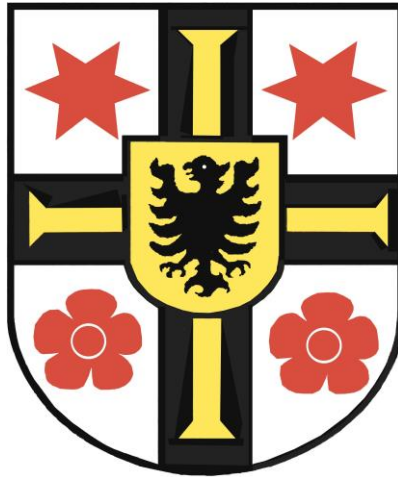


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Quartier Seegartenstraße/

Wachbacher Straße“,

Bad Mergentheim

- Endgültige Planfassung -

Begründung

Stand 22.08.2019 / 14.05.2020



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

A	VORBEREITUNGEN	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.	Bestandssituation	8
3.1	Bebauung und Nutzung	8
3.2	Denkmalschutz	9
3.3	Verkehrliche Erschließung	10
4.	Verfahrenshinweise	10
4.1	Art des Verfahrens	10
4.2	Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls	11
5.	Planungsvorgaben	11
5.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	11
5.2	Regionalplan Heilbronn – Franken 2020	12
5.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
B	PLANUNGSBERICHT	14
1.	Planinhalte und Festsetzungen	14
1.1	Art der baulichen Nutzung	15
1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	16
1.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	16
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
1.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
1.5	Leitungsrecht	17
1.6	Beleuchtung	17
1.7	Immissionsschutz	17
2.0	Regelung zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)	19
2.1	Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	19
2.2	Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude	19
2.3	Oberflächengestaltung der Stellplätze	20
2.4	Einfriedungen	20
2.5	Niederspannungsfreileitungen	20
2.6	Stellplatzverpflichtung	20
3.0	Nachrichtliche Übernahmen	20
3.1	Denkmalschutz	20



Begründung

3.2	Heilquellenschutzgebiet	20
3.3	Wasserschutzgebiet.....	21
3.4	Überflutungsfläche HQextrem	22
4.0	Hinweise	23
4.1	Baugrund-/Schadstoffuntersuchung	23
4.2	Niederschlagswasserbeseitigung	23
4.3	Energiegewinnung	23
4.4	Schalltechnisches Gutachten Kapitel 7.3	23
5.0	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	24
6.0	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	24
C	P L A N V E R W I R K L I C H U N G	24
1.0	Bodenordnung	24
2.0	Ausgleichsermittlung/Artenschutz.....	24
3.0	Flächenbilanz	24

Anlage 1: Artenschutzfachliche Untersuchung vom 21.01.2019

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung EGS-plan vom 22.08.2019

A VORBEMERKUNGEN

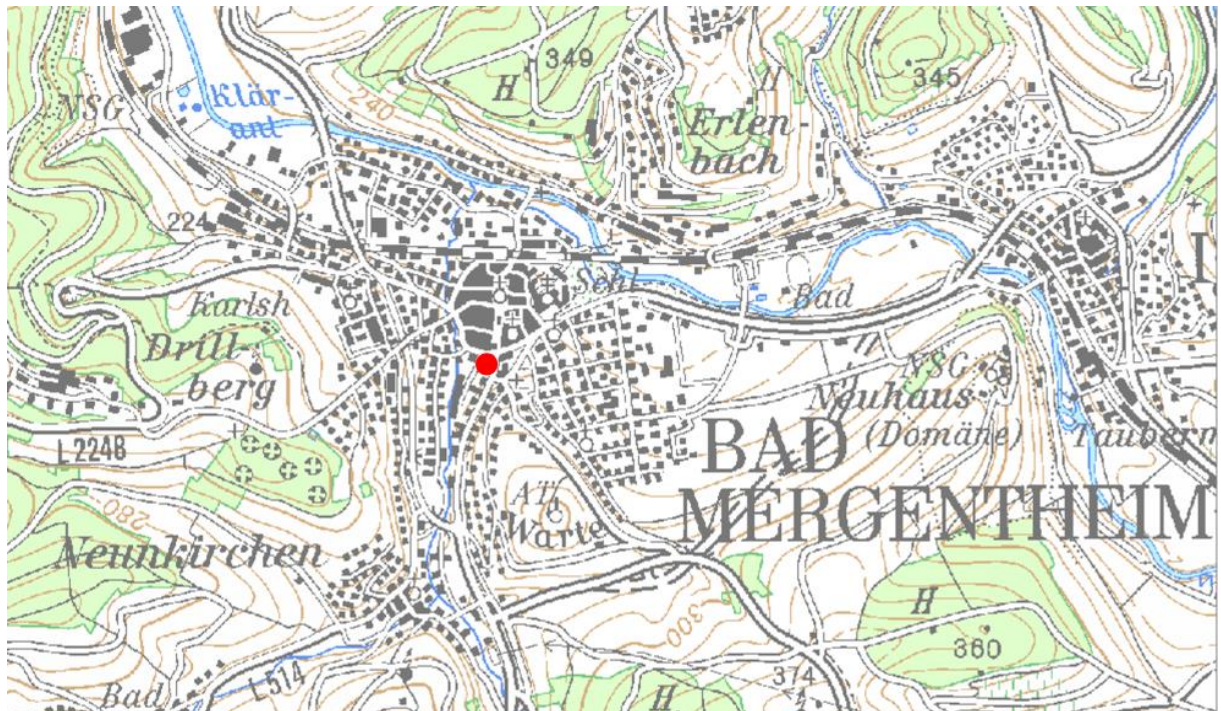
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das ehemalige Kaufland Areal am südlichen Rand des historischen Stadtkerns der Stadt Bad Mergentheim gelegen, stellt seit Herbst 2016 einen großen innerstädtischen Leerstand dar.

