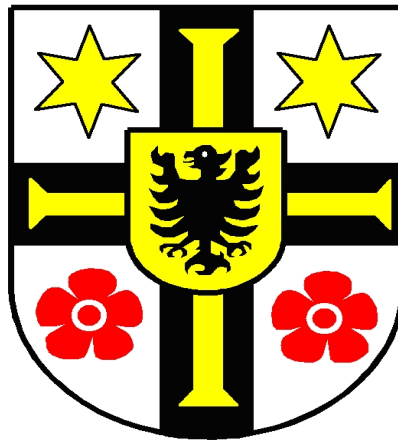


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße I –

Teiländerung im Bereich der

Flurstücke Nr. 1604, 1605, 1611/4 und 1416“

Planbereich 01.10

Begründung

12.10.2009 / 05.01.2010 / 20.04.2010

Städtebauliche Planung:
Architektur + Städtebau
Mathias Friederich
Dipl. Ing. freier Stadtplaner



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS:

A VORBEMERKUNGEN

1.	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	Seite 3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	Seite 3
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg	Seite 4
3.2	Regionalplan Heilbronn – Franken	Seite 4
3.3	Flächennutzungsplan	Seite 4
3.4	Landschaftsplan	Seite 5
4.	Bestandssituation	
4.1	Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, best. Nutzungen	Seite 5
4.2	Bisheriger Rechtszustand	Seite 6
4.3	Umgebungssituation	Seite 6
5.	Belange der Raumordnung	
5.1	Auswirkungsanalysen der GMA	Seite 6
5.2	Raumordnerische Auswirkungen	Seite 8
5.3	Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim	Seite 9

B PLANUNGSBERICHT

1.	Städtebauliche Konzeption	Seite 10
2.	Planinhalte und Festsetzungen	
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	Seite 10
2.2	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen	Seite 10
2.3	Flächen für Stellplätze und Anschluss an die Verkehrsflächen	Seite 11
2.4	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	Seite 11
3.	Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	
3.1	Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	Seite 11
3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Seite 11
3.3	Dächer und Dachgestaltung	Seite 11
3.4	Werbeanlagen	Seite 12
3.5	Gestaltung der Stellplätze, betrieblichen Umgangsflächen und Einfriedungen	Seite 12
3.6	Niederspannungsfreileitungen, Antennen und Mobilfunkmasten	Seite 12
4.	Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	Seite 12
5.	Verkehrliche Erschließung	Seite 13
6.	Technische Ver- und Entsorgung	Seite 13

C UMWELTBERICHT

Seite 13

D PLANVERWIRKLICHUNG

1.	Bodenordnung	Seite 14
2.	Erschließungskosten	Seite 14
3.	Zeitliche Umsetzung	Seite 14



Begründung

A VORBEMERKUNGEN

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Der im Bereich des Flurstückes Nr. 1605 bestehende REWE- Markt plant seit Jahren die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Nachdem das nördlich des Einkaufsmarktes liegende Grundstück Nr. 1604 des Autohauses Bartosch durch die Fa. Conzept erworben werden konnte, sind ausreichende Flächen zum Neubau eines modernen, den Kundenwünschen entsprechenden Lebensmittelmarktes vorhanden.

Im November 2008 wurde der Gemeinderat in einer Informationsvorlage ausführlich über den Sachverhalt informiert und die Rechtslage dargestellt. Hierbei wurde dem Gemeinderat erläutert, dass die Genehmigung einer Erweiterung des REWE – Marktes nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Max – Eyth – Straße“ nicht möglich ist. Des Weiteren wurde neben den Vorgaben des vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes auch die vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes REWE erläutert.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max – Eyth – Straße I – Teiländerung im Bereich der Flst. Nr. 1605, 1611/2-4“, aufgestellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB beschlossen. Ebenfalls wurde die Berücksichtigung der Sonderbaufläche in der eingeleiteten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nachdem die vorgesehene Erweiterung in südlicher Richtung aufgrund gescheiterter Grunderwerbsverhandlungen nicht möglich ist, das nördlich gelegene Grundstück des Autohauses Bartosch kurzfristig erworben werden konnte, wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2009 der Aufstellungsbeschluss geändert. Grundlage der Änderung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Planbereich der Flst. Nr. 1604, 1605, 1611/4 und 1416 als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel i. S. von §11 BauNVO sowie die Festlegung der Obergrenze der Verkaufsfläche (VK) von 1.500 qm. Ebenfalls wurde die Anpassung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für die aufgeführten Grundstücke beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der bestehenden Rechtssituation ist im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Max – Eyth - Straße I“ ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig. Um die geplante Erweiterung des Marktes zu ermöglichen und die Nahversorgung der im nördlichen und nordwestlichen Bereich angrenzenden Wohnnutzungen mit einem Vollsortimenter zu sichern, ist die Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Max – Eyth - Straße I“ in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. §11 BauNVO notwendig. Im Bereich der Herrenwiesen steht mit dem bestehenden REWE-Markt nur noch ein Vollsortimenter zur Verfügung. Der bauliche Zustand des Marktes ist nicht mehr zeitgemäß und führt zu einer vermehrten Abwanderung von Kunden in neue REWE – Märkte in benachbarte Kommunen. Um den Erhalt des Standortes für einen Vollsortimenter zu sichern und hierfür wirtschaftlich ausreichende Verkaufsflächen zu erhalten ist eine Erweiterungsmöglichkeit notwendig.



Begründung

Während der Umbaumaßnahmen hat sich gezeigt, dass die Bestandspläne teilweise andere Wände ausgewiesen haben (Beton ca. 15 cm stark) als tatsächlich vorhanden (Glas, z.T. mit Span- und Rigipsplatten verblendet). Außerdem waren die Deckenträger in die Stützen nicht eingehängt, sondern einbetoniert; dies führt zu zusätzlichen Baumaßnahmen bei der Erhöhung der Stützen.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 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“.

3.2 Regionalplan Heilbronn - Franken

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.

Der Planbereich ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie als Ergänzungsstandort für Standort für nicht – zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich. Zwischenzeitlich wurden 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich.

Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird durch die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in der eingeleiteten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Bebauungsplan soll i. S. von §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.



Begründung

3.4 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 Aussagen zum Planbereich.

4. Bestandssituation

4.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzungen

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 0,9 ha.

Der Planbereich liegt im Nordwesten der Kernstadt ist bereits vollständig bebaut. Die Flächen sind durch das Autohaus Bartosch mit einer Kfz-Werkstätte sowie den bestehenden REWE – Markt bebaut. Die Freiflächen der Grundstücke werden als Parkierungsflächen für den Kundenverkehr bzw. im Bereich des Autohauses als Abstellflächen für PKW genutzt.

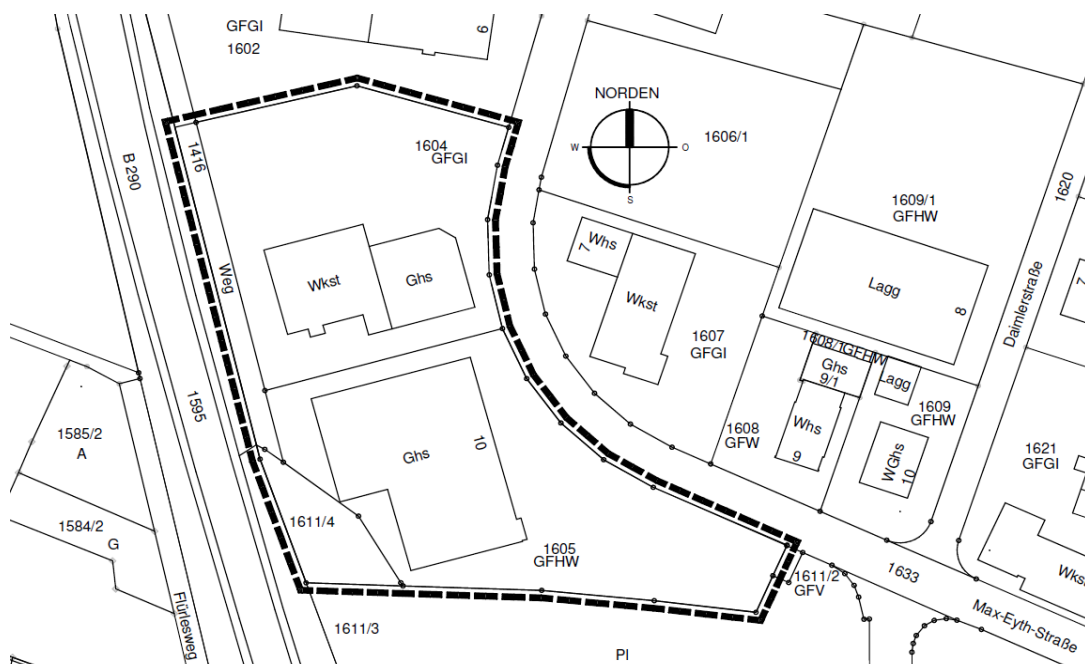
Die Grundstücke werden über die Max-Eyth-Straße erschlossen und sind gegenüber der westlich verlaufenden B 290 mit dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grasweg sowie dem hier vorhandenen Baumbestand bzw. den Heckenstrukturen abgegrünt.

Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: Flurstück Nr. 1604, 1605, 1611/4

Teilflächen des Flurstückes Nr. 1416 Weg

Maßgebend ist der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500, Stand 12.10.2009 /05.01.2010.





Begründung

4.2 Bisheriger Rechtszustand

Die durch die Teiländerung überplanten Grundstücke liegen innerhalb des seit dem 10.04.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung / Änderung „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“ wurde entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates zur Einzelhandelskonzeption vom 19.07.2001, bekräftigt durch die Beschlüsse vom 08.10.06, 11.11.03 und 17.02.04, gemeinsam mit weiteren Bebauungsplänen im Bereich „Herrenwiesen“ geändert und schließt Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus.

Grundlagen der Genehmigung des bestehenden Lebensmittelmarktes

Der auf dem Flurstück Nr. 1605 ansässige Lebensmittelmarkt wurde am 23.12.1982 auf Grundlage des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Max-Eyth-Straße“ mit Rechtskraft vom 17.12.1982 genehmigt. Die damals maßgebliche BauNVO 1977 sah die Regelvermutung für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. §11 Abs.3 BauNVO bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.500 m² an. Die bisherige Geschossfläche des Lebensmittelmarktes von 1.353 qm inkl. der Nebenräume unterschritt diese Fläche, so dass er zum damaligen Genehmigungszeitraum nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb galt.

Der derzeitige Betreiber REWE plant seit längerem eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Der Markt entspricht in seiner aktuellen Größe und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Vollsortimenter. Aufgrund der geltenden Rechtslage ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig.

4.3 Umgebungssituation

Die überplanten Grundstücke grenzen im Westen an die Bundesstraße B 290 und werden im Osten von der Max – Eyth – Straße mit den hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen eingerahmt. Im Norden grenzt der Kfz – Betrieb Hellinger an das Grundstück an und im Süden sind die vorhandenen Parkierungsflächen der Fa. Bartec, die jedoch auf Grund der bestehenden Bebauungssituation mit gewerblichen Nutzungen bebaut werden können. Zwischen dem bestehenden REWE – Markt und den südlich angrenzenden Parkierungsflächen ist eine durchlaufende Heckenstruktur vorhanden, die im westlichen Randbereich in die eingegrünte Böschung zur Bundesstraße B 290 einmündet.

5. Belange der Raumordnung

5.1 Auswirkungsanalysen der GMA

Auf Grundlage der Planungen von REWE und der damaligen angestrebten Erweiterung der Flächen in Richtung Süden wurde bereits im August 2008 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine Auswirkungsanalyse über eine Erweiterung der Verkaufsflächen von derzeit ca. 1.000 qm auf 1.400 qm erarbeitet und vorgelegt. Die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung wird im Gutachten nachgewiesen. Die Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Stadt Bad Mergentheim quantitativ mit rund 12.500 qm Gesamtverkaufsfläche über eine vergleichsweise gute Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich verfügt. Aus qualitativer Sicht zeigt sich eine stark discountorientierte Angebotsstruktur sowie ein erheblicher Modernisierungsbedarf im Vollsortimenterbereich. Die geplante Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes stellt eine sinnvolle Ergänzung der discountorientierten Angebotsstruktur in Bad Mergentheim dar.



Begründung

Die Modernisierung bestehender Betriebsstrukturen zur langfristigen Sicherung einer umfassenden und vielseitigen Versorgung ist aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten nach Einschätzung der GMA wünschenswert.

Die Untersuchungen ergeben, dass ein großer Teil des Umsatzes (ca. 87%) aus dem regionalplanerisch abgegrenzten Nahbereich (Zonen I + II) stammen wird, davon mit ca. 73% der ganz überwiegende Teil aus Bad Mergentheim. Die geplante Erweiterung des REWE-Marktes wird somit keine wesentliche Bedeutung über den Nahbereich des Mittelzentrums Bad Mergentheim hinaus haben.

Bei den Berechnungen lag die zu erwartende Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern in Bad Mergentheim bei max. 2 – 3 % und damit deutlich unterhalb des regelmäßig angeführten Schwellenwertes von 10 %. Durch die Umverteilungswirkungen in Bad Mergentheim werden in erster Linie Vollsortimenter betroffen sein, die sich nach Schließung des Edeka – Neukauf – Marktes in den Herrenwiesen nur noch im Bereich der Innenstadt (Handelshof) und der Nahversorgungsbereiche (Kupsch) befinden. Mit der Realisierung des Einkaufszentrums am ehemaligen Güterbahnhof, der regionalplanerisch der Innenstadt zugeordnet wurde, sind perspektivisch die Wettbewerber in Innenstadt- bzw. Nahversorgungslagen modernisiert und gesichert. Aufgrund der sehr geringen Umverteilungsquote sind damit negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung der Bevölkerung i. S. von Bestandsgefährdungen in Bad Mergentheim und im Umland auszuschließen.

Ferner ist bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung nicht von einer wesentlichen Ausdehnung des Sortimentsumfanges auszugehen ist. Vielmehr optimiert die Fa. REWE mit der Erweiterung ihre Warenpräsentation, innerbetriebliche Abläufe sowie die Kundenfreundlichkeit (z. B. durch breitere Gänge).

Eine Modernisierung des Marktes i. S. einer langfristigen Bestandssicherung ist grundsätzlich zu befürworten, da der Markt heute nicht mehr zeitgemäß im Hinblick auf Erscheinungsbild, Warenpräsentation und Verkaufsflächendimensionierung einzustufen ist. So realisieren heute moderne Supermärkte regelmäßig 1.400 – 1.800 qm Verkaufsfläche und mehr. Davon wird durchschnittlich eine Fläche von ca. 300 – 500 qm VK für Getränke bereitgestellt. Der REWE – Markt verfügt derzeit lediglich über eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.000 qm, davon ca. 100 qm im Getränkebereich. Die Vergleichszahlen machen aber deutlich, dass auch mit der Erweiterung keine Überdimensionierung angestrebt wird, sondern es sich dann um eine durchaus typische Größenordnung für Supermärkte im Vollversorgerangebot handelt.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die Umverteilungswirkung mit max. 2 – 3 % in Bad Mergentheim sehr gering sein werden, sind negative Auswirkungen weder auf den Bestand noch auf die Entwicklungspotentiale am Güterbahnhofsareal in Bad Mergentheim zu erwarten.

Nachdem die Planungen aufgrund der nördlich erworbenen Flächen sich bei der Fa. REWE konkretisiert hatten und die Erweiterungsplanung vollständig überarbeitet wurde, haben sich andere Gebäudestrukturen und Flächenaufteilungen im REWE – Markt gegenüber der Auswirkungsanalyse vom August 2008 entwickelt. Hieraus hat sich auch eine größere Verkaufsfläche mit knapp 1.500 qm ergeben. In der ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse REWE – Erweiterung der GMA vom Juni 2009 wurde erläutert, dass aufgrund einer Erhöhung der Verkaufsfläche im Markt um ca. 50 qm die konkreten Auswirkungen einer Erweiterung erneut zu prüfen waren.

Als Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die durch die REWE – Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.500 qm zu erwartende Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern in Bad Mergentheim bei max. 3 – 4 % und damit immer noch deutlich unter dem regelmäßig angeführten Schwellenwert von 10% liegt. Aufgrund der sehr geringen



Begründung

Umverteilungsquote sind negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung i. S. von Bestandsgefährdungen in Bad Mergentheim und im Umland auszuschließen.

Zusammenfassend hält der Bericht der GMA fest, dass der zu erwartende REWE – Markt auch mit einer zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 qm im Hinblick auf konkrete städtebauliche Auswirkungen als unproblematisch einzustufen ist. Demnach spricht aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nichts gegen eine Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze im geplanten Sondergebiet auf max. 1.500 qm VK.

5.2 Raumordnerische Auswirkungen

Entsprechend den Zielen der Raumordnung sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Bebauungsplanänderung hat nicht die Neuansiedlung eines Marktes zum Ziel. Ermöglicht werden soll die Erweiterung des bestehenden Betriebes, die der Bestandssicherung des Vollsortimenters dient. Seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg wurden die damit verbundenen möglichen Auswirkungen untersucht und die Verträglichkeit nachgewiesen. Die Auswirkungsanalysen der GMA und die raumordnerische Beurteilung berücksichtigen nicht nur den Verkaufsflächenzuwachs um ca. 500 m², sondern bewerten das Gesamtvorhaben im Sinne eines Neubaus am bestehenden Standort.

Im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom Regionalverband Heilbronn–Franken sowie vom Regierungspräsidium Stuttgart gefordert, die raumordnerischen Belange im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Gemeinden innerhalb des Nahbereiches zu überprüfen. Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung wurde eine ergänzende raumordnerische Beurteilung im Dezember 2009 erarbeitet. In der Stellungnahme wurde neben der bestehenden Angebots- und Wettbewerbssituation insbesondere das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot im Hinblick auf den abgegrenzten Nahbereich (neben Bad Mergentheim sind dies die Gemeinden Assamstadt und Igersheim) untersucht.

Die Angebots- und Wettbewerbssituation im überörtlichen Nahbereich wurde durch eine Vor-Ort-Begehung im November 2009 ermittelt und in der Stellungnahme detailliert dargestellt. Demnach sind in den Gemeinden Assamstadt und Igersheim im Nahrungs- und Genussmittelsektor derzeit insgesamt 15 Betriebe mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.545 m²** ansässig. Insgesamt wird in den Gemeinden des überörtlichen Nahbereiches ein **Umsatz von ca. 22 – 23 Mio. €** im Nahrungs- und Genussmittelbereich erzielt, davon ca. 3 – 4 Mio. in Assamstadt und ca. 19 – 20 Mio. € in Igersheim (inkl. Grobschätzung des geplanten Maxikauf-Marktes).

Bezüglich des **Beeinträchtigungsverbotes** wurde festgestellt, dass Bad Mergentheim bereits heute einen vergleichsweise hohen Zentralitätsgrad im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufweist. Daher ist es nur noch in begrenztem Maße möglich, zusätzliche Kaufkraft von außerhalb an die Stadt zu binden. Demnach werden sich die Umverteilungseffekte des erweiterten Rewe-Marktes ganz überwiegend bei den Wettbewerbern in der Standortkommune selbst auswirken. Da die ermittelte Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern in Bad Mergentheim bei max. 3% - 4% liegt, liegen die Effekte im überörtlichen Nahbereich nochmals deutlich darunter. So ist von einer Umverteilungsquote von **max. 1 – 2 % in Igersheim** auszugehen, wobei hiervon vorrangig Kaufland als einziger Vollsortimenter betroffen ist. Dieser Anbieter liegt außerhalb der



Begründung

Ortsmitte in vorrangig autokundenorientierter Randlage. Die übrigen Klein- und Spezialanbieter sind deutlich geringer von den Auswirkungen betroffen. In **Assamstadt** liegt die Umverteilungsquote bei **< 1 %**. In beiden Fällen (Assamstadt, Igersheim) ist aber festzuhalten, dass aufgrund der äußerst geringen Umverteilungsquoten (deutlich unterhalb des relevanten Schwellenwertes von 10 %) keine negativen Auswirkungen i. S. von Bestandsgefährdungen zu erwarten sind. Die Hauptwettbewerber befinden sich ausschließlich in Lagen außerhalb der Ortskerne, übernehmen aber Nahversorgungsfunktion für die jeweilige Gemeinde. Da die Umverteilungsquoten aber gering sind, ist auch eine Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Nahbereich auszuschließen. Damit wird auch außerhalb der Stadt Bad Mergentheim das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Bezüglich des **Kongruenzgebotes** ist festzuhalten, dass gemäß GMA-Auswirkungsanalyse vom August 2008 **ca. 86 – 87 % des Umsatzes aus dem Nahbereich** Bad Mergentheim (Bad Mergentheim, Assamstadt, Igersheim) kommt. In der ergänzenden Stellungnahme vom Juni 2009 wurde zudem festgestellt, dass auch mit dem geringfügig veränderten Flächenlayout eine signifikante Ausdehnung des Einzugsgebietes nicht zu erwarten ist. Zudem wird sich die Marktdurchdringung in den einzelnen Zonen des abgegrenzten Einzugsgebietes höchstens noch punktuell geringfügig steigern lassen, da bereits ein ausgeprägter und perspektivisch noch zunehmender Wettbewerbsdruck in Bad Mergentheim im Nahrungs- und Genussmittelbereich festzustellen ist. Demnach wird der lt. Kongruenzgebot festgesetzte Schwellenwert von mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem Nahbereich eindeutig eingehalten, lediglich ca. 14 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb des Nahbereiches erzielt werden. Damit wird das Kongruenzgebot auch bei einer Erweiterung des Rewe-Marktes auf ca. 1.500 m² VK eingehalten.

5.3 Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim

Der Planbereich liegt außerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen Flächen für zentrenrelevanten Einzelhandel und steht somit nicht im Einklang mit der derzeit gültigen Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim.

Beschlusslage zur Einzelhandelskonzeption:

Bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.1990 wurde die Innenstadt Bad Mergentheim abgegrenzt. Ziel des Beschlusses war es, die Innenstadt zu stärken und in den Randbereichen der Kernstadt keine zusätzlichen innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zuzulassen.

Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 19.07.2001 wurde die abgegrenzte Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) um das Bahngelände erweitert. Ebenso wurde festgelegt, dass im Planbereich „Herrenwiesen“ keine innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden.

Diese Beschlussfassung wurde durch nachfolgende Beschlüsse des Gemeinderates ausdrücklich bekräftigt.

Um die Nahversorgung des Weberdorfes zu sichern, wurde am 16.12.2004 hier ein Ergänzungsstandort für einen Lebensmittelmarkt beschlossen.

Überarbeitung der Einzelhandelskonzeption:

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 29.01.2009 beschlossen, die Einzelhandelskonzeption für Bad Mergentheim im Hinblick auf Fragen der aktuellen Entwicklung zu überprüfen und erforderlichenfalls weiterzuentwickeln. Inzwischen liegen erste Untersuchungsergebnisse vor. Es wird hierbei vorgeschlagen, auch zukünftig



Begründung

an den Leitlinien des Zentrenkonzeptes festzuhalten, da sich das Einzelhandelskonzept Bad Mergentheim bewährt hat. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sollen insbesondere auch standortgerechte Lebensmittelmärkte modernisiert und qualitativ verbessert werden, da eine unterdurchschnittliche Ausstattung und zum Teil qualitative Defizite bei Nahrungs- und Genussmitteln festgestellt wurde. Hierbei wird auch die Festsetzung des geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zur langfristigen Bestandssicherung des REWE – Marktes als Sicherung des Vollsortimenterangebotes in Bad Mergentheim aufgeführt.

B PLANUNGSBERICHT

1. Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel soll auf den überplanten Grundstücken die Möglichkeit zur Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Die überplanten Flächen sind von der Bundesstraße B 290, vom Ortseingang von Edelfingen her, direkt einsehbar. Das Erscheinungsbild eines modernen Einkaufsmarktes mit großzügiger Architektur wird sich in die hier in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Strukturen gut einfügen.

Durch den Erhalt der bestehenden Grünachse entlang der Bundesstraße mit großkronigen Laubbäumen werden das bestehende Gewerbegebiet und die zukünftigen Sonderflächen gegenüber den Verkehrsflächen eingegrünt. Die südlich des bestehenden Marktes vorhandene Grünzäsur wird erhalten.

2. Planinhalte und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die geänderten Teilflächen werden als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. §11 BauNVO festgelegt, auf denen ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker zulässig ist. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf max. 1.500 qm festgelegt. Neben dem Lebensmittelmarkt sind auf den Flächen noch die notwendigen Parkierungsflächen zulässig. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,7 vorgegeben. Hierbei wurde die Grundflächenzahl des bestehenden Gewerbegebietes wieder aufgenommen, um das Sondergebiet in Bezug auf die möglichen überbaubaren Flächen auf die Umgebungsbebauung abzustimmen.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 70m festgelegt. Hierdurch kann ein Gebäude mit einer ausreichenden Grundfläche für einen Lebensmittelmarkt entstehen.

2.2 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

Um die Höhenlage der Gebäude festzulegen wird als Bezugshöhe die Max – Eyth – Straßenhöhe angenommen, von der die Erschließung des Grundstückes erfolgen wird. Die Erdgeschoss – Verkaufsebene darf zu dieser Bezugshöhe max. 0,50m differieren. Da die Geländesituation auf den überplanten Grundstück nahezu als eben angenommen werden kann, sind hierdurch nur geringe Veränderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.



Begründung

Die möglichen Gebäudehöhen werden auf max. 8,00 m beschränkt. Bezugshöhen sind hierbei die Erdgeschoss-Verkaufsebene und der höchste Punkt des Daches, bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2.3 Flächen für Stellplätze und der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Neben dem Gebäude für den Lebensmittelmarkt sind auf den Sondergebietsflächen auch die für den Markt notwendigen Stellplätze möglich. Sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden da die Flächen innerhalb nicht für die notwendigen Stellplätze ausreichen. Die überbaubaren Flächen wurden jedoch reduziert, um ausreichende Abstände mit Gebäuden zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu erhalten und um eine Abgrünung des Grundstückes durch Pflanzgebote zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan sind Bereiche für die Zu- und Abfahrt zum Grundstück vorgegeben. Hierbei wurden die bestehenden Anschlussstellen aufgenommen und die notwendige Zufahrt für die Andienung des Lebensmittelmarktes mit LKW erweitert, um ausreichende Schleppkurven zur Einfahrt in das Grundstück zu erhalten.

2.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um die bestehenden Eingrünungen entlang der Bundesstraße B 290 und der südlichen Grundstücksgrenze zu erhalten, wurden hier Pflanzbindungen für heimische Bäume und Sträucher festgelegt. Weiterhin wird durch Pflanzgebote entlang der Max – Eyth – Straße und der nördlichen Grundstücksgrenze eine weiterführende Durchgrünung des Planbereiches angestrebt.

3. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Aufgrund der Lage der überplanten Grundstücke direkt am Eingang von Bad Mergentheim, sind neben den Vorschriften nach §9 BauGB weitergehende gestalterische Vorschriften nach §74 LBO notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen extrem störende Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung des Gebäudes ausschließen. Die Vorschriften orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und beschränken sich auf wenige Regelungen, um ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen und architektonischen Elementen zuzulassen.

3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Einwirkungen auf das Stadtbild zu reduzieren werden extrem störende, wie leuchtende oder reflektierende Materialien oder grelle Fassadenfarben an den Gebäuden ausgeschlossen.

3.3 Dächer und Dachgestaltung

In Anlehnung an die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes werden auch hier bezüglich der Dachformen keine Vorgaben gemacht und es können freie Dachformen auf den Flächen des Sondergebietes entstehen.

Bei der Dachgestaltung jedoch sind nur blendungsfreie Materialien zulässig, um Einwirkungen auf das Stadtbild zu verhindern.



Begründung

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

3.4 Werbeanlagen

Bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen werden Regelungen getroffen, um im Stadteingangsbereich eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und um Einwirkungen und Irritationen auf den Verkehr der hier parallel verlaufenden B 290 auszuschließen.

3.5 Gestaltung der Stellplätze, der betrieblichen Umgangsflächen und Einfriedungen

Um den Versiegelungsgrad des Bodens zu reduzieren und um eine größtmögliche Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten, werden Regelungen für eine offene Gestaltung der Stellplätze außerhalb der weiteren Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes vorgegeben. Die überplanten Flächen liegen innerhalb der Quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim und in der weiteren Schutzzone III des fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes Taufstein. Aus diesem Grund können im Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben weitergehende Vorgaben bei der Ausführung, insbesondere der betrieblichen Umgangsflächen, durch das Umweltschutzamt des Landratsamtes Main – Tauber - Kreis gemacht werden.

Einfriedungen werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Max – Eyth – Straße nicht zugelassen und in den restlichen Bereichen auf eine max. Höhe von 2,0m beschränkt.

3.6 Niederspannungsfreileitungen, Antennen und Mobilfunkmasten

Die Errichtung von Freileitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. Ebenso sind notwendige Antennen auf dem Gebäude des Sondergebietes konzentriert anzubringen. Die Anbringung von Mobilfunkmasten wird ausgeschlossen.

Diese Einschränkung ist notwendig, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden.

4. Kennzeichnungen, nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone C des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Auf die Einschränkungen und Vorgaben der Rechtsverordnung wurde hingewiesen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“. Die hier zu beachtenden Einschränkungen und Vorschriften sind zu beachten, insbesondere bzgl. des Einbaus von Baustoffrecyclingmaterial.

Es wird im Textteil des Bebauungsplanes auf die Vorgaben bei Bodenbelastungen hingewiesen.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes in der Talau der Tauber mit einem geringen Flurabstand des Grundwassers zu rechnen ist, sowie die Zusammensetzung und Setzungsfähigkeit des Bodens ermittelt werden sollte, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Begründung

5. Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet ist über die Max – Eyth – Straße an das vorhandene Straßennetz und über den Kreisverkehr an die B 290 und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der fußläufige Verkehr kann über den beidseitigen Gehweg der Max – Eyth – Straße zu den nördlich und nordöstlich gelegenen Wohngebietsflächen gelangen. Auch das Stadtgebiet mit dem Neubaugebiet Stifterstraße ist über den Flürlesweg fußläufig zu erreichen.

6. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist gewährleistet, die erforderlichen Anlagen sind vorhanden und weitergehende Maßnahmen sind nicht notwendig.

C UMWELTBERICHT

Nach Prüfung der Vorgaben der Anlage 1 zu §2 Abs.4 und §§2a und 4c des BauGB sind, wie nachfolgend erläutert, keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke Nr. 1604, 1605, 1611/4 und 1416 soll eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht werden und hierdurch die Sicherung des vorhandenen Vollsortimenters erreicht werden. Aus diesem Grund wird gegenüber der bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung nur die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel verändert. Weitergehende Änderungen sind nicht vorgesehen, wodurch gegenüber der bestehenden Rechtslage mit keinen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Der Planbereich ist bebaut und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Erweiterung / Änderung Gewerbegebiet „Max – Eyth – Straße I“ qualifiziert überplant. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Max – Eyth – Straße I“ wurde in einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. vom 05.09.2001 ermittelt, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten waren.

Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die überplanten Flächen sind im Bereich des bestehenden REWE – Marktes durch die Bebauung, Parkierungsflächen und Zufahrten praktisch vollständig versiegelt. Auch auf dem Grundstück Nr. 1604 des Autohauses Bartosch sind die Flächen überwiegend voll versiegelt. Einzig die Flächen zur B 290 sind beim Autohaus Bartosch für Ausstellungsflächen nur teilversiegelt und hinter dem bestehenden REWE – Markt als Grünflächen angelegt.

Um eine Abgrünung mit Grünflächen dauerhaft zu sichern, wurde entlang der B 290 die öffentliche Grünfläche nach Süden als private Grünfläche verlängert. Die hier vorhandenen heimischen Laubgehölze wurden durch eine Pflanzbindung sichergestellt. Auch die an der südlichen Grenze des Planbereiches vorhandene Grünstäur mit einer heimischen Laubhecke wurde durch eine Pflanzbindung sichergestellt. Entlang der Max – Eyth – Straße wurden zwischen den Bereichen für Zu- und Abfahrten Pflanzgebote für heimische Sträucher ausgewiesen und die vorhandenen Laubbäume als Pflanzbindungen gesichert,



Begründung

sowie durch neue Pflanzgebote ergänzt. An der nördlichen Bebauungsplangrenze wurde eine weitere Grünzäsur durch ein durchlaufendes Pflanzgebot für Sträucher und Laubbäume vorgesehen und so der Planbereich intensiv eingegrünt.

Um die Bodenversiegelung so gering als möglich zu halten, dürfen die notwendigen Stellplatzflächen außerhalb der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Hierdurch soll eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim und vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“. Weitere Schutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Durch die Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt, seinen Parkierungsflächen, dem ebenfalls bestehenden Autohaus mit Werkstatt und dessen Ausstellungsflächen mit keinen Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Nach Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main – Tauber – Kreis sind weitergehende Untersuchungen und umweltfachliche Beiträge zur Teiländerung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Max – Eyth – Straße I“ nicht notwendig.

D PLANVERWIRKLICHUNG

1. Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes überplanten Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Fa. Konzept Immobilien, Balingen, bzw. im Eigentum der Stadt Bad Mergentheim. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

2. Erschließungskosten

Nachdem keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, entstehen keine öffentlichen Kosten.

3. Zeitliche Umsetzung

Die Erstellung des REWE – Lebensmittelmarktes erfolgt, sobald die rechtlichen Grundlagen zur Genehmigung des Bauantrages dies ermöglichen.

Bad Mergentheim, 26.04.2010

gez.

.....

Dr. Lothar Barth

Oberbürgermeister