

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **„Mittlere-Au-Süd-I“,**

### **Teiländerung im Bereich des Flst. Nr. 4268,**

### **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 Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Die Stadt Bad Mergentheim hat mit Stand 31. März 2004 **22.301 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 Flächennutzungsplan von 1983 wurde der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (Gemeindezentrum) dargestellt. Im Zuge der laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgen.

#### **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 Vorgaben für den Bebauungsplanbereich.

#### **V. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf Flst. Nr. 4268. Maßgebend ist im Einzelnen der Lageplan des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 vom 03.12.2003 / 01.12.2004, gefertigt von der Stadtverwaltung, Sachgebiet 61 Stadtplanung und Hochbau.

#### **VI. Angaben zum Bestand**

Flst. Nr. 4268 liegt im Wohngebiet der „Mittleren Au“ am südöstlichen Stadtrand von Bad Mergentheim. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

#### **VII. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Flst. Nr. 4268 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Mittlere-Au-Süd I“, 1. Änderung, Bad Mergentheim. Der Bebauungsplan wurde am 28.04.1988 als Satzung beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.10.1988 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Flst. Nr. 4268 gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 5 Baugesetzbuch (BauGB) Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke fest. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Evang. Kirchengemeinde Bad Mergentheim.

Das benachbarte Flst. Nr. 4268/1 (vormalige Eigentümerin Kath. Kirchengemeinde Bad Mergentheim) war ursprünglich ebenfalls durch den Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festgelegt. Mangels Bedarf wurde diese Fläche auf Antrag der Kath. Kirchengemeinde durch den Bebauungsplan „Mittlere-Au-Süd I“, Teiländerung im Bereich des Flst. Nr. 4268/1 als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist am 08.11.2001 in Kraft getreten. Das Grundstück ist bereits teilweise durch Reihenhäuser bebaut. Mit Schreiben vom 03.07.2003 wurde von der Evang. Kirchenpflege der Antrag gestellt, den Bebauungsplan „Mittlere-Au-Süd I“ im Bereich des Flst. Nr. 4268 ebenfalls zu ändern.

Von der Evang. Kirchengemeinde Bad Mergentheim ist nicht mehr vorgesehen, hier Einrichtungen für kirchliche Zwecke zu errichten. Vielmehr sollen auf dem Flst. Nr. 4268 vorwiegend altengerechte und barrierefreie Wohnungen oder auch Wohnungen für Betreutes Wohnen entstehen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Eduard-Mörrike-Haus könnte die gewünschte oder benötigte Versorgung gewährleistet werden. Ein Betreuungskonzept soll in Kooperation mit dem Eduard-Mörrike-Haus erstellt werden.

Durch eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet i. S. von § 4 BauNVO könnten Wohnungen – auch altengerechte Wohnungen – sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke realisiert werden. In der Kernstadt gibt es nach wie vor Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch für altengerechte Wohnungen.

## **VIII. Bauliche Nutzung und Gestaltung**

### ***Planungsrechtliche Festsetzungen***

Flst. Nr. 4268 soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. von § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Berücksichtigung des Bedarfs sowie der angrenzenden Nutzungen nicht zugelassen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze nicht überschritten.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist im südwestlichen Teilbereich ein Baufeld für Gebäude mit max. fünf Vollgeschossen, im nordöstlichen Planbereich für Gebäude mit max. vier Vollgeschossen angeordnet. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Längenentwicklung von max. 50 m ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen.

Die vorgegebenen Gebäuderichtungen orientieren sich an der Austraße sowie der vorhandenen Bebauung, um ein städtebaulich harmonischen Gesamtbild zu erreichen.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe, bezogen auf die im Plan festgesetzte Höhe über NN beschränkt.

Zur Eingrünung des Grundstücks sind sowohl an der Grenze zu den benachbarten Baugrundstücken, als auch zu dem Fußweg Flst. Nr. 4309 sowie der Austraße flächige Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Mittlere-Au-Süd I“, 1. Änderung, wird nur eine Zufahrt zur Austraße zugelassen. In den übrigen Bereichen wurde zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Für Stellplätze und Garagen wurden im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Grundstücks Flächen ausgewiesen. Außerhalb dieser Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze und Garagen nicht zugelassen, um entsprechende Freiflächen sicher zu stellen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) werden gestaltende Bauvorschriften gemeinsam mit diesem Bebauungsplan festgesetzt. Zur Wahrung eines harmo-

nischen Stadtbildes sollen extrem störende Elemente ausgeschlossen werden. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften lassen ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die Gebäude städtebaulich harmonisch einfügen.

Als Dachformen werden Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 40° zugelassen. Bei Ausnutzung des Höchstwertes der Vollgeschosse sind die Außenwände der obersten Geschosse ggü. den darunter liegenden Geschossen – mit Ausnahme des Treppenraums – um mind. 1,00 m zurückzusetzen. Durch diesen Rücksprung kann eine optische Gliederung der Gebäudekomplexe erreicht werden.

Unmittelbar aneinandergereiht werden dürfen max. drei geschlossene Garagen. Zur Auflockerung der Bebauung und zur Gliederung der Baukörper sind dazwischen nur Stellplätze oder Garagen in offener Ausführung (Carports) zulässig.

Um die Flächenversiegelungen zu minimieren, sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Flachdachgaragen sind zu begrünen.

Einfriedigungen entlang der Austraße werden nicht zugelassen. Zwischen den Baugrundstücken und zum Fußweg Flst. Nr. 4309 sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe i. V. mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig, um die optische Trennwirkung zu mildern.

## **IX. Erschließung**

Das Grundstück ist bereits erschlossen und über die bestehende Austraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Mittlere-Au-Süd I“, 1. Änderung, wird nur eine Zufahrt zur Austraße zugelassen. Im ursprünglichen Bebauungsplan war diese Zufahrt an der westlichen Grundstücksseite angeordnet. Um eine zentrale Erschließung zu erreichen, wurde der Zufahrtsbereich in die Mitte des Grundstücks verlegt.

## **X. Versorgung / Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Wasser ist über das Stadtwerk Tauberfranken GmbH sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage.

## **XI. Umweltverträglichkeit**

Flst. Nr. 4268 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mittlere-Au-Süd I, 1. Änderung und ist in diesem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung werden ggü. den bisherigen Festsetzungen keine weitergehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ermöglicht.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **XII. Kosten**

Nachdem das Grundstück bereits erschlossen ist, sind lediglich innere Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück selbst erforderlich. Kosten seitens der Stadt Bad Mergentheim sind daher nicht zu übernehmen.

## **XIII. Planverwirklichung**

Von der Eigentümerin (Evang. Kirchengemeinde Bad Mergentheim), ist die Veräußerung an einen Investor vorgesehen. Auf dem Grundstück sollen vorwiegend altengerechte, barrierefreie Wohnungen mit Betreuungsangeboten durch das benachbarte Eduard-Mörrike-Haus realisiert werden.