



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße I –  
Teiländerung im Bereich der  
Flurstücke Nr. 1604, 1605, 1611/4 und 1416“,  
Bad Mergentheim**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

**1. Planungsanlass / Planungsalternativen**

Durch die Bebauungsplanänderung soll zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes eine Erweiterung und Modernisierung des im Bereich des Flurstückes Nr. 1605 bestehenden Lebensmittelmarktes mit wirtschaftlich ausreichenden Verkaufsflächen ermöglicht werden. Aufgrund der gegebenen Rechtssituation war im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße I“ ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bislang nicht zulässig.

Für eine Erweiterung durch Einbeziehung des südlich angrenzenden Grundstückes wurde durch den Gemeinderat am 19.05.2009 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Nachdem diese Grundstücksverhandlungen scheiterten und kurzfristig das nördlich gelegene Grundstück erworben werden konnte, wurde der bestehende Aufstellungsbeschluss am 23.07.2009 hinsichtlich des Planbereiches geändert.

Der Planbereich wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel i. S. von § 11 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker in der Vorkassenzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 qm sowie Parkplätze. Die Sonderbaufläche soll in der eingeleiteten 8. Änderung des Flächen-nutzungsplanes berücksichtigt werden.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach Prüfung der Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c des Bau-gesetzbuches (BauGB) sind keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Da der Planbereich bereits bebaut ist und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Erweiterung / Änderung „Max-Eyth-Straße I“ qualifiziert überplant ist, sind durch die Teiländerung dieses Bebauungsplanes keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Bestehende Bepflanzungen wurden, um diese dauerhaft zu erhalten durch Pflanzbin-dungen sichergestellt und mit neuen Pflanzgeboten ergänzt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt, dem bestehenden Autohaus mit Werkstatt sowie den Parkierungs- und Ausstellungsflächen sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter zu erwarten.



### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.11.2009 bis 18.11.2009 wurden Befürchtungen hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf die Umsetzung des Bebauungsplanes Einkaufszentrum „Bahnareal“ vorgebracht. Diese wurden in einer Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die geplante Erweiterung des REWE – Marktes keine diesbezüglichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit integriertem Umweltbericht fand im Zeitraum vom 15.02.2010 bis 15.03.2010 statt. Die hierbei eingegangenen Äußerungen wurden durch ergänzende Stellungnahmen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) weiterführend untersucht und konnten entkräftet werden.

### **4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden durch Stellungnahmen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ebenfalls untersucht. In den erarbeiteten Auswirkungsanalysen der GMA und der erfolgten raumordnerische Beurteilung wurde nicht nur der Verkaufsflächenzuwachs um ca. 500 qm berücksichtigt, sondern das Gesamtvorhaben im Sinne eines Neubaus mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 qm am bestehenden Standort bewertet. Durch die städtebaulichen Auswirkungsanalysen und die raumordnerische Beurteilung wurde die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund Beschlussfassung des Gemeinderats vom 20.04.2010 hinsichtlich der o.g. Untersuchungsmethodik und der aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Umbau- und Abbruchmaßnahmen am ursprünglichen Marktgebäude ergänzt.

### **5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Da mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sind, sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Bad Mergentheim, den 16.08.2010

gez.

Dr. Lothar Barth  
Oberbürgermeister