

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Erweiterung / Änderung „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße 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 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. 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 B 290 (Flst. Nr. 1595) sowie die Herrenwiesenstr. (Flst. Nr. 1392);

im Osten durch Herrenwiesenstr. (Flst. Nr. 1392, östliche Teilfläche), Flst. Nr. 1606, 1606/1, 1607, 1608, 1609, 1620 (Daimlerstr.), 1621, 1633 (Max-Eyth-Str. - östliche Teilfläche), 1635, 1646/1;

im Süden durch den Flürlesweg (Flst. Nr. 1647);

im Westen durch die B 290 (Flst. Nr. 1595).

Maßgebend ist im Einzelnen der Lageplan des Bebauungsplanentwurfs des Architekturbüros Mathias Friederich, Bad Mergentheim im Maßstab 1 : 500 vom 09.09.2002 / 25.04.2003.

VI. Angaben zum Bestand

Der Planbereich mit einer Fläche von ca. 4 ha liegt im Nordwesten der Kernstadt und ist bereits bebaut. Das Areal wird von Gewerbebetrieben verschiedener Art und Einzelhandelsbetrieben genutzt. Im Einzelnen befinden sich dort drei Autohäuser mit Kfz-Werkstätten, eine Tankstelle auf Flst. Nr. 1415/9, drei Einzelhandelsbetriebe, ein gastronomischer Betrieb, ein Betrieb zur Fertigung und zum Vertrieb von Kunstblumen und Festartikeln sowie Parkplätze (Flst.Nr. 1611/3). Wohnnutzung ist teilweise in Obergeschossen bzw. im Dachbereich vorhanden. Die Gebäude sind mit Ausnahme Flst. Nr. 1598 (viergeschossig) eingeschossig ausgebildet. Die Dachformen variieren im gesamten Gebiet von Flachdach, Sheddach, flach und steiler geneigten Satteldächern. Änderungen der bestehenden Nutzungen sind aufgrund der überwiegend jüngeren Bausubstanz in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Westlich des Planbereichs verläuft die durch einen begrünten Bahndamm erhöhte B 290, östlich grenzen bestehende gewerbliche Flächen sowie das Sondergebiet für den Bau- und Heimwerkermarkt (Flst.Nr. 1635) an. Der nördlich angrenzende Bereich zwischen Tauber und Herrenwiesenstraße wird von Wohnnutzung geprägt. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet an die Bahnlinie Lauda-Crailsheim an. Südlich des Bahngleises soll auf dem ehem. Bahngelände zwischen Stifterstraße und Flürlesweg das Baugebiet Wohnpark „Stifterstraße“ entstehen.

VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“ wurde mit Bekanntmachung am 17.12.1982 rechtsverbindlich. Im Zuge der Umlegung wurde der Teilbereich zwischen Flst. Nr. 1605 und dem Flürlesweg an die Baunutzungsverordnung 1990 angepasst. Die bislang nicht überplante, mit einer Tankstelle, einem Autohaus mit Kfz-Werkstatt sowie einem Fertigungs-/Vertriebsgebäude bebauten Flst. Nr. 1415/9, 1597 u. 1598 werden in den Planbereich mit einbezogen.

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 Sortimentsschwerpunkten nicht mehr zugelassen werden. Das Gewerbegebiet „Max-Eyth-Straße“ 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) nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Autohäuser und Kfz-Werkstätten zugelassen werden. Klassische Gewerbebetriebe i. S. von § 8 BauNVO sollen im rückwärtigen südlichen Planbereich 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.

Im GE 2 ist festgelegt, dass genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) nicht zulässig sind. Dadurch wird im Bezug auf die Wohnbebauung auf der Nordseite der Herrenwiesenstraße ein weiterer ausreichender Schutz erreicht.

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. Wohnungen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind, werden nur als Ausnahme i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

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 und GE 2 ausgewiesen. Zum Schutz der im Norden angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und auch im Hinblick auf den Stadteingangsbereich sollen in dem Grundstücksstreifen entlang

der Herrenwiesenstraße hauptsächlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen sind im GE 1 auch Tankstellen sowie Autohäuser und Kfz-Werkstätten zulässig. Zusätzlich können Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nur als Ausnahme 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 Sinn 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 zusätzlich auch unter Berücksichtigung des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Taufstein“ 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 Stadteingangsbereich zuwiderlaufen. Gleichzeitig sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild – wie es insbesondere bei Lagerplätzen der Fall sein kann – ausgeschlossen werden. Wohnungen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nur als Ausnahme zugelassen.

Maß der Nutzung / Zahl der Vollgeschosse:

Um eine zu intensive Bebauung zu vermeiden und eine gute Eingrünung des Gebiets sicherzustellen, 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 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. Im südlichen Randbereich des GE 2 wird die Grundflächenzahl lediglich auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt, um ausreichende Freiflächen sicherzustellen. Diese Maßan-

gaben beziehen sich auf die bestehenden Größen der weiteren Gewerbegebiete in Bad Mergentheim und sind bei einer für die Zukunft anzunehmenden, kleinteiligeren Bebauung angemessen.

Im westlichen Planbereich sind max. zweigeschossige, im östlichen Planbereich max. dreigeschossige Gebäude zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max-Eyth-Strasse“, Teiländerung vom 05.02.1997. Die festgelegte Zweigeschossigkeit nimmt Rücksicht auf den direkten Stadteingangsbereich und die gegenüberliegende überwiegend kleinteilige ebenfalls zweigeschossige Wohnbebauung im Bereich der Herrenwiesenstraße. Die westliche Zweigeschossigkeit sowie das südliche Teilstück mit einer Grundflächenzahl 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sollen hier zum bestehenden Stadtrand eine Absenkung der Kubatur sicherstellen und eine mögliche bauliche Sichtbarriere zum östlichen Altstadtbereich von dem erhöhten Bahndamm der B290 verhindern.

Durch die Festsetzung der Dreigeschossigkeit im östlichen Planbereich wird Bezug auf das benachbarte dominante 4-geschossige Gebäude der Fa. Bartec genommen.

Höhe der baulichen Anlagen:

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 sensible Bereich entlang der Herrenwiesenstraße wurde bei den Neubauten auf die bestehende Gebäudeflucht für die Bestandsicherung bezogen (14,00 m) und entlang der Max-Eyth-Straße auf durchschnittlich 7,00 m zurückgesetzt, um begrünte Vorflächen zu schaffen. Entlang der B290 wurde ebenfalls die bestehenden Gebäudefluchten für die Bestandsicherung eingehalten (Straßenabstand ca. 20 m). Hier soll durch die vorgeschriebene Abstandsfläche zu der angrenzenden Bebauung ein grünordnerisch gestaltbarer Neutralbereich entstehen.

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 Bestand erhalten und durch die im Bebauungsplan festgesetzten, zusätzlichen Maßnahmen verbessern und aufwerten. In Aufnahme bzw. Fortsetzung der Grünachsen-Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiet Herrenwiesen I“ sind zwei ost-west-gerichtete Grünachsen zwischen Flst.Nr. 1602 und 1604, 1611/7 und 1611/5 vorgesehen. Sie sollen außerdem das bestehende Straßenbegleitgrün gebietsintern verbinden. Des Weiteren ist eine Fortsetzung der bestehenden Baum- und Strauchstrukturen in nördliche Richtung entlang der östlichen Dammbegrünung B 290 als Sichtschutz gegenüber den Gewerbeflächen 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 einfügen.

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. Insbesondere sind auch Beeinträchtigungen des Kfz-Verkehrs auf der B 290 zu vermeiden.

X. Erschließung

Der Planbereich ist über das vorhandene Straßennetz (Max-Eyth-Str. und Herrenwiesenstr.) über einen Kreisverkehr an die B 290 und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind entlang dem Teilstück der Herrenwiesen-, der Max-Eyth-Straße sowie der Stichstraße (May-Eyth-Straße) keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Die gewerblichen Nutzer verfügen aber über eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen.

In der Max-Eyth-Straße ist ein beidseitiger Gehweg vorhanden, in der Stichstraße nach Süden ein einseitiger Geh- / Radweg.

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

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. Für die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“ festgesetzten Leitungsrechte sowie der Standort für eine Trafostation übernommen.

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 Erweiterung / Änderung „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße I“ werden nach § 19 Abs. 2 BauNVO insg. 26.847 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 unter Einbezug bereits bebauter jedoch nicht überplanter Flächen, soll wie unter Ziff. VII dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage der BauNVO 1990 gewährleistet werden und insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzungen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen und Nutzungen ausgeschlossen werden.

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

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind auch keine Eingriffe i. S. von § 8 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Planbereich ist bereits bebaut und mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche auch qualifiziert überplant.

Durchlaufende bestehende Grünachsen mit Großbäumen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Die Max-Eyth-Straße ist im Einmündungsbereich zur Herrenwiesenstraße im westlichen Radius teilweise flächenbegrünt, ebenso im Einmündungsbereich als Stichstraße nach Süden mit beidseitigen Bäumen und östlichem Grünstreifen.

Bestehende Grünstrukturen sind großkronige Bäume und Sträucher als Straßenbegleitgrün entlang des östlichen Dammbereichs bzw. Randstreifens der B 290. Dieser Grünbereich endet nördlich an Flst. Nr. 1598.

Die aufgeführten Ordnungsmaßnahmen sollen den Bestand erhalten und ihn mit den im Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen Maßnahmen verbessern und aufwerten. In Aufnahme bzw. Fortsetzung der Grünachsen-Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiet Herrenwiesen I“ sind zwei ost-west-gerichtete Grünachsen zwischen Flst. Nr. 1602 und 1604, 1611/7 und 1611/5 vorgesehen. Sie sollen außerdem das bestehende Straßenbegleitgrün gebietsintern verbinden. Des Weiteren ist eine Fortsetzung der Bäume und Sträucher in nördliche Richtung entlang der östlichen Dammbegrünung B 290 als Sichtschutz zu den Gewerbeflächen 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass die Bodennutzung auf der Nordseite der Herrenwiesenstraße nicht beeinträchtigt wird. Im

GE 1 sind deswegen nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, Autohäuser und Kfz-Werkstätten zugelassen. Ausnahmsweise können mit der Wohnnutzung verträgliche, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Im GE 2 werden genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) nicht zugelassen.

XIII. 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 (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 vorhandenen 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.

i. V.

Dipl.-Ing. Paul Schaber
Bürgermeister