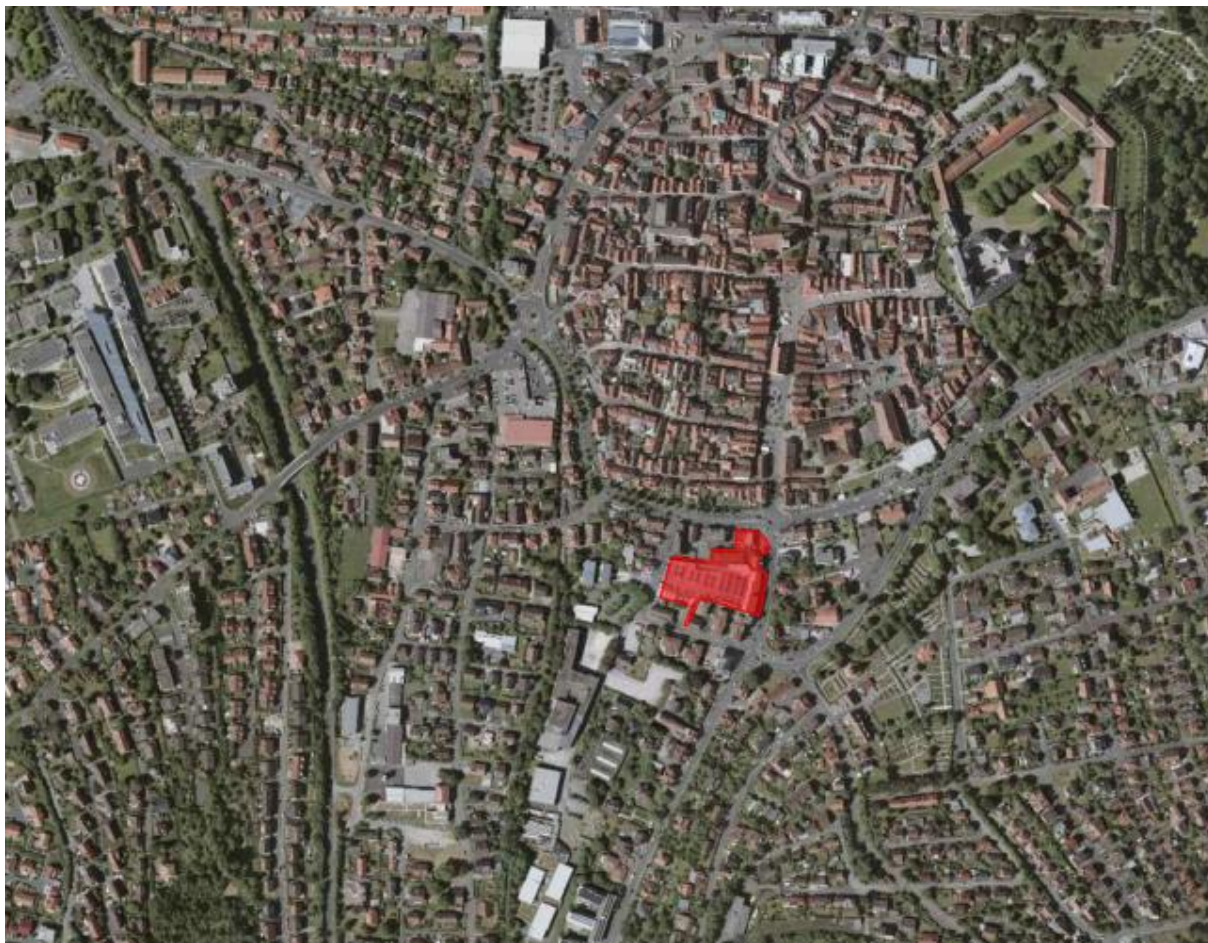
Der Standort selbst weist jedoch eine sehr hohe Lagegunst auf:

Unmittelbar südlich des historischen Stadtkerns angrenzend ist eine schnelle fußläufige Verbindung zu diesem möglich. Darüber hinaus wird über den Mittleren Graben und die Wachbacher Straße eine schnelle Erreichbarkeit an übergeordnete Straßenverbindungen gewährleistet. Darüber hinaus ist fußläufig in ca. 10 Minuten der Bahnhof zu erreichen, die Bushaltestelle Oberer Graben ist in unmittelbarer Nähe gelegen.

So sieht das Nutzungskonzept eines neuen Eigentümers und Investors nach Abriss des Bestands eine zukunftsweisende nachhaltige Projektentwicklung mit entsprechendem Nutzungsmix in Form eines Neubaus mit seniorengerechtem Wohnen, einschließlich Tagespflege, betreuter Wohngruppen für Nutzer mit Demenzerkrankung und Bewohner mit Intensivpflegebedarf vor. Weiterhin ist ein Quartiersladen mit kleinem Café sowie Angebote von Physiotherapie/Fußpflege sowie der Einbindung einer Facharztpraxis geplant.



Übersicht Lage des geplanten Vorhabens der Projektentwicklung



Ausschnitt Luftbild Abgrenzung Planbereich Standort des geplanten Vorhabens der Projektentwicklung

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Projektentwicklung wurde aufgrund der beabsichtigten Nutzungen die Änderung des Aufstellungsbeschlusses „Einkaufszentrum Seegartenstraße“ vom 25.02.2016 erforderlich, der als Nutzung „nur“ ein Einkaufszentrum beinhaltete. Dies erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2019.

Die dem Beschluss zufolge liegenden Nutzungen für das Erdgeschoss:

- Einrichtung eines Kleinsortimenters mit Artikeln des täglichen Bedarfes und Drogerieartikel (Quartiersladen);
- Kleines Café
- Angebot von Physiotherapie / Fußpflege
- Einbindung einer Facharztpraxis

sowie die Obergeschosse:

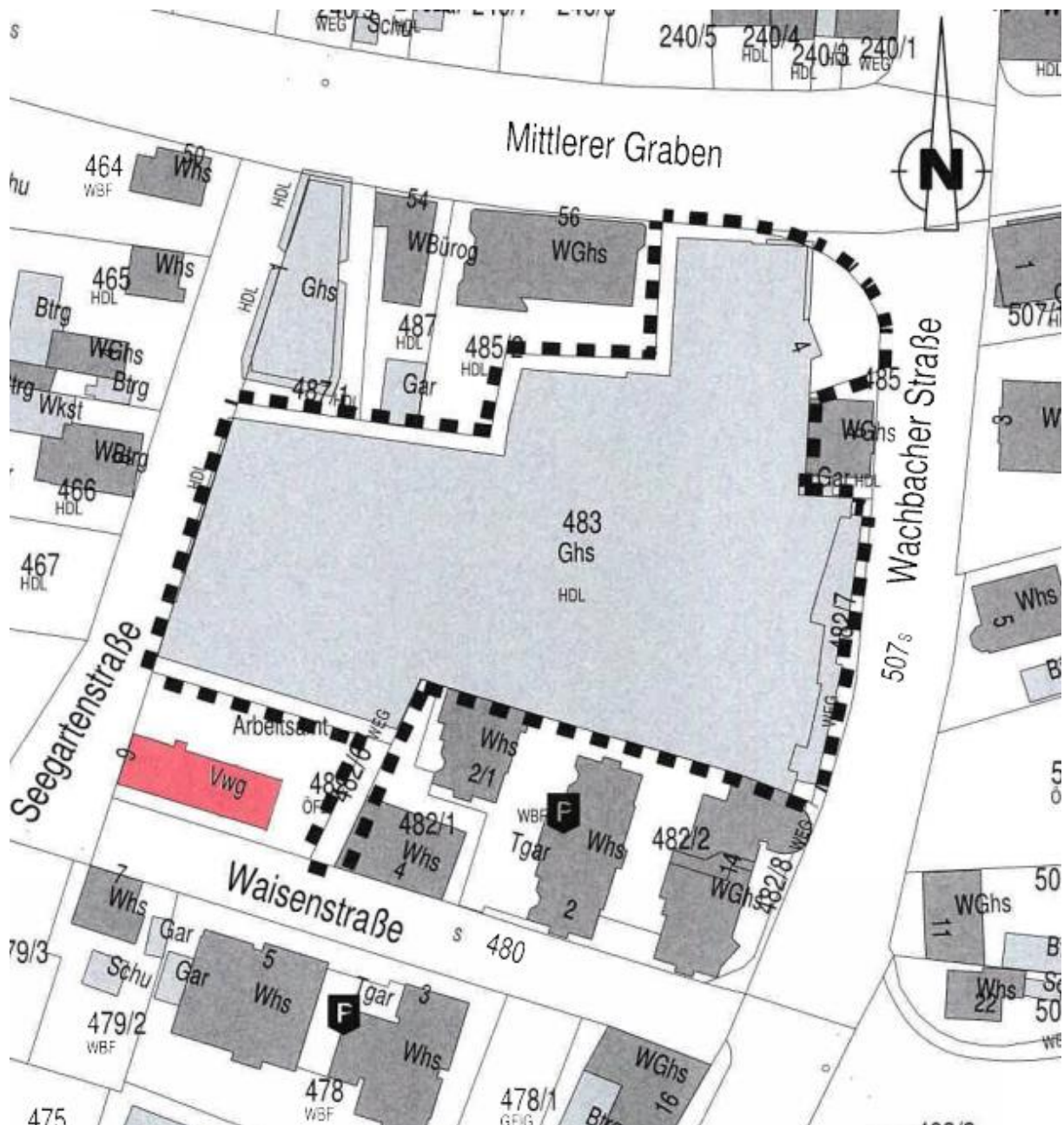
- Räume bzw. Flächen für seniorengerechtes Wohnen
- Tagespflege
- Demenz-WG
- Zentrum für Intensivpflege

Begründung

sind in einem Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO zulässig, so dass im Bebauungsplan diese Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

Gemäß § 6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der Planbereich des Aufstellungsbeschlusses bleibt unverändert und umfasst eine Fläche von 6.098 m².



Lageplan zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.05.2019



Begründung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücks-Nr. 482/6 und 483 der Gemarkung Bad Mergentheim.

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Mittlerer Graben Flurstücks-Nr. 240,
Flurstücke Nr. 485/2, 487 und 487/1
- Im Osten: Wachbacher Straße Flurstücks-Nr. 507,
Flurstücke Nr. 482/7 und 485
- Im Süden: Waisenstraße Flurstück Nr. 480,
Flurstücke Nr. 482, 482/1, 482/2
- Im Westen: Seegartenstraße Flurstück Nr. 488,
Flurstücke Nr. 482

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, an diesem Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung, tangierend mit der entsprechenden Sicherung von gestalterischen Qualitäten zu gewährleisten.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau des geplanten Gebäudes und der beabsichtigten Nutzung der Projektentwicklung geschaffen:

- zeitgemäßer, bedarfsorientierter Nutzungsmix an Wohnformen und Dienstleistungs-/ Versorgungseinrichtungen vor Ort (z.B. Quartiersladen).
- „Magnetfunktion“ zur Anbindung an die nördlich gelegene Altstadt durch Schaffung eines „Plaza“ im nordöstlichen Planungsbereich mit einer gestalterisch ansprechenden Aufenthaltsfunktion
- Stärkung der Wegebeziehungen Wohnquartier nördlich der Altstadt über fußläufige Verbindung durch den Planungsbereich zum Marktplatz
- Qualitative Aufwertung der Quartiersumgebung durch Rückbau der überbauten Fläche und Schaffung von Hofbereichen
- Einpassung des Baukörpers durch kleinteilige Gliederung, Dachform (geneigte Dächer/Satteldächer, Walmdach zu öffentlichen Straßenräumen des Mittleren Grabens, Wachbacher Straße und Seegartenstraße sowie begrünte Flachdächer im „Innenbereich“ der geplanten Bebauung
- Freistellung und Aufwertung des Kulturdenkmals „Wachbacher Straße Nr. 6“ durch gestalteten „Plaza“

3. Bestandssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Die im Geltungsbereich befindlichen Gebäudekomplexe sind seit Jahren (Herbst 2016) leerstehend. Die Bausubstanz ist jedoch stark sanierungsbedürftig. Um den heutigen Anforderungen an ein innerstädtisches Geschäfts- und Wohnquartier am „Tor“ zur historischen Altstadt gerecht zu werden ist ein Abbruch und Neubau erforderlich.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des § 44 BNatSchG vor Abbruch wird auf die Ausführungen in der Anlage 1 zur Begründung verwiesen. Die darin enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bauvorlagen darzustellen.



Ansicht Ost Wachbacher Straße



Ansicht Ost Wachbacher Straße



Ansicht Süd Waisenstraße



Ansicht West Seegartenstraße



Ansicht Nord Mittlerer Graben

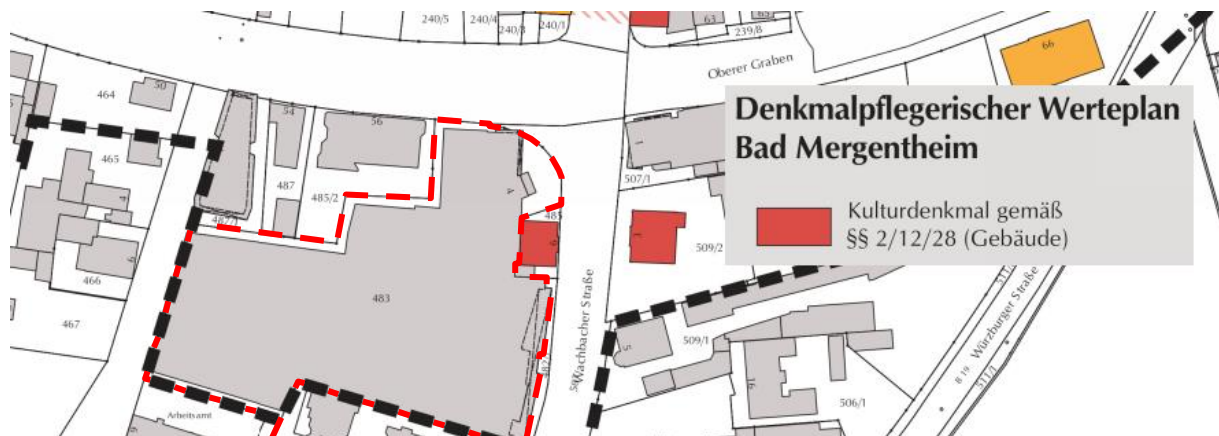


Ansicht Nord Mittlerer Graben

Die Fläche im Planungsbereich ist somit bereits komplett anthropogen überprägt und versiegelt. Östlich angrenzend an diesen sind lediglich am Randbereich des Gehwegs der Wachbacher Straße einige Einzelbaumstandorte zu finden. Das Gelände weist Höhen im Südosten an der Wachbacher Straße von ca. 215 m ü.NN und ca. 210 m ü.NN an der Einmündung Wachbacher Straße/Mittlerer Graben auf. Im Westen beträgt die Geländehöhe an der Seegartenstraße ca. 208 m ü.NN. Die bauliche Umgebung ist bereits geprägt von gemischter Nutzung von Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungseinrichtungen.

3.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet „umschließt“ im Osten das Gebäude Wachbacher Straße Nr. 6, welches gemäß Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG BW) in der Fassung vom 6.12.1983, zuletzt geändert am 23.02.2017 als Kulturdenkmal ausgewiesen ist.



Ausschnitt Denkmalpflegerischer Werteplan Stadt Bad Mergentheim, rot gestrichelt Grenze des Planungsbereichs

Darüber hinaus befindet sich der Planungsbereich innerhalb der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 20.07.2017.



Ausschnitt Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Stadt Bad Mergentheim, blau schraffiert Planungsbereich

3.3 Verkehrliche Erschließung

Unmittelbar an den Planbereich grenzen im Norden, Westen, Osten und Süden die Straßen Mittlerer Graben, Seegartenstraße, Wachbacher Straße und Waisenstraße an. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über die Seegartenstraße, die Anlieferung über eine Rampe von der Waisenstraße.

4. Verfahrenshinweise

4.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dieser kann im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB i.V.m. §13 BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:



Begründung

- bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. §13 a Abs. 1 BauGB in der Innenstadt von Bad Mergentheim, da derzeit nicht genutzte Anlagen nach Abbruch und Neubebauung einer neuen Nutzung zugeführt werden
- der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,6 ha, so dass der Schwellenwert gem. §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird (ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht).
- gemäß §13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB
 - unterliegt das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht
 - es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von einer Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange wurden durch die Erstellung von Fachgutachten (Arten- und Immissionsschutz) hinreichend berücksichtigt. Ein begründeter Verdacht von Luftschadstoffen durch Verkehrslärm, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen besteht nicht. Eine Ausgleichsermittlung der vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit ca. 0,6 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

5. Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim ist gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums (Regionalplan Heilbronn- Franken 2020) ausgewiesen. Sie befindet sich an der Landesentwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim – Ellwangen(Jagst).



Insbesondere die Grundsätze zu Städtebau, Wohnungsbau 3.2.1- bis 3.2.3

3.2.1 Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.3 Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken.

entsprechen der geplanten Nachnutzung des ehem. Kauflandareals.

5.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist Bad Mergentheim als Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Funktion ausgewiesen. Diese soll gemäß Begründung zum Regionalplan Bad Mergentheim wahrnehmen, da die Entfernung zum Oberzentrum Heilbronn überdurchschnittlich groß ist. Darüber hinaus ist Bad Mergentheim-Kernort (Ost) als Schwerpunkt Wohnungsbau (Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Siedlungstätigkeit) festgelegt.

Die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg enthaltene Landesentwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim – Ellwangen(Jagst) werden im Regionalplan durch folgende regionale Entwicklungsachse ergänzt:

- Waldenburg /Kupferzell – Künzelsau/Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach- Bad Mergentheim

Diese wird als Festlegung einer Landesentwicklungsachse im Rahmen einer Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2002 vorgeschlagen.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Mergentheim und der Lage an wesentlichen raumordnerischen Entwicklungsachsen entspricht die beabsichtigte Nachnutzung des ehemaligen Kauflandareals der Stärkung und Umsetzung dieser Vorgaben.

5.3 Entwicklung aus dem 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 sieben 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.

Derzeit wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist maßgebend.

In diesem ist die Fläche des Plangebietes als SO Einkauf (Sonderbaufläche) dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die geplanten Nutzungen erforderlich. Hierfür wird der Flächennutzungsplan gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell (im Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren) angepasst.



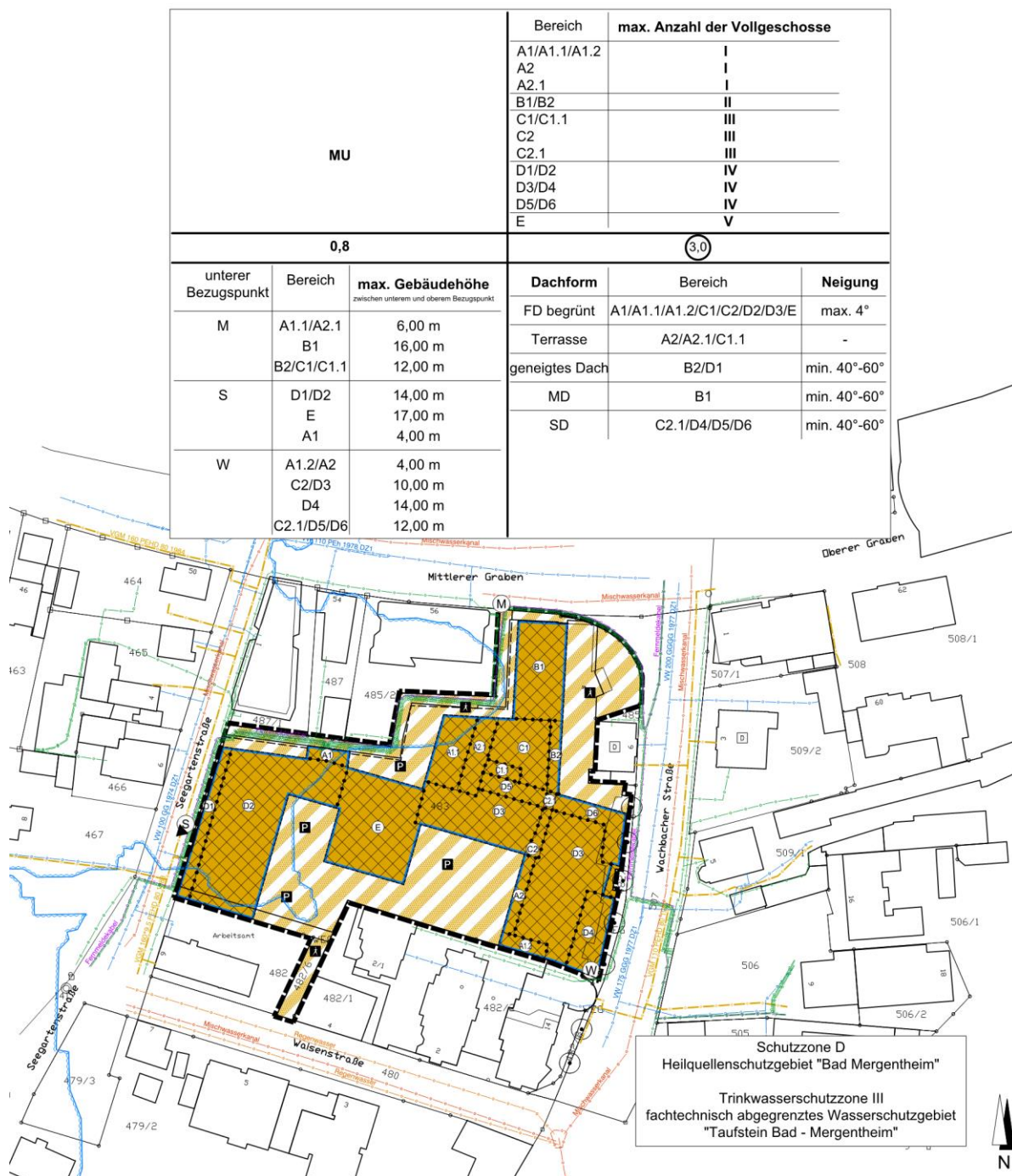
Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bad Mergentheim, rot umrandet Planungsbereich



Begründung

B PLANUNGSBERICHT

1. Planinhalte und Festsetzungen



Bebauungsplan „Quartier Seegartenstraße/Wachbacher Straße“, Bad Mergentheim

Ausschnitt Planteil mit Nutzungsschablone, Stand 22.08.2019 / 14.05.2020



1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) „Urbanes Gebiet“ entsprechend § 6a BauNVO festgesetzt:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß der Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Bad Mergentheim

sind folgende Nutzungen vorgesehen:

im Erdgeschoss

- Einrichtung eines Kleinsortimenters mit Artikeln des täglichen Bedarfes und Drogerieartikel (Quartiersladen);
- Kleines Café
- Angebot von Physiotherapie / Fußpflege
- Einbindung einer Facharztpraxis

für die Obergeschosse

- Räume bzw. Flächen für seniorengerechtes Wohnen
- Tagespflege
- Demenz-WG
- Zentrum für Intensivpflege

Diese kleinteilige Nutzungsmischung entspricht dem gebietstypischen Charakter eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO, so dass im Bebauungsplan dieses festgesetzt wird. Es soll ein innerstädtisches Wohn- und Dienstleistungsquartier entstehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs.3 Nr. 1-2 BauNVO wie Vergnügungsstätten und Tankstellen widersprechen diesem geplanten Gebietscharakter und werden in Anwendung von § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.



1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO, sowie die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann durch die Errichtung von Garagengeschossen im EG sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf bis zu 1,0 (§ 16 Abs. 6, 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) zugelassen werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen aufgrund des bereits fast vollständig überbauten Grundstücks mit dem ehemaligen Kauflandareal sowie der zukünftigen Nutzungsmischung mit Wohnen und dem daraus resultierenden erforderlichen Stellplatzbedarf erforderlich.

Die max. Geschossflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze mit 3,0 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den geplanten Nutzungsmix auf einer kleinteiligen Quartiersfläche zu realisieren.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde anhand des Vorabzuges der Gebäudeplanung zur Projektentwicklung festgesetzt. Zu den öffentlichen Straßenräumen beträgt die festgesetzte Firsthöhe 14 bis 16 m so dass den unterschiedlichen Bestandshöhen des Geländes Rechnung getragen wird und eine dem städtebaulichen Umfeld eingepasste Höhenentwicklung erzielt wird.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse von bis zu fünf Geschossen ist erforderlich um ausreichend qualitativ ansprechende und wirtschaftliche Wohnformen mit entsprechendem Dienstleistungsangebot zu ermöglichen. Zudem sind in Teilbereichen Garagengeschosse geplant, um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die Realisierung ausreichend zusammenhängender Nutzflächen wird die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von max. 105 m in West- Ost Richtung und max. 85 m in Nord – Süd Richtung zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche A1.2, D3 und D4, welche ohne seitlichen Grenzabstand zu der Flurstücks Nr. 482/2 errichtet werden, so dass für diesen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung einer qualifizierten Parkhof- und Freiflächengestaltung sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Die Zulässigkeit von Nebenanlagen erfolgt entsprechend dem Gebietscharakter des Planungsbereiches als innerstädtisches Wohn- und Dienstleistungsquartier.

1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um eine qualifizierte und gestalterisch ansprechende sowie der Wertigkeit des Standortes angepasste Freiflächengestaltung zu gewährleisten, sind differenzierte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parken und Fußgänger festgesetzt worden. Die Detaillierung der Gestaltung wird in dem zu den Bauvorlagen mit vorzulegendem Freiflächengestaltungsplan erfolgen.

1.5 Leitungsrecht

Die im Planteil eingetragenen Leitungsrechte zugunsten des Stadtwerk Tauberfranken Strom und Fernmeldekabel dienen der Versorgung des geplanten Gebäudes.

1.6 Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Beleuchtung sollen Blendwirkungen auf den öffentlichen Straßenraum und im baulichen Umfeld vermeiden.

1.7 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von EGS-plan vom 22.08.2019 erstellt.

Gewerbelärm

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurden die zu erwartenden betriebsbedingten Schallemissionen (z.B. im Zuge der An- und Ablieferung, Be- und Entladevorgänge, Parkplatzemissionen) und die auf die umliegende Bebauung sowie die geplante Bebauung einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aufgezeigt sowie entsprechend der TA Lärm bewertet.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei einem „Teilausschluss von Parkbewegungen im westlichen Innenhof“ während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ein ausreichender Schallschutz gegeben ist. Der Teilausschluss von Parkbewegungen soll im Rahmen der Genehmigung durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen nachgewiesen werden.

Der Schallschutz zum Gewerbelärm wird im Kapitel 7.1 des schalltechnischen Gutachtens wie folgt begründet:

„Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [04] für urbane Gebiete werden während des Tagzeitraums vor allen Fassaden des geplanten Gebäudes unterschritten. Während des Nachtzeitraums kommt es vor einem Teil des geplanten Bauvorhabens zu Überschreitungen (Seite 34 Abbildung 16 und 17). Um diese Überschreitungen zu vermeiden, wird in Kapitel 6.2.1 gezeigt, wie durch ein Ausschluss von Parkbewegungen auf einem Teil der Parkfläche während des Nachtzeitraums die Anforderungen der TA Lärm [04] für urbane Gebiete erfüllt werden können (Seite 36 Abbildung 18 und 19).“



Diese sind gemäß den Hinweisen zur den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (Kapitel 7.3 schalltechnisches Gutachten) im Rahmen der Baugenehmigung zu vereinbaren.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [04] für Mischgebiete werden sowohl während des Tag- als auch während des Nachtzeitraums vor allen Fassaden der benachbarten Bestandsgebäude unterschritten.“

Verkehrslärm

Im schalltechnischen Gutachten wurden die zu erwartenden Schallimmissionseinwirkungen untersucht, die von den umliegenden Straßen verursacht werden, um möglichen Konflikten bezüglich der Lärmentwicklung vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass hierzu passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (89) vorzusehen sowie die Gebäudefassaden je nach Lage den Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109 (89) zuzuordnen sind.

Der Schallschutz zum Verkehrslärm wird im Kapitel 7.1 des schalltechnischen Gutachtens wie folgt begründet:

„Der auf öffentlichen Straßen um das Plangebiet entstehende Verkehrslärm überschreitet vor den Fassaden zur Wachbacher Straße und zum Mittleren Graben während des Tagzeitraums den Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [01] für urbane Gebiete (Wert für urbane Gebiete in Anlehnung an TA Lärm [04] und 18. BImSchV [15]. Vor den restlichen Fassaden wird der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [01] während des Tagzeitraums unterschritten (Seite 30 Abbildung 10 und 11).

Während des Nachtzeitraums werden sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [01] und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [03] für urbane Gebiete (Wert für urbane Gebiete in Anlehnung an TA Lärm [04] und 18. BImSchV [15]) vor einem Teil der Fassaden zur Wachbacher Straße und zum Mittleren Graben überschritten. Vor der Fassade zur Seegartenstraße wird der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [01] für urbane Gebiete überschritten. Vor den straßenabgewandten Fassaden liegen Unterschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-01 [01] vor. (Seite 31 Abbildung 12 und Abbildung 13).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen aufgrund der innerstädtischen Situation aus Platzgründen und aus städtebaulichen Gründen nur bedingt möglich sind, muss ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen in Form von Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) von Außenbauteilen inklusive Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109: 2016 [05] sichergestellt werden.

Werden vor Aufenthalts- und Schlafräumen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-01 [01] für urbane Gebiete überschritten, ist außerdem ein Einbau einer fensterunabhängigen schalldämpften Lüftung vorzusehen, mit der mindestens die Überschreitungen der Orientierungswerte



nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [01] ausgeglichen werden. Für Büro – und Arbeitsräume, vor welchen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [01] und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [03] für urbane Gebiete vorliegen, wird empfohlen im Zuge der weiteren Planung Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Bezug auf die Lüftung zu untersuchen.

Darüber hinaus gibt die DIN 18005 [02] folgenden Hinweis: „Bei Beurteilungspegeln über 45dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Darüber hinaus kann bei der Grundrissgestaltung auf den zu erwartenden Lärm eingegangen werden, indem besonders schutzbedürftige Räume auf lärmabgewandte Seiten gelegt werden.“

Luftschadstoffimmissionen

In Bad Mergentheim wurden im Rahmen des Bestätigungsverfahrens für das Prädikat Heilbad für die Dauer eines Jahres zwischen Mai 2018 und Juni 2019 Luftqualitätsmessungen für die Luftbeimengungen Stickstoffdioxid, Feinstaub, Ruß im Feinstaub und Grobstaub (gesamt und opak) durchgeführt. Die Datenerhebungen erfolgten an einer Messstelle im Kurgebiet sowie an einer verkehrsbezogenen Messstelle.

Die mittleren Belastungswerte der einzelnen Luftschadstoffe haben den jeweiligen Langzeit-Richtwert nicht erreicht. An der verkehrsbezogenen Messstelle ist die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub kurortüblich, durch Ruß im Feinstaub und Grobstaub (gesamt) gering und durch Grobstaub (opak) sogar äußerst gering ausgefallen.

Im gesamten Messzeitraum kam es zu keiner Überschreitung des jeweiligen Kurzzeit-Richtwertes.

Aufgrund dieser aktuellen Untersuchungsergebnisse wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplangebiet keine erhöhten Luftschadstoffimmissionen zu erwarten sind.

2.0 Regelung zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

2.1 Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Seegartenstraße/Wachbacher Straße“ befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 20.07.2017. Aufgrund dessen ist diese insbesondere unter Bezugnahme auf das bauliche Umfeld des Kulturdenkmals Wachbacher Straße 6 verbindlich.

2.2 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude

Die Festsetzung der Dachformen und der Dachneigungen ist unter Beachtung der Inhalte der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erfolgt. So ist für den Bereich B1 des geplanten Gebäudekomplexes, welcher eine platzprägende Raumkante in unmittelbarer Nähe eines Kulturdenkmals wahrnimmt, ein Mansarddach festgesetzt. Des Weiteren sind alle Dächer zu öffentlichen Straßenräumen (insbesondere die Bereiche B2, C.2.1, D6, D4 und D1 als geneigtes Dach bzw. Satteldach mit mind. 40-60° Dachneigung geplant. Terrassen sind in kleinen innenliegenden Teilbereichen des Gebäude-



komplexes zur Wohn- und Aufenthaltsqualität erforderlich (A2, A2.1, C1.1) und entsprechend im Planteil festgesetzt. Die zulässige Ausführung von Flachdächern bedingt zwingend eine vollständige Begrünung (Bereich A1, A1.1, A1.2, C1, C2 und D3). In den Bereichen D2 und E ist Photovoltaik zulässig, so dass die zwingende Begrünung auf 50% reduziert wird.

2.3 Oberflächengestaltung der Stellplätze

Die Ausführung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material bei gewerblicher Nutzung und Lage im Wasserschutzgebiet ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

Das Plangebiet soll insbesondere in Nord- Süd Richtung (Passage in C2 und C2.1) als fußgängige Verbindung von der Altstadt in das Quartier sowie als stadtraumprägender Aufenthaltsbereich im nordöstlichen Planbereich dienen. Zugunsten der hierfür erforderlichen fußläufigen Durchwegung beinhalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, dass keine Einfriedungen zulässig sind.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Hinblick auf die Sicherung der Aufenthalts- und Wohnqualität sind keine Freileitungen zulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

Zur Gewährleistung des Nachweises der gemäß den landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften Anzahl an Stellplätzen wurde die Verpflichtung der Aufnahme und planerischen Darstellung in den Bauvorlagen in den Festsetzungen aufgeführt.

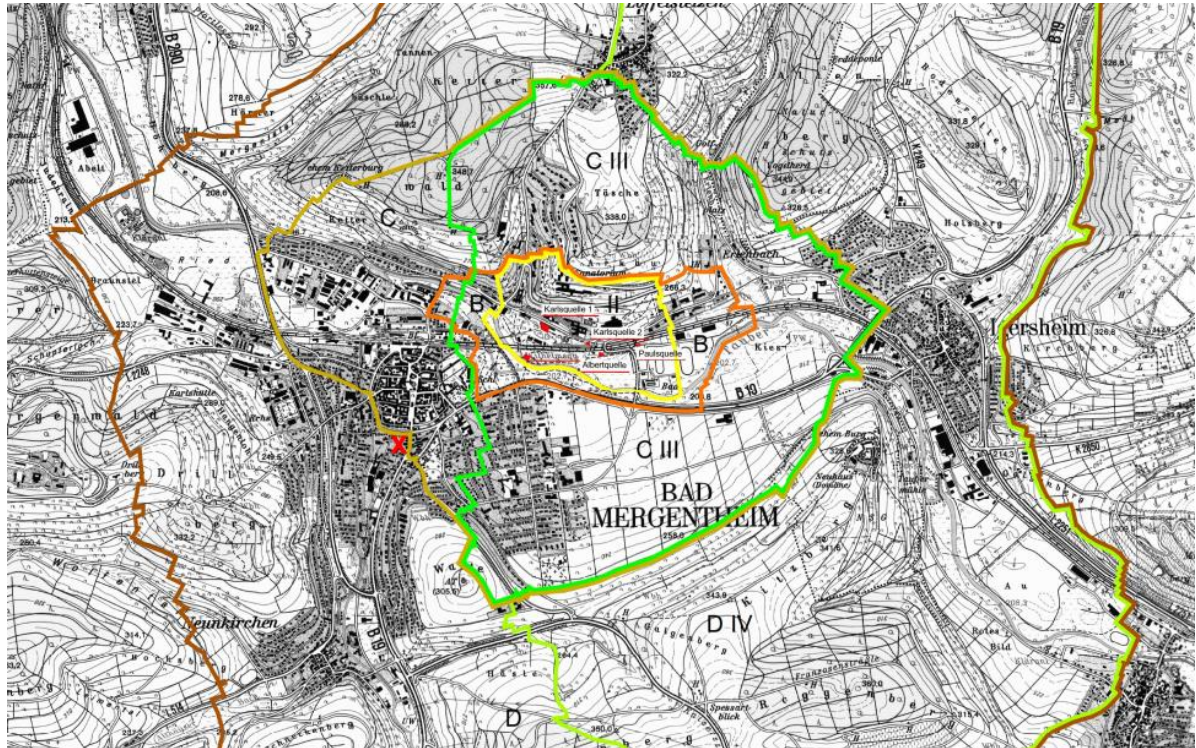
3.0 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

Da durch die Umsetzung der geplanten Bebauung bei Grabung bisher unbekannte Funde zu Tage treten können wird der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG BW) nachrichtlich übernommen, welcher bei Auftreten solcher Funde entsprechend zu beachten ist.

3.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Bad Mergentheim“. Eine nachrichtliche Übernahme/Bezeichnung erfolgte im Planteil des Bebauungsplanes zur Gewährleistung der Einhaltung der Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 10.10.1995. Sie sind bei der Erschließung des Planbereiches entsprechend zu beachten. Eine vollumfängliche Abgrenzung im Planteil des Bebauungsplanes ist aus Gründen des Maßstabes nicht möglich und wird nachfolgend zur Vollständigkeit aufgezeigt:

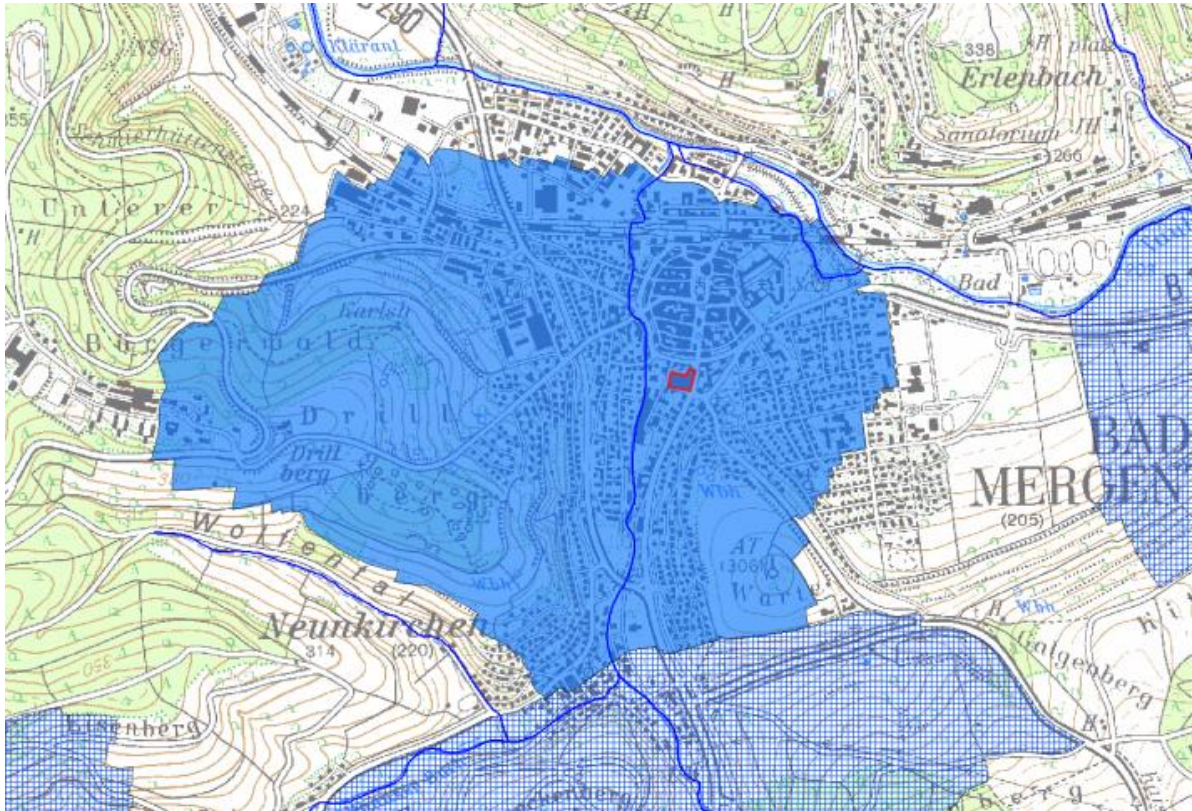


Lageplan Heilquellenschutzgebiet (rotes Kreuz: Planbereich)

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WSG Taufstein Bad-Mergentheim.“ Dieses ist nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes übernommen/bezeichnet worden.

Eine vollumfängliche Abgrenzung im Planteil des Bebauungsplanes ist aus Gründen des Maßstabes nicht möglich und wird nachfolgend zur Vollständigkeit aufgezeigt:



Lageplan fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet: „WSG Taufstein Bad-Mergentheim“, Planbereich rot umrandet

Bei der Erschließung sind aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers die Anforderungen für die Schutzzone III einzuhalten sowie Maßnahmen, bei denen Einflüsse auf das Grundwasser erwartet werden, mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis abzustimmen.

3.4 Überflutungsfläche HQextrem

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Risikogebiet (HQ_{extrem}). Die Abgrenzung/Verlauf der Linie ist im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Heizölverbraucheranlagen dürfen gemäß §78c in diesen Gebieten nicht errichtet werden. Ferner gilt für das Bauen im Überflutungsbereich HQ_{extrem} § 78b Wasserhaushaltsgesetz.

„§ 78b Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

- 1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und*



die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

- 2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.“*

4.0 Hinweise

4.1 Baugrund-/Schadstoffuntersuchung

*Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich „das Plangebiet im Verbreitungsbe-
reich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden von holozänen Abschwemmmassen
und Auenlehm sowie pleistozänem Löss jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet
sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-
befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich
unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische
Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurab-
stand kann bauwerksrelevant sein.*

*Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht aus-
zuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirt-
schaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die
Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B.
zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-
horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehl-
stellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchun-
gen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

4.3 Energiegewinnung

4.4 Schalltechnisches Gutachten Kapitel 7.3

Die Hinweise zu Baugrund-/Schadstoffuntersuchung, Niederschlagswasserbeseitigung, Energiege-
winnung sowie Schalltechnisches Gutachten Kapitel 7.3 sind bei der Erstellung der Bauvorlagen
bzw. Erschließungsplanung zu beachten.



5.0 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die Hauptzu- und abfahrt zu den Parkflächen sowie der Anlieferverkehr erfolgen von der Seegartenstraße. Sie ist entsprechend im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Zusätzlich zu den Parkflächen in den Innenhöfen erfolgt auch teilweise eine Nutzung des Erdgeschosses für Stellplätze (Garagengeschoss). Die fußläufige Anbindung des Planbereiches ist zu allen angrenzenden Straßenräumen gegeben, da Einfriedungen nicht geplant und zulässig sind.

6.0 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Da sich der Planbereich in einem bebauten Bereich in der Innenstadt befindet, ist dieser bereits an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden und die Erschließung somit gesichert. Die im nördlichen und nordwestlichen Planbereich an der Grenze des Geltungsbereichs entlang laufenden Leitungsbestände von Strom und Fernmeldekabel sind im Planteil des Bebauungsplanes mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

Die künftige Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die künftige Trink- und Löschwasserversorgung ist über den Leitungsbestand im öffentlichen Raum sichergestellt.

In den Bauvorlagen sind entsprechend ein Entwässerungsgesuch sowie ein Brandschutznachweis vorzulegen.

C PLANVERWIRKLICHUNG

1.0 Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Das Grundstück ist im Eigentum des Projektentwicklers, so dass Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich sind.

2.0 Ausgleichsermittlung/Artenschutz

Eine Ausgleichsermittlung der vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

Für das Bestandsgebäude wurde im Januar 2019 nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die darin angeführten Ausgleichsmaßnahmen (10 Nistplätze für Halbhöhlen- und Nischenbrüter sowie 10 Fledermaus- Fassadenquartiere) sind in die Gebäudeplanung zu integrieren und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3.0 Flächenbilanz

Die überschlägige Verteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar

Urbanes Gebiet (MU)	ca. 3.500m ²
---------------------	-------------------------



Begründung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.500m ²
Parkfläche	
Fußgängerbereich	

Fläche Geltungsbereich gesamt	ca. 6000m²
--------------------------------------	------------------------------

gez.
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister