig sein. x)  
x) gestrichen aufgrund Beschlussfassung des Gemeinderats am 22.05.2003~~

Aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog werden darüber hinaus noch selbständige Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die dem Ziel der Planung, nämlich der Neuordnung und der Neugestaltung der Flächen sowie dem Vorhalten von Flächen für eine klassische gewerbliche Nutzung im Stadteingangsbereich zuwiderlaufen würden. Gleichzeitig sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, wie es insbesondere bei Lagerplätzen der Fall sein kann, ausgeschlossen werden.

Auch die ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Dies geschieht ebenfalls vor dem Hintergrund, dass die knappen Flächen unbedingt für typische gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden sollen. Im übrigen würden diese Nutzungen auch in Bezug auf die räumliche Lage nicht in diesen Bereich passen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind *ausnahmsweise* zulässig.

Das **Maß der Nutzung** wird im Sinne der Gebietsgliederung differenziert festgesetzt. Im GE 1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5. Im GE 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Dabei wurden die übliche Maßangaben, wie sie auch in anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet Bad Mergentheim gelten, zugrundegelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im GE 1 auf mind. zwei festgelegt und auf drei begrenzt, damit die Stadteingangssituation betont wird bzw. damit die höheren Gebäude den dahinterliegenden Bereich der Gewerbeflächen im GE 2 optisch in den Hintergrund drängen.

Als **Bauweise** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier wird innerhalb des Gewerbegebietes unterschieden zwischen der bestehenden kleinteiligeren Struktur *an* der Straße „Beim Ölsteig“ und entlang der Herrenwiesenstraße. Hier gilt die offene Bauweise bis zu einer Längenbeschränkung von 70 m.

Die **Baubereiche** werden - wie für Gewerbegebiete üblich - recht großzügig ausgewiesen. Um begrünte Vorflächen zu erhalten, werden die Baubereiche entlang der Herrenwiesenstraße um 7,0 m, entlang der anderen Straßen um 5,0 m zurückgesetzt.

## **Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Wegen der unterschiedlichen bestehenden **Dachformen** ist es schwierig, Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit nur bestimmter Dachformen zu treffen. Die Dachformen sollen deshalb weitestgehend nicht reglementiert werden und frei wählbar sein.

Weitere gestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der **Gestaltung der unbebauten Flächen** aufgenommen. Hier geht es im wesentlichen um die Sicherung der Vorbereiche als grüne Elemente insbesondere in den Gewerbegebieten und um die Art der Einfriedungen. Gleichzeitig werden Art und Größe von **Werbeanlagen** vorgeschrieben. Das geschieht vor dem Hintergrund, ein nicht zu unruhiges Bild im Gewerbegebiet an dieser wichtigen Stadteinfahrt zu erhalten.

## **IX. Erschließung (Fahrverkehr, ruhender Verkehr)**

### **Fahrverkehr und ruhender Verkehr**

Im Planbereich verläuft die innerörtliche Herrenwiesenstraße, die den Knoten Herrenwiesenstraße / B290 mit dem Kreisverkehr an der Wolfgangstraße verbindet. Das Plangebiet südlich hiervon ist durch die Herrenwiesenstraße selbst sowie durch die Dieselstraße, Max-Eyth-Straße, die Straße „Beim Ölsteig“ erschlossen. Das bestehende Erschließungssystem bleibt erhalten und muss durch die Planung nicht verändert werden.

Der ruhende Verkehr soll im Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Ausnahmsweise dürfen die Vorbereiche bis zu einer Hälfte der Gesamtfläche für die Herstellung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen benutzt werden. Die Ausnahmen gelten, wenn unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe die Zahl der notwendigen Stellplätze nachweislich auf dem restlichen Grundstück nicht oder nur schwer untergebracht werden können.

## **X. Versorgung / Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann als gesichert bezeichnet werden. Weitere Maßnahmen sind lediglich im Bereich der geplanten Stichstraße (Verlängerung der Straße „Beim Ölsteig“) notwendig.

## **XI. Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit der vorliegenden Planung wird deutlich, dass sich die grünordnerische Situation innerhalb des Planungsgebietes im Vergleich zum heutigen Stand deutlich verbessern wird. Diese positive Entwicklung wird insbesondere durch *folgende* Maßnahmen erreicht:

- Sicherung von grünen Vorgartenbereichen durch die Beschränkung der Zufahrtsbreiten pro Grundstück und der Festsetzung von straßenbegleitenden Pflanzgeboten für mittel- bis großkronige Bäume
- *Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern und freiwachsenden Hecken*
- Beschränkung der GRZ auf 0,7

Zudem werden in allen Bereichen Fassadenbegrünungen vorgeschrieben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet, für das Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen sind, die zu einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufwertung des Gebietes führen werden. Die beschriebenen Maßnahmen tragen zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation bei. Eingriffe in Natur und Landschaft im klassischen Sinn, die minimiert oder ausgeglichen werden müssten, finden hier nicht statt.

## **XII. Umweltverträglichkeitsprüfung**

*Gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. vom 05. Sept. 2001 i.V. mit der Anlage 1 des UVP: Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ Nr. 18.8 i.V. mit Nr. 18.7.2 ist auch für städtebauliche Planungen ab bestimmten Größenordnungen eine allgemeine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgeschrieben. Die Prüfungspflicht ist dabei abhängig von der Größe der Grundfläche, die das Planungsgebiet erreicht. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Größe des Planungsgebietes die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche erreicht, so dass eigentlich eine Vorprüfung stattfinden müsste. Rechtlich unklar ist allerdings derzeit noch, wie mit dieser Regelung in bereits bebauten Gebieten umgegangen werden soll.*

Die Vorprüfung soll in der Regel 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 unter Kapitel XI erläutert, ist davon auszugehen, dass aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung und der zu erwartenden positiven Auswirkungen der Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter entstehen werden.

In Anbetracht dieser Aspekte und der Annahme, dass im wesentlichen die umweltrelevanten Auswirkungen positiver und nicht negativer Art sein werden, kann auf eine offizielle Vorprüfung verzichtet werden. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. **Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP ist deshalb nicht erforderlich.**

## **XIII. Immissionsschutz**

*Aufgrund der Gemengelage im Bereich „Herrenwiesen“ und die bestehende Wohnbebauung nördlich der Herrenwiesenstraße müssen Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Im Zusammenhang mit dem künftigen „Wohnpark Stifterstraße“ (MI/WA) südlich der Bahngleise wurden immissionsschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, die auch den Bereich nördlich der Bahngleise einbezogen haben. Dem Immissionsschutz wird Rechnung getragen durch die einschränkenden Festsetzungen im Planbereich im Bezug auf die Art der baulichen Nutzungen in die GE 1 und GE 2. Durch die Festschreibung in GE 1, dass zur Gliederung des Gewerbegebiets nur Nutzungen i.S. von § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Autohäuser und Kfz-Werkstätten zulässig sind, wird ein ausreichender Schutz für die nahe Wohnbebauung erreicht. Im übrigen sind nur mit der Wohnbebauung verträgliche, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Ergänzend wird in GE 2 festgelegt, dass genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. BImSchVO (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) nicht zulässig sind.*

## **XIV. Wasserschutz**

Der Planbereich wird von dem hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Taufstein“ – Zone II und III 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 Schutzzone (Zone III) 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.

## **XV. Altlasten**

Aufgrund der bisherigen Nutzungen können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Altlastenstandort (Flst.Nr. 1390) ist konkret bekannt. Hier und sonst allgemein sind vor Inanspruchnahme der Flächen mit anderen Nutzungen entsprechende Untersuchungen durchzuführen und notwendige weitergehende Maßnahmen einzuleiten.

## **XVI. Kosten**

Es fallen keine Kosten an, da keine Erschließungsmaßnahmen geplant sind.

Bad Mergentheim, den 25.04.2003

In Vertretung

Dipl.-Ing. Paul Schaber  
Bürgermeister