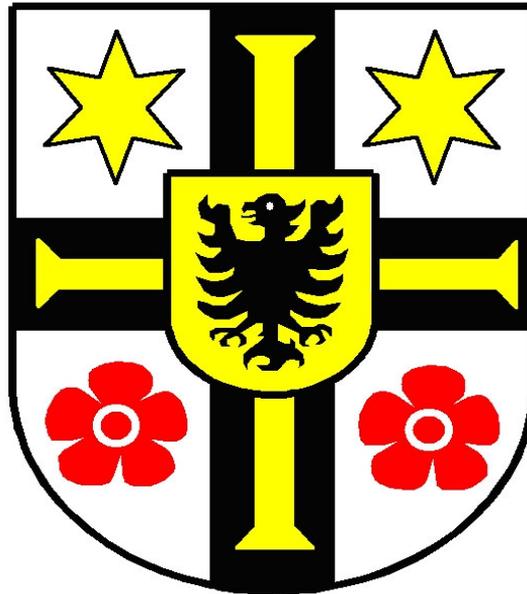


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“

Begründung

17.09.2014 / 27.11.2014 / 17.12.2015



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planerfordernis	
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	S. 4
1.2	Darstellung des Projektverlaufes	S. 5
2.	B-Plan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren	S. 7
3.	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	S. 8
4.	Übergeordnete Planungen und deren Aussagen zum Projekt	
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	S. 9
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	S. 9
4.3	Flächennutzungsplan	S. 9
4.4	Landschaftsplan	S. 11
5.	Belange der Raumordnung	
5.1	Raumordnerische Beurteilung	S. 11
5.2	Aktualisierung Auswirkungsanalyse – GMA, Februar 2014	S. 12
5.3	Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim	S. 14
5.4	Monitoring	S. 16
6.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	
6.1	Beabsichtigte Planungen im Umfeld des Plangebietes	S. 16
6.2	Allgemeine Beschreibung des Bestandes	S. 17
6.3	Baugrunduntersuchungen	S. 18
6.4	Altlastensituation	S. 18
7.	Städtebauliche Konzeption	S. 19



Begründung

8. Verkehrliche Erschließung des Gebietes

8.1	Äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes	S. 19
8.2	Innere verkehrliche Erschließung des Gebietes	S. 20
8.3	Fußläufige Anbindung des Gebietes an die Kernstadt	S. 21

9. Beachtung und Abwägung der Umweltbelange **S. 22**

10. Ver- und Entsorgung des Gebietes / Leitungsrechte **S. 23**

11. Bauplanungsrechtliche Nutzung

11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	S. 24
11.2	Örtliche Bauvorschriften	S. 27
11.3	Immissionsschutz	S. 27
11.4	Grünordnung / Naturschutz	S. 29

12. Hinweise, Statistik, Kosten

12.1	Wasserschutz / Heilquellenschutzgebiet	S. 29
12.2	Deutsche Bahn	S. 29
12.3	Städtebaulicher Vertrag	S. 30
12.4	Hochwassergefahren / Überschwemmungsgebiet	S. 30

Anlagen	S. 30
---------	-------



Begründung

1. Planerfordernis

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der vom Gemeinderat am 22.06.2011 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“ wurde im Zuge der Normenkontrolle am 30.08.2013 vom Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden Württemberg für unwirksam erklärt. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan erneut aufgestellt, damit für das bereits bestehende Einkaufszentrum weiterhin Planungssicherheit besteht. Die Sortimentsflächen sowie die Grundzüge der ursprünglichen Planung und der Planbereich bleiben dabei unverändert.

Die ursprünglichen Ziele der Planung gelten weiterhin und werden nachfolgend wiedergegeben:

Vor dem Hintergrund hoher Umsatzverluste des Einzelhandels in Bad Mergentheim von bis zu 13% in den Jahren 1997 bis 2003 (laut Kaufkraftanalyse der Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2004) und im Gegensatz dazu deutlichen Umsatzgewinnen umliegender Mittelzentren muss zur Stärkung und Sicherung des Einzelhandels und zur Erhöhung der Einkaufsattraktivität der historischen Innenstadt von Bad Mergentheim dem negativen Trend der Kaufkraftabwanderung entgegengesteuert werden.

Mit der Planung eines neuen Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Bahnareal im Westen der Innenstadt hat der Gemeinderat nach dem Einkaufszentrum Seegartenstraße im Süden der Innenstadt einen weiteren Baustein zur Sicherung eines breiten Einzelhandelsangebotes verabschiedet, der nun durch den wesentlichen Baustein auf dem ehemaligen Güterbahnareal nördlich der historischen Altstadt abgerundet werden soll. Im Ganzen ergibt sich so mit dem im Osten liegenden Schloss als touristisches Ziel ein Wegekreuz, das sich auf dem Marktplatz trifft und damit die Mitte, wie auch die angrenzende Burgstraße als Einkaufszone sprichwörtlich ins Zentrum rückt und damit direkt stärkt.



Begründung



Schwerpunkte Einzelhandel und Tourismus [Grafik Stadtbauamt (Stand 2004)]

[1] Schloss

[2] Einkaufszentrum Seegartenstraße

[3] Einkaufszentrum Bachareal

[4] Einkaufszentrum Bahnareal *

[5] Marktplatz

* derzeitiges Bebauungsplanverfahren

Durch die Umsiedlung der Verwaltung in das neue Rathaus am Bahnhofplatz am 02. Mai 2007 wurde dieser Bereich in seiner Wertigkeit für die Gesamtstadt erhöht und dient nun nicht nur als Stadteingang für alle mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ankommenden Bürger und Besucher, sondern auch als wichtiger Platz im städtischen Gefüge der öffentlichen Räume.

Das hierzu in unmittelbarer Nähe geplante Einkaufszentrum (nördlich der Bahn) und der hier vorgesehene weitere Bahnübergang sollen den Stadtkern noch stärker mit den angrenzenden Quartieren verbinden.

1.2 Darstellung des bisherigen Projektverlaufes

- In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.09.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss für ein Sondergebiet Einkaufszentrum gefasst.
- Nach Vorlage mehrerer neuer Planungsvarianten und Veränderungen des Flächenlayouts der geplanten Sortimente durch verschiedene Investoren, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“ am 27.08.2010 in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung gefasst.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“ erfolgte am 22.06.2011.



Begründung

- Die Baugenehmigung nach § 33 BauGB wurde am 21.03.2011 / 29.03.2012 (Tektur) erteilt. Der Bebauungsplan ist am 02.07.2011 in Kraft getreten. Der Betrieb wurde am 06.09.2012 aufgenommen.
- Der damalige rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgrund einer Normenkontrollklage durch den Verwaltungsgerichtshof Baden Württemberg am 30.08.2013 aufgehoben. Aufgrund der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde ein erneutes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Das neue Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Mergentheim vom 19.12.2013 eingeleitet. Der Entwurfsbeschluss wurde am 27.11.2014 durch den Gemeinderat gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.12.2014 bis 23.01.2015. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen. Die wesentlichen Stellungnahmen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Stadt Lauda-Königshofen:

Die Stadt Lauda-Königshofen hat weiterhin Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht und einige Punkte der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA vom Februar 2014 in Frage gestellt. Die Stadt Lauda-Königshofen befürchtet nach wie vor negative Auswirkungen auf die Umlandkommunen und insbesondere auf die Stadt Lauda-Königshofen. Die GMA hat die geäußerten Punkte der Stadt Lauda-Königshofen geprüft und entkräftet. Das Ergebnis wurde der Stadt Lauda-Königshofen schriftlich mitgeteilt.

Regionalverband Heilbronn-Franken:

Der Regionalverband Heilbronn-Franken stellt fest, dass alle im früheren Verlauf des Verfahrens angesprochenen Kritikpunkte mittlerweile ausgeräumt sind. Auch die Aussagen zur tatsächlichen Wirkung des in Betrieb befindlichen Einkaufszentrums werden seitens des Regionalverbandes nachvollzogen und anerkannt. Zudem wird abschließend festgestellt, dass vom Regionalverband keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden und von der Forderung einer Nachbesserung der GMA-Auswirkungsanalyse abgesehen wird.

Regierungspräsidium Stuttgart und Landratsamt Main-Tauber-Kreis:

Das Regierungspräsidium Stuttgart und das Landratsamt Main-Tauber-Kreis haben ergänzend darauf hingewiesen, dass mit der Novellierung des Wassergesetzes für Baden Württemberg seit 01.01.2014 der Planbereich teilweise im HQ100-Überflutungsbereich sowie HQextrem-Bereich liegt. Dieser Hinweis wurde entsprechend berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat am 17.12.2015 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



2. B-Plan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB darf nur eine zulässige Grundfläche gemäß §19 BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB liegen vor:

- Aufgrund des bereits errichteten und genehmigten Einkaufszentrums, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine erneute Bebauungsplanaufstellung des „Sondergebietes Einkaufszentrum Bahnareal“. Dieses Bebauungsplanverfahren dient somit der Nutzung und Erhaltung vorhandener Bauflächen im Sinne des § 13a BauGB.
- Die maximal überbaubare Fläche mit Hochbauten im SO 1 beträgt 9.706 m².
- Die maximal überbaubare Fläche mit Hochbauten im SO 2 beträgt 1.798 m².
- Die maximal überbaubare, private, befestigte Verkehrsfläche beträgt 8.296 m².
- Insgesamt ergibt sich damit eine zulässige Gesamtgrundfläche von 19.800 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7a und 7b BauGB. (siehe auch Punkt 9.)
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.



Begründung

3. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplanbereich umfasst konkret und abschließend folgende Grundstücke:

249/13, 354, 347 Johann-Hammer-Straße, 318 anteilig Wolfgangstraße, 318/1, 249/9 Fuß- Radweg, 341 anteilig Riedstraße, 1378/1 anteilig Busparkplatz und öff. Parken, 1378/13 öff. Grün, 1378 anteilig Herrenwiesenstraße.



Maßgebend ist im Einzelnen der Lageplan des Bebauungsplangentwurfes des Architekturbüros Menig & Partner, Rottendorf im Maßstab 1:500 vom 17.09.2014.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,5 ha.



Begründung

4. Übergeordnete Planungen und deren Aussagen zum Projekt

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Die Große Kreisstadt Bad Mergentheim gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Mergentheim Mittelzentrum mit teilweisen Funktionen eines Oberzentrums (siehe unten) 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 im Mittelbereich, wie im Main-Tauber-Kreis insgesamt, zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Als Ziele der Wirtschaftsentwicklung wird unter 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes u. a. definiert, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen und in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Des Weiteren sollen solche Großprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. Durch die Ausweisung des Sondergebietes „Einkaufszentrum Bahnareal“ werden die Ziele und Forderungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg beachtet.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Bad Mergentheim ist nach dem Regionalplan ein Mittelzentrum mit teilweisen oberzentralen Funktionen. Das Mittelzentrum Bad Mergentheim soll zusätzlich in Teilbereichen oberzentrale Funktionen für jene Teilgebiete der Region wahrnehmen, deren Entfernung zum Oberzentrum überdurchschnittlich groß ist (Plansätze 2.3.1 und 2.3.2).

Als Ziel des Regionalplans wurde unter 2.4.3.2.3 formuliert, dass regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln sind. In der Raumordnungskarte sind diese Vorranggebiete gebietsscharf abgegrenzt.

Für das Mittelzentrum Bad Mergentheim wurde im Regionalplan festgehalten, dass die Innenstadt 2001 nach Norden über die Bahngleise erweitert wurde und damit auch die durch den Bebauungsplan überplante Fläche umfasst.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“ werden die Vorgaben und Ziele des Regionalplans umgesetzt.

4.3. 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.

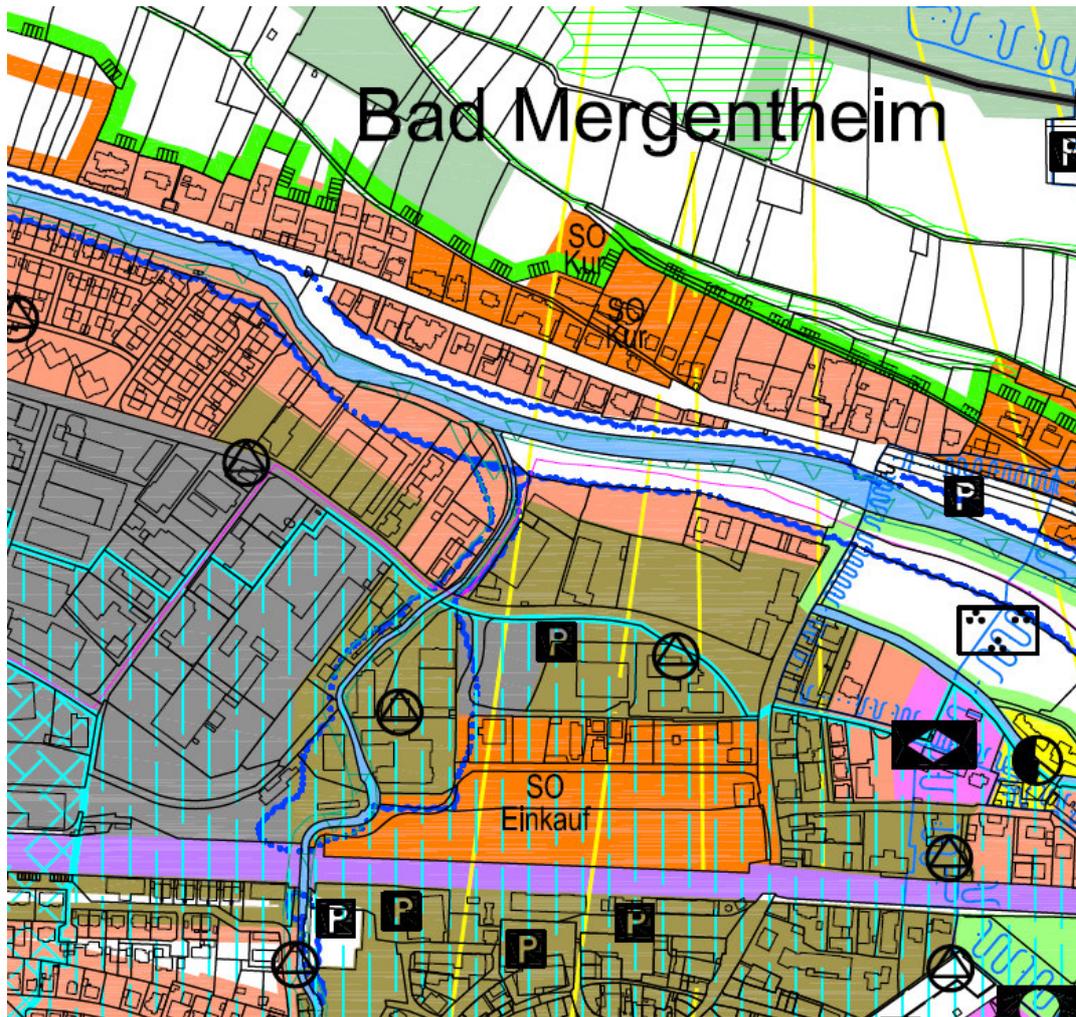


Begründung

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. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bekanntmachung vom 08.07.2006 verbindlich.
8. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist maßgebend.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Sonderbaufläche Einkaufszentrum „Johann-Hammer-Straße“ (M 6.38) ausgewiesen und unter Punkt 7.2.7 des Flächennutzungsplanes begründet.

Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes:





Begründung

4.4. 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. Im Landschaftsplan ist der überplante Bereich als innerörtlicher Bereich dargestellt. Er trifft keine spezifischen Hinweise zum Planbereich.

5. Belange der Raumordnung

5.1 Raumordnerische Beurteilung

Dem Regierungspräsidium Stuttgart wurde mit Schreiben Prof. Birk vom 10.12.2007 sowie zuletzt 28.03.2008 das Flächen- und Sortimentslayout des Vorhabenträgers mit Stand vom 16.11.2007 sowie das diesbezügliche Gutachten der GMA Ludwigsburg vom Dezember 2007 zur raumordnerischen Überprüfung zugesandt.

Zur Untersuchung wirtschaftlicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurde im Juni 2004 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, beauftragt eine Wirkungsanalyse zu erstellen. Diese war seinerzeit auf Grundlage eines im Gemeinderat vorgestellten Planungsentwurfes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.900qm erarbeitet worden (inklusive Verlagerung von Verkaufsflächen innerhalb Bad Mergentheims, Neuflächen etwa 13.000 qm).

Aufbauend auf dieser Wirkungsanalyse wurde die GMA im Mai 2005 beauftragt, in einer Potentialanalyse aus den Gesamtpotentialflächen für die Gesamtstadt Bad Mergentheim die festgelegten Verkaufsflächen des Bahnareals in Abzug zu bringen. So wurden die für das Bahnareal verbleibenden Flächenpotentiale mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.150 qm errechnet.

Aufgrund mehrfacher Modifizierungen des Projektes wurde das ursprüngliche GMA-Gutachten aus dem Jahr 2004 im Januar 2007 vollständig überarbeitet.

Nach weiteren Abstimmungen wurden im Laufe des Verhandlungsprozesses, die aus raumordnerischer Sicht kritischen Sortimente (z.B. Bekleidung) nochmals in ihrer Verkaufsflächengröße reduziert. Am 16.11.2007 hat die TG Immobilien GmbH erneut einen Entwurf des Flächenlayouts der GMA vorgelegt. Bei diesen geplanten Flächen wurde eine gesamte Verkaufsfläche von 9.740 qm vorgelegt, wovon 8.680qm zentrenrelevante Sortimente beinhalteten.

Aufgrund des Entwurfes des Flächenlayouts vom 16.11.2007 wurde durch die GMA die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Einkaufszentrums vom Dezember 2007 erstellt. Mit Schreiben vom 16.04.2008 erklärt das Regierungspräsidium Stuttgart die Raumverträglichkeit der vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA Ludwigsburg vom Dezember 2007, insoweit eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes im Hinblick auf die Kommunen Creglingen, Niederstetten und Lauda – Königshofen ausgeschlossen wird, was durch eine Reduzierung des Sortimentes "Schuhe / Lederwaren" zu erreichen sei. Unter dieser Prämisse ist die Durch-



Begründung

führung eines Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich und das Vorhaben kann somit als raumordnerisch unbedenklich eingestuft werden.

Im derzeitigen Stand des Bebauungsplanes wird in den Textlichen Festsetzungen die Sortimentsgruppe Schuhe / Lederwaren auf 700 qm Verkaufsfläche begrenzt, wodurch der Forderung des Regierungspräsidiums Stuttgart entsprochen wird und die Raumverträglichkeit des Projektes sichergestellt wird.

5.2 Aktualisierung der Auswirkungsanalyse durch GMA, Februar 2014

Seit dem Jahr 2012 besteht in Bad Mergentheim an der Johann-Hammer-Straße (Konversionsfläche Güterbahnhof) das Einkaufszentrum Activ-Center. Hierfür hat die GMA im Jahr 2007 eine Auswirkungsanalyse im Auftrag der Stadt Bad Mergentheim vorgelegt. Aktuell ist es nun erforderlich geworden, den zugehörigen Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Bahnareal“ neu aufzustellen. Die GMA hat mit der Aktualisierung der Auswirkungsanalyse vom Februar 2014 erneut die Auswirkungen des Einkaufszentrums unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten überprüft. Da mittlerweile nicht nur auf eine Prognose der Auswirkungen zurückgegriffen werden kann, sondern seit Eröffnung des Centers die tatsächlichen Auswirkungen ermittelt werden können, kann auf neuen Datengrundlagen aufgebaut werden.

Mit Realisierung des Activ-Centers in Bad Mergentheim wurde das städtebauliche Integrationsgebot eingehalten. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gemäß Einzelhandelskonzept Bad Mergentheim 2014 sowie innerhalb der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 abgegrenzten Standortlage für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte.

Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten. Ca. 79-80 % des Umsatzes stammt aus dem regionalplanerisch definierten Mittelbereich. Insofern bleibt festzuhalten, dass weniger als 30 % des Umsatzes von außerhalb des relevanten Verflechtungsbereiches stammen.

Das Beeinträchtungsverbot wird sowohl in Bad Mergentheim selbst als auch in Lauda-Königshofen und in den übrigen Zentralen Orten des Einzugsgebietes eingehalten. Insbesondere zu Lauda-Königshofen ist festzuhalten, dass auch mit Eröffnung des Activ-Centers keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen im Einzelhandelsbestand erkennbar sind. Vielmehr hat das Unterzentrum in den letzten Jahren seine Verkaufsflächen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich deutlich steigern und seine Zentralität weiter ausbauen können. Auch von den bislang nicht im Activ-Center realisierten, aber bauplanerisch zulässigen Sortimenten / Verkaufsflächenspielräumen gehen keine Umverteilungswirkungen aus, die die relevanten Schwellenwerte überschreiten. Somit bleibt festzuhalten, dass das Beeinträchtungsverbot in Bad Mergentheim und im Umland auch bei Realisierung aller bauplanerisch zulässigen Sortimente eingehalten wird.

Nach der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA vom Februar 2014 lässt sich zusammenfassend festhalten, dass das Beeinträchtungsverbot in Bad Mergentheim und im Umland mit Realisierung der bauplanerisch zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen für das Activ-Center in Bad Mergentheim eingehalten wird.



Begründung

Der Regionalverband Heilbronn-Franken als übergeordnete Planungsbehörde hat das Gutachten als geeignete Grundlage für den Bebauungsplan anerkannt und von der Forderung einer Nachbesserung der Auswirkungsanalyse abgesehen.

Mittlerweile wurden zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe des Activ-Centers genehmigt. Hierbei handelt es sich um einen Schuhfachmarkt und um ein Bäckerei-Café an der Johann-Hammer-Straße. Mit ca. 590 m² Verkaufsfläche (Schuhfachmarkt) und ca. 55 m² einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche des Bäckerei-café sind beide Vorhaben und auch in Summe nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Für den Standort lag kein Bebauungsplan vor, somit erfolgte eine Bewertung gemäß § 34 BauGB mit Fokussierung auf § 34 Abs. 3 BauGB, in dem die Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche thematisiert werden. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass sich das Vorhaben ebenfalls innerhalb der Innenstadtabgrenzung von Bad Mergentheim befindet und somit per Definition zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt. Deutlich herausgearbeitet wurde auch, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden (insbesondere Lauda-Königshofen) i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB nicht erkennbar sind. Letztendlich können Verschiebungen innerhalb der Lagequalitäten der Bad Mergentheimer Innenstadt nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt wird der nördliche Teil der Innenstadt in seiner Bedeutung für den Schuheinzelhandel weiter gestärkt. Gleichzeitig steht die Schließung von Deichmann im Zuge der Neuausrichtung des Einkaufszentrums an der Seegartenstraße bevor. Alle Veränderungen spielen sich allerdings innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ab. Außerdem wird durch die Schließung von Deichmann auch wieder Kaufkraftpotenzial frei, das durch die Ansiedlung des geplanten Schuhfachmarktes der Firma LEPi umgehend wieder an den Standort Bad Mergentheim gebunden werden könnte, ohne dass es zu nennenswerten Umverteilungseffekten und damit Umsatzrückgängen bei den verbleibenden Schuhanbietern in Bad Mergentheim und im Umland kommen würde.

In der Gesamtbetrachtung mit dem Activ-Center wird eine Umsatzverteilungsquote für den Bereich Schuhe / Lederwaren innerhalb Bad Mergentheims von über 10 % prognostiziert. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Schuhanbieter innerhalb und außerhalb des Activ-Centers ebenfalls untereinander in Wettbewerb treten werden. Dies sind jedoch reine Wettbewerbsauseinandersetzungen. In den Umlandkommunen (insbesondere auch Lauda-Königshofen) sind aber auch in der kumulativen Betrachtung keine signifikanten negativen Auswirkungen i. S. der Regional- und Landesplanung zu erwarten. Gerade für Lauda-Königshofen wird auch im Schuhsegment deutlich, dass die Prognosen der GMA aus dem Jahr 2007 zu pessimistisch waren. Trotz Ansiedlung des Activ-Centers im Jahr 2012 bleibt das Schuhangebot in Lauda-Königshofen mit 2 Schuhgeschäften bis heute stabil. Betriebsschließungen, die zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches führen könnten, haben nicht stattgefunden. Somit sind die Auswirkungen des Activ-Centers in Lauda-Königshofen bereits abgearbeitet, es handelte sich bei der Prognose 2007 eindeutig um eine worst-case-Betrachtung. Die Auswirkungen des geplanten Schuhfachmarktes auf dem Nachbargrundstück werden in erster Linie Anbieter des gleichen Betriebstyps (Schuhfachmärkte) betreffen. Vergleichbare Angebote sind in Lauda-Königshofen nicht vorhanden.



Begründung

Grundsätzlich kann mit der Ansiedlung des Schuhfachmarktes eine weitere Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bad Mergentheims an einem Standort innerhalb der Innenstadtabgrenzung erfolgen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen am Standort von Kaufland in der Seegartenstraße (mit Schließung Deichmann) ist für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Bad Mergentheim sicherlich eine langfristige Denkweise erforderlich. Es bleibt aber festzuhalten, dass es sich bei dieser Entscheidung um eine Abwägung innerhalb der Stadt Bad Mergentheim handelt und städtebauliche und raumordnerische Belange außerhalb des Stadtgebietes nicht tangiert werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass nunmehr auch allen im Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 28.08.2013 (8 S 3408/11) aufgeführten inhaltlichen Kritikpunkten durch die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes angemessen Rechnung getragen wurden.

Während im ursprünglichen Bebauungsplan nur eine Bestimmung zu „jeglichen Randsortimenten“ enthalten war, dürfen zentrenrelevante Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nach aktuellem Bebauungsplanentwurf max. 5 % der tatsächlichen realisierten Fläche der Kernsortimente in Anspruch nehmen. Der Aktualisierung der GMA-Auswirkungsanalyse für das Einkaufszentrum Activ-Center in Bad Mergentheim (Februar 2014) wurde diese Festsetzung zugrunde gelegt. Die dadurch ermöglichten zentrenrelevanten Randsortimente (v. a. Bücher, Schreib- und Spielwaren, Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Uhren / Schmuck) und nicht zentrenrelevanten Randsortimente (v. a. Tiernahrung / zoologischer Bedarf) wurden in der Umsatzprognose spezifiziert, bei der Wettbewerbsbeschreibung eingehend beleuchtet sowie bei der Analyse der konkreten Auswirkungen angemessen berücksichtigt. Im Ergebnis konnte festgehalten werden: „Die bauplanerisch zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente umfassen max. 5 % der Verkaufsfläche, d. h. max. 53 m². Es ist zudem zu erwarten, dass sich diese kleine Fläche nochmals auf verschiedene Sortimentsgruppen verteilt, sodass daraus resultierende sortimentspezifische Umverteilungswirkungen im Umland (und damit auch in Lauda-Königshofen) rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.“ Auch bei den möglichen nicht zentrenrelevanten Randsortimenten liegen die Umverteilungsquoten deutlich unterhalb des hierfür relevanten Schwellenwertes von 20 %.

5.3 Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Mergentheim

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 zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zuzulassen. Die seinerzeitige Abgrenzung der Innenstadt beinhaltete nicht den jetzt überplanten Bereich des Sondergebietes.

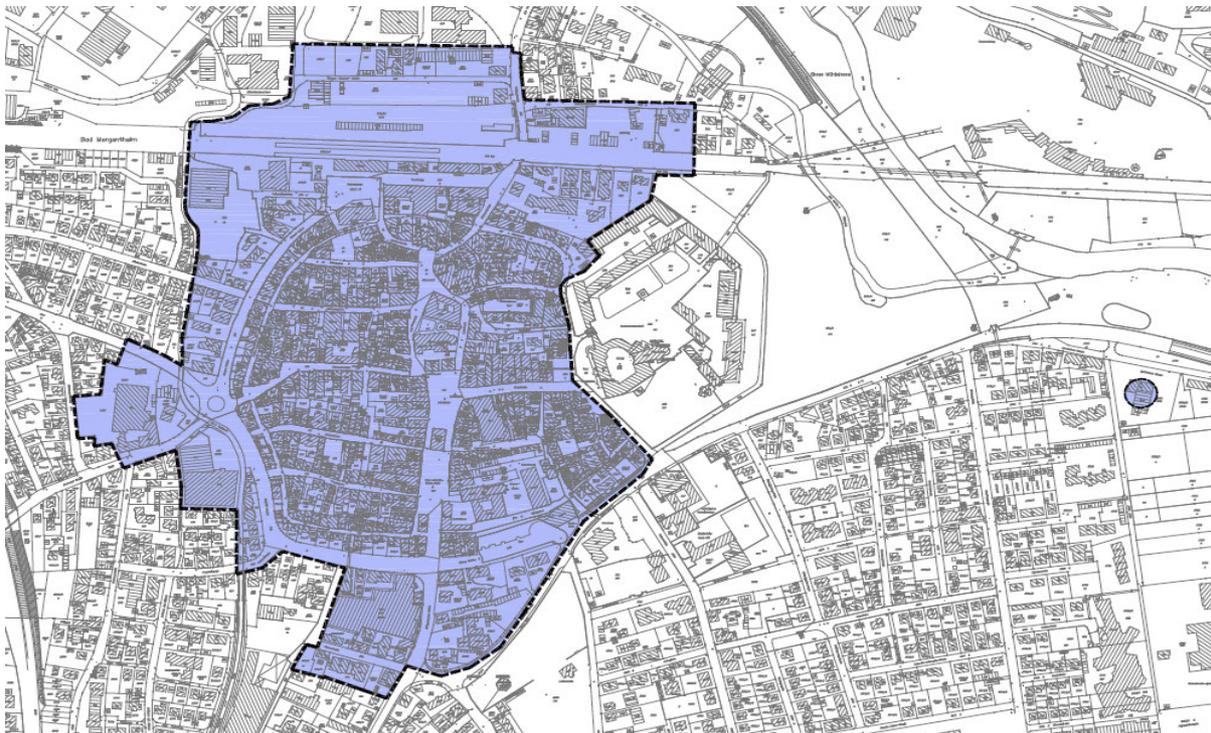
Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.2001 wurde die Abgrenzung der Innenstadt geändert und der Bereich des Sondergebietes „Einkaufszentrums Bahnareal“ mit in die Abgrenzung der Innenstadt aufgenommen. Die Einzelhandelsnutzungen wurden bewusst nicht begrenzt, um dem Einzelhandel hier auf einer ausreichend dimensionierten Grundstücksfläche weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.



Begründung

Um die Nahversorgung des Weberdorfes zu sichern, wurde am 16.12.2004 hier ein Ergänzungsstandort für einen Lebensmitteldiscounter beschlossen, wodurch die hierdurch überarbeitete Einzelhandelskonzeption für Bad Mergentheim abgerundet wurde.

Die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption wurde am 30.01.2014 vom Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim beschlossen und somit die Beschlüsse des Gemeinderates vom 19.07.2001 und 16.12.2004 bestätigt. Sowohl die Abgrenzung der Innenstadt, als auch das Sortimentskonzept sind unverändert geblieben. Die überprüfte und unveränderte Sortimentsliste mit den zentrenrelevanten und nicht – zentrenrelevanten Sortimente werden zugrunde gelegt.



-  Abgrenzung der Innenstadt
entsprechend Beschlüssen des
Gemeinderats vom 19.07.2001 /
16.12.2004 / 30.01.2014
-  Ergänzungsstandort
Lebensmittelmart zur
Nahversorgung des
Weberdorfes



Begründung

5.4 Monitoring

Zur Prüfung der im Gutachten der GMA vorgegebenen Verkaufsflächen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Mergentheim und der Investorengruppe festgehalten, dass die Stadt Bad Mergentheim die tatsächlichen Verkaufsflächen in einem Eröffnungsmonitoring (Grundgutachten) prüft.

Nachdem das Einkaufszentrum bereits eröffnet wurde, erfolgte im September 2012 das Eröffnungsmonitoring. Hierbei wurden die vorgegebenen Verkaufsflächen geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächen eingehalten werden. Die vorgegebenen Verkaufsflächen werden bei Änderung der Verkaufsflächengröße und der Sortimente durch ein Änderungsmonitoring (Änderungsgutachten) durch die Stadt Bad Mergentheim kontrolliert.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

6.1 Beabsichtigte Planungen im Umfeld des Plangebietes

- Für den Bereich östlich der Wolfgangstraße wurde am 21.04.2005 der Aufstellungsbeschluss für den künftigen **Bebauungsplan Herrenmühlstraße / Wolfgangstraße, Teil I und Teil II** vom Gemeinderat gefasst.
- Nördlich der Johann-Hammer-Straße sind die Bereiche nicht rechtskräftig überplant. Hier sind im **Bereich Johann-Hammer-Straße / Wolfgangstraße** mit der vorhandenen Spedition und der KFZ - Werkstatt Nutzungen vorhanden, die einem Gewerbegebiet zuzuordnen sind. An diese Nutzungen folgen in westlicher Richtung jedoch bestehende Wohnnutzungen. Neben dem westlich davon angrenzenden, nicht bebauten Grundstück entstand in den letzten Jahren auf dem Eckgrundstück Johann-Hammer-Straße / Riedstraße (zukünftig durchgängig Johann-Hammer-Straße) ein Bürogebäude. Alle vor genannten Flächen nördlich der Johann-Hammer-Straße sind in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem jetzt überplanten ehemaligen Bahnareal als **Sonderbaufläche „Einkauf“** dargestellt.

Mittlerweile wurden zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