

# Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung

gem. § 3 c UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8, i. V. m. Anlage 2 zum UVPG

---

Entwurf

---

Prüfung erfolgt durch: Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Sachbearbeitung: .....

Prüfrelevantes Vorhaben: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum  
Bahnareal“,  
Bad Mergentheim, Entwurfssfassung **April 2011 überarbeitet Sept 2014**

## 1 Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens

Prüfung erfolgt durch:	Große Kreisstadt Bad Mergentheim
Sachbearbeitung:	.....
Prüfrelevantes Vorhaben:	Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“, Entwurfsfassung vom 01. April 2011
Betroffene Flurnummern:	249/9, 249/12, 249/13, 347, 354, 354/1, 1378/12, 1378/13 sowie Teilflächen der Flurstücke 318, 341, 1378, 1378/1, Gemarkung Bad Mergentheim, Main-Tauber-Kreis
Gutachtenverfasser:	Ingenieurbüro Fleckenstein; Landschaftsplanung - Siedlungsentwicklung – Umweltplanung; Pfingstgrundstraße 14 97816 Lohr am Main; Stand Januar 2008  Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg; Wandweg 5; 97080 Würzburg; Überarbeitung März-April 2011 und Sept. 2014

### 1.1 Rechtsgrundlage

Bei der „Allgemeinen Vorprüfung“ ist nach § 3c UVPG zu beurteilen, ob das Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein kann. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der im Teil 2 dieser Unterlagen aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-pflichtig. Andernfalls schließt die allgemeine Vorprüfung mit der Feststellung ab, dass sehr wahrscheinlich keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Zuge sowie in Folge der Verwirklichung des Vorhabens zu erwarten sind.

### 1.2 Kumulierende Vorhaben-Prüfung gemäß § 3 b (2 und 3) UVPG

Es werden keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit oben genanntem Vorhaben realisiert, die in ihrer Gesamtheit die gemäß Anlage 1 UVPG maßgeblichen Größenordnungen erreichen. Zudem handelt es sich im Falle des zu prüfenden Vorhabens nicht um die Erweiterung oder Veränderung einer baulichen Anlage, welche infolgedessen erstmals die Größenordnung eines UVP-pflichtigen Vorhabens erlangt.

### 1.3 Erfordernis einer Allgemeinen Vorprüfung gem. § 3 c UVPG

Durch die Bauleitplanung „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“ in der Vorentwurfsfassung vom 27. August 2010 wird in Bad Mergentheim die Realisierung eines großflächigen Einkaufszentrums im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (im Sinne des § 34 BauGB) vorbereitet. Da die geplante Geschossfläche (ca. 8.680 m<sup>2</sup>) den Grenzwert gem. Ziff. 18.6.2 Anhang I UVPG deutlich überschreitet und für die Realisierung des Vorhabens eine kommunale Bauleitplanung erforderlich ist, besteht die Pflicht zur „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG i. V. m. Ziff. 18.8 Anhang 1 UVPG.

## 2 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich nachfolgender Kriterien zu beurteilen. Prüfgegenstand bildet die Vorentwurfsfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“, Bad Mergentheim vom 27 August 2010.

### 2.1 Größe und Flächendimension des Vorhabens

Beschreibung	erheblich	möglicherweise erheblich	nicht erheblich
• Räumlicher Geltungsbereich: etwa 3,5 ha		X	
• Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 BauNVO: etwa 11.504 m <sup>2</sup> (ca. 33% des räumlichen Geltungsbereiches)		X	
• Verkehrsflächen für ruhenden und fließenden Verkehr: sowie Geh- und Radwege etwa 17.610 m <sup>2</sup> (ca. 50% des räumlichen Geltungsbereiches)			X
• Private und öffentliche Grünflächen: etwa 5.840 m <sup>2</sup> (ca. 17 % des räumlichen Geltungsbereiches)			X
• Maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“: 8.680 m <sup>2</sup>		X	
• Erhaltung von 12 Solitärgehölzen			X
• Neupflanzung von 64 standortgerechten und naturraumtypischen Großbäumen			X
• Neupflanzung von etwa 14 klein- bzw. schmalkronigen standortgerechten Laubbäumen			X

## 2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Beschreibung Planerische Konzeption	erheblich	möglicherweise erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofareals von Bad Mergentheim ist die Realisierung eines großflächigen Einkaufszentrums sowie eines Discounters mit insgesamt etwa 2.996 m<sup>2</sup> Stellflächen im Außenbereich vorgesehen. Weitere 740 m<sup>2</sup> Parkfläche entstehen im Bereich der Bushaltestelle an der Herrenwiesenstraße.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschließung des Gebietes ist über die Herrenwiesenstraße und den nördlichen Abschnitt der Johann-Hammer-Straße geplant. Hierzu ist die Neuorganisation bestehender Verkehrsflächen (Straßenführung, PKW- und Bus-Parkierung an der Herrenwiesenstraße) im nördlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes erforderlich. Im Zuge dieser Neugestaltungsmaßnahmen werden verkehrsflächenbegleitende Grünflächen und zahlreiche Gehölzstrukturen geschaffen.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrere gem. Baumschutzverordnung Bad Mergentheim schützenswerte Solitärgehölze werden bei der Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes verloren gehen. Als Ersatz sind zahlreiche Neupflanzungen standortgerechter und naturreaumtypischer Großbäume vorgesehen.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ver- und Entsorgungszonen sind entlang der Johann-Hammer-Straße sowie im westlichen Grenzbereich zu den Schienenverkehrsflächen vorgesehen.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang den südlich angrenzenden Bahnanlagen der Westfrankenbahn sind Ausgleichmaßnahmen für die von dem Eingriff betroffene Population der streng geschützten Mauereidechse vorgesehen. In Teilbereichen der nördlichen und östlichen Gebäudefront ist die Eingrünung mittels Solitärgehölzen und verkehrsflächenbegleitenden Grünflächen geplant.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sowohl die nördliche als auch die westliche Gebäudefassade des Einkaufszentrums wird mit Schling- und Kletterpflanzen eingegrünt. Ausreichend bemessene, baukörperbegleitende Pflanzstreifen werden hierfür vorgehalten.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerbegleitende Grünstrukturen am Wachbach (FFH-Gebiet Nr. 6523-341, Westlicher Taubergrund) werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Östlich anschließend werden private, gehölzreiche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt und naturnah entwickelt. Hierdurch soll der ökologischen Bedeutung des Wachbaches und seiner Begleitstrukturen Rechnung getragen werden</li> </ul>			X

## 2.3 Umweltverschmutzung und Belästigungen, Unfallrisiko

Beschreibung	erheblich	möglicherweise erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Realisierung des Einkaufszentrums wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert. Gemäß den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen der Planungsgruppe Kölz GmbH vom Oktober 2004 bzw. aktualisiert vom Mai 2007 ist durch die neuen Nutzungen eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Herrenwiesenstraße von ca. 4.000 Fahrten pro Tag zu erwarten. Derzeit stellt die Herrenwiesenstraße mit etwa 13.200 bis 12.000 Kfz/24h (Planungsgruppe Kölz GmbH 2007) jedoch eine bereits hoch frequentierte Verkehrsachse im Stadtgebiet dar. In Folge der Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Herrenwiesenstraße zur Erschließung des Einkaufszentrums ist künftig mit einem kontinuierlichen Verkehrsablauf bei hoher Verkehrssicherheit und vergleichsweise geringen Rückstauerscheinungen zu rechnen.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ver- und Entsorgungszonen sind entlang der künftig im Einbahnverkehr und geschwindigkeitsreduziert (Status Quo = 50 km/h) geführten Johann-Hammer-Straße sowie im Grenzbereich zu den benachbarten Schienenverkehrsflächen geplant.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofareals wurden in den vergangenen Jahren mehrere Altlastenverdachtsflächen erkundet. Im Rahmen von Abbrucharbeiten im Jahr 2007 wurde nach Auskunft der Kreisverwaltung Main-Tauber-Kreis (Hr. Pichler, Umweltschutzamt) ein Großteil festgestellter Bodenverunreinigungen ausgeräumt oder für unbedenklich befunden und vor Ort zum Wiedereinbau zwischengelagert. Baubedingte Austragungen von Bodenschadstoffen in Grundwasserhorizonte sind vor diesem Hintergrund unwahrscheinlich.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Umgang mit Gefahrenstoffen ist aufgrund der geplanten Flächennutzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ nicht zu erwarten.</li> </ul>			X

### 3 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der im Folgenden behandelten Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

#### 3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

[insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)]

Beschreibung	erheblich	möglicherweise erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes ist inmitten des nördlichen, überwiegend von gewerblichen und mischbaulichen Nutzungen geprägten Stadtgebietes von Bad Mergentheim abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes wurde im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bad Mergentheim (2004) als „Sonstiges Sondergebiet“ Einkauf (§ 11 BauNVO) im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsareals dargestellt und als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) im Bereich der PKW- und Bus-Parkierung an der Herrenwiesenstraße ausgewiesen.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das südliche Plangebiet ist derzeit durch langjährig aufgelassene Gewerbeflächen, Verkehrs- und Lagerflächen sowie stillgelegte Bahnanlagen (ehem. Güterbahnhofsareal Bad Mergentheim) geprägt. Sämtliche Bodenkörper sind durch Befestigungsmaßnahmen (Grobschotterdecken, wassergebundene Decken) massiv überprägt und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. In Teilbereichen konnten sich in den vergangenen Jahren Schuttfuren, Gras-/Krautfluren und junge gehölzdominierte Sukzessionsstadien entwickeln. Hierbei handelt es sich vorwiegend um kurz- bis mittelfristig ersetzbare Ruderalvegetation, also um Vegetationsstrukturen von nur geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Vereinzelt ist brachliegende Hallenbebauung erhalten. Die Flächen werden, ebenso wie die südlich angrenzenden Bahnbereiche und die westlich angrenzenden Gewerbeflächen von einer starken Population der streng geschützten Mauereidechse als Teillebensraum genutzt.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das nördliche Plangebiet umfasst den Kreuzungsbereich von Herrenwiesenstraße und Johann-Hammer-Straße sowie begleitende PKW- und Bus-Stellflächen. Zwar wird dieser Bereich von voll- und teilversiegelten Flächen dominiert, jedoch bewirken verkehrsflächenbegleitende Grünflächen und teils raumwirksame Solitärgehölze (Platanen) eine Gliederung der Verkehrsflächen.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet ist von den hoch frequentierten Verkehrsachsen Herrenwiesenstraße (Querschnittsbelastung 2006/07 ca. 13.200-12.000 Kfz/24h) und Wolfgangstraße (Querschnittsbelastung 2006/07 ca. 12.200-12.300 Kfz/24h) umgeben. Südlich grenzen Schienenverkehrsflächen der Westfrankenbahn an, über die ca. 40 Zugbewegungen pro Tag abgewickelt werden. Erschlossen ist das Plangebiet über die Johann-Hammer-Straße, die die nördliche Abgrenzung des ehemaligen Güterbahnhofsareals bildet.</li> </ul>		X	

### 3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet ist naturräumlich dem Taubertal zuzurechnen. Als Bestandteil des nördlichen Stadtgebietes zwischen historischer Innenstadt und Tauber ist es durch eine erhebliche anthropogene Überprägung gekennzeichnet. Heute weist der Bereich mächtige Auffüllungen, zahlreiche Befestigungsanlagen (vollversiegelte Verkehrsanlagen, brachliegende Hallenbebauung, Grobschotterdecken, wassergebundene Decken) und nur vereinzelt naturnahe Vegetationselemente in Form von Ruderalfluren, jungen Gehölzsukzessionen und Solitärgehölzen auf.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Infolge großflächig angelegter Baumaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten sind lediglich im Umfeld des Wachbaches weitestgehend natürliche Bodenkörper mit entsprechenden Funktionen im Landschaftshaushalt erhalten. Im übrigen Plangebiet dominieren anthropogen massiv überprägte Deckschichten (Asphaltdecken, Grobschotterdecken, Pflasterdecken, wassergebundene Decken) sowie überbaute Teilflächen. Deren Funktionswerte im Hinblick auf die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsästhetik sind überwiegend sehr gering bis gering, in Teilen auch nicht messbar (vgl. umweltfachliche Beiträge im Bauleitplanverfahren).</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofareals wurden in den vergangenen Jahren mehrere Altlastenverdachtsflächen erkundet. Im Rahmen von Abbrucharbeiten im Jahr 2007 wurde nach Auskunft der Kreisverwaltung Main-Tauber-Kreis (Hr. Pichler, Umweltschutzamt) ein Großteil festgestellter Bodenverunreinigungen ausgeräumt oder für unbedenklich befunden und vor Ort zum Wiedereinbau zwischengelagert. Baubedingte Austragungen von Bodenschadstoffen in Grundwasserhorizonte sind vor diesem Hintergrund unwahrscheinlich.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehenden Vegetationsstrukturen in Form einer sukzessionsbedingten Baum-/Strauchhecke sowie mehrerer, teils gem. Baumschutzverordnung Bad Mergentheim geschützter Solitärgehölze ist eine mittlere Bedeutung für die Umweltfaktoren zuzuschreiben (vgl. umweltfachliche Beiträge im Bauleitplanverfahren). Ruderalfluren, Schuttfuren, Initialgehölze sowie die verkehrsflächenbegleitenden Grünflächen im Untersuchungsraum sind insbesondere für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die bestehenden Grünstrukturen gewährleisten in ihrer Gesamtheit räumlich-funktionale Kontakte zwischen dem Wachbach und seinen Begleitstrukturen, dem Taubertal sowie den östlich gelegenen Kur- und Schlossparkanlagen. Gravierende Barrierewirkungen gehen jedoch von Herrenwiesen- sowie der Wolfgangstraße aus. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung weisen insbesondere die südlichen und westlichen Teilbereiche des ehemaligen Bahngeländes aufgrund des Vorkommens der streng geschützten Mauereidechse auf.</li> </ul>	X	X	

### 3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung gesetzlichen Flächenschutzes (Schutzkriterien)

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Westlich grenzt der Wachbach, ein stadtpprägendes Nebengewässer der Tauber, an den räumlichen Geltungsbereich an. Aus naturschutzrechtlicher Sicht bildet dieses Fließgewässer einen schmalen Teilbereich des FFH- Gebietes Nr. 6523-341 (Westlicher Taubergrund) und unterliegt damit europarechtlichen Schutzbestimmungen gem. FFH-Richtlinie (§ 31-36 BNatSchG). Schutzzweck bilden die örtlichen Groppenbestände, die uferbegleitenden Staudenfluren und Galeriewälder, die den Prüfgegenstand einer separat geführten Vorabschätzung der FFH-Verträglichkeit der Bauleitplanung darstellen.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der räumliche Geltungsbereich ist Bestandteil der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim. Daneben ist er innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ gelegen.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung, soweit bislang bekannt, nicht tangiert.</li> </ul>			X

## 4 Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgenden Aspekten Rechnung zu tragen:

### 4.1 Potenzielle Vorhabensauswirkungen (Gegenstand nachfolgender Beurteilung)

- Voll- und Teilversiegelung versickerungsfähiger Standorte, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Verlust naturnaher und raumwirksamer Vegetationsstrukturen
- Reduktion der ökologischen Durchgängigkeit des Untersuchungsraumes
- Induktion von zusätzlichem Verkehrsaufkommen, Verursachung von zusätzlichen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen
- Veränderung landschafts- bzw. siedlungsästhetischer Raumqualitäten



## 4.2 Wahrscheinlichkeit, Schwere und Komplexität möglicher Auswirkungen

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet weist derzeit einen Versiegelungsgrad von etwa 50% auf; ein Großteil der übrigen Flächen ist anthropogen erheblich überprägt und durch teils vegetationsbedeckte Grobschotterdecken sowie wassergebundene Oberflächen gekennzeichnet. Durch die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums sowie der begleitenden Verkehrsflächen wird der Anteil voll versiegelter Flächen auf über 75% ansteigen. Örtliche Versickerungspotenziale gehen verloren und der Oberflächenabfluss wird entsprechend anwachsen. Dem Verlust örtlicher Versickerungspotenziale wird durch die Gestaltung einer strukturreichen Grünfläche in Benachbarung zum Wachbach entgegengewirkt. Große Teile dieses Bereiches sind derzeit durch mächtige Grobschotterdecken und Asphaltauflagen beeinträchtigt.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bestehenden naturnahen Vegetationsstrukturen (Baum- und Strauchhecke, Ruderalfluren, Schuttfluren, Solitärgehölze, mesophile Gras-/Krautfluren) gehen unter Ausnahme von gewässerbegleitenden Grünflächen im westlichen Plangebiet und einzelner Solitärgehölze am Wachbach sowie im nördlichen Geltungsbereich vollständig verloren. Großteils handelt es sich hierbei um kurz- bis mittelfristig regenerierbare Lebensraumtypen, also um Flächen von überwiegend geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung erhalten Teilbereiche durch das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse. Während die Funktionswerte der Gehölzstrukturen in Teilen durch die Neupflanzung zahlreicher standortgerechter und naturraumtypischer Großbäume und die Gestaltung von Grünflächen kompensiert werden, sind für die Mauereidechsenpopulation spezielle Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die den Bestand der Population auf Dauer sichern. Das Augenmerk liegt hierbei auf den naturnah zu gestaltenden Privatgrünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum naturschutzfachlich bedeutsamen Wachbach und zu den Bahnanlagen. Um eine hohe Freiraumqualität im Umfeld der vorgesehenen Sondergebiete zu gewährleisten, wurde bauleitplanerisch festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten ist.</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bestehenden Grünstrukturen gewährleisten in ihrer Gesamtheit räumlich-funktionale Kontakte zwischen dem Wachbach und seinen Begleitstrukturen, dem Taubertal sowie den östlich gelegenen Kur- und Schlossparkanlagen. Gravierende Barrierewirkungen gehen jedoch bereits heute von der Herrenwiesen- sowie der Wolfgangstraße aus, die von am Boden lebenden Tieren (hierbes. Mauereidechse) nahezu nicht überwindbar sind. Durch die fachgerechte Umsetzung der Bauleitplanung lässt sich die aktuelle Qualität des Biotopverbundes im Wesentlichen erhalten, da zahlreiche lineare und flächige Grünstrukturen im räumlich-funktionalen Verbund vorgesehen sind. Zusätzliche Störwirkungen sind jedoch durch die Anlage und insbesondere durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwarten.</li> </ul>	X		

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Realisierung des Einkaufszentrums und weiterer Nutzungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert. Gemäß einer vorliegenden Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg vom Mai 2007 ist eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Herrenwiesenstraße in einer Größenordnung von etwa 4.000 Kfz/Tag zu erwarten. Dementsprechend wird auch die Lärm- und Luftschadstoffbelastung des Gebietes zunehmen. Derzeit stellt die Herrenwiesenstraße mit etwa 13.200 bis 12.000 Kfz/24h (Planungsgruppe Kölz GmbH, 2007) jedoch bereits eine hoch frequentierte Verkehrsachse im Stadtgebiet dar. Unabhängig von der Ansiedlung eines Einkaufszentrums wird bis zum Erreichen des Prognosehorizontes 2020 das Verkehrsaufkommen im Bereich der Herrenwiesenstraße ebenfalls weiter ansteigen (ca. 14.600 Kfz/24h bis 13.300 Kfz/24), wie die 0-Prognose 2020 zeigt. Zusätzliche Vorbelastungen des Gebietes werden durch die östlich angrenzende Wolfgangstraße und die südlich gelegenen Schienenverkehrsflächen der Westfrankenbahn verursacht. In Folge der Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Herrenwiesenstraße ist mit einem gleichmäßigen Verkehrsabfluss und vergleichsweise geringen Rückstauungen zu rechnen.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ver- und Entsorgungszonen sind entlang der Johann-Hammer-Straße sowie im Grenzbereich zu den benachbarten Schienenverkehrsflächen geplant und werden zum Schutz der umgebenden Flächennutzungen mit Schallschutzeinrichtungen versehen.</li> </ul>			X
<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofareals werden brachliegende Bauflächen in unmittelbarer Umgebung des historischen Altstadtgebietes baulich nachgenutzt. Hierdurch wird nicht nur § 1a BauGB (Flächenrecycling) nachgekommen, sondern gleichermaßen eine siedlungsästhetische Flächenaufwertung vollzogen, sofern im Rahmen der Baugenehmigungsplanung eine sowohl hochbaulich als auch freiraumplanerisch qualifizierte Objektplanung sichergestellt ist. Die derzeit ästhetisch wertvermittelnden Grünstrukturen werden durch zahlreiche Großbaumpflanzungen, Fassadenbegrünungen und die Gestaltung von Grünflächen ersetzt. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB abgegrenzt und hierdurch vorrangig einer städtebaulichen Entwicklung vorbehalten ist.</li> </ul>			X

### 4.3 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Beschreibung	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Dauer potenzieller Auswirkungen, wie oben benannt, beläuft sich voraussichtlich auf die gesamte Betriebszeit des Einkaufszentrums. Die im Rahmen der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen können auch über die Betriebszeit des Einkaufszentrums hinaus Bestand haben und sich auf die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft auswirken.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Insbesondere die vorgesehenen Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen werden in ihrer Wirkung auf natürliche Bodenkörper als irreversibel eingestuft. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass ein Großteil der Standorte im Plangebiet bereits heute massive anthropogene Überprägungen aufweist.</li> </ul>			X

## 5 Überschlägige Gesamteinschätzung

Ergebnistabelle

[ ]	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
[X]	<b>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</b>	<b>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.</b>
Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung		
<p>Wie vorangehend dargestellt ist der Untersuchungsraum aufgrund seiner Abgrenzung inmitten des anthropogen massiv überprägten Innenstadtbereiches von Bad Mergentheim durch eine, für die meisten Funktionsbereiche, nur geringe Empfindlichkeit gegenüber den vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gekennzeichnet. Für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume sind spezielle Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die streng geschützten Vorkommen der Mauereidechse notwendig.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Bauleitplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“, Bad Mergentheim, sehr wahrscheinlich nicht mit erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein wird: Das Gebiet weist bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad (etwa 50%) und schwere bodenstrukturelle Störungen in bisher nicht überbauten Teilbereichen auf (Auffüllungen, Schotterkörper, Bodenverdichtungen u. ä.). Zwar ist mit der Umsetzung der Bauleitplanung eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf etwa 75% und in diesem Zuge auch der Verlust naturnaher Vegetationsstrukturen (Ruderalfluren, Schuttfluren, sukzessionsbedingte Gehölzstrukturen) verbunden, jedoch ist auf einem Flächenanteil von nahezu 20% des räumlichen Geltungsbereiches die Entwicklung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit einem hohen Anteil raumwirksamer und naturraumtypischer Großbäume vorgesehen. Insbesondere im Umfeld des naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Wachbaches und der Bahnanlage als Kernbereich des Mauereidechsenvorkommens sind umfangreiche Maßnahmen geplant. Darüber hinaus sollen Fassadenbegrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Eine Verschärfung der bereits heute angespannten Situation ist im Funktionsbereich Wasser zu erwarten, jedoch wird diese mit Blick auf die Lage des Untersuchungsraumes innerhalb des von hohen Überbauungsgraden gekennzeichneten Innenstadtgebietes von Bad Mergentheim als voraussichtlich nicht erheblich eingestuft. Die ökologischen Funktionswertverluste des Untersuchungsraumes können zusammenfassend also weitgehend minimiert und vor Ort kompensiert werden. Um die fachgerechte Realisierung des grünordnerischen Maßnahmenpaktes sicherzustellen, wurde die Aufstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes im Baugenehmigungsverfahren bauleitplanerisch festgesetzt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor dem Hintergrund der massiven Vorbelastungen des Untersuchungsraumes (Lage inmitten des von Mischnutzungen geprägten Innenstadtgebietes von Bad Mergentheim, Benachbarung der hoch frequentierten Verkehrsachsen Herrenwiesenstraße und Wolfgangstraße u. a.) und der vorgesehenen Immissions-/Emissionsschutzmaßnahmen voraussichtlich nicht erheblich. Im Untersuchungsraum sind derzeit keine Objekte bzw. Ensembles von landeskultureller oder erdgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf diesen Funktionsbereich sind dementsprechend unwahrscheinlich.</p>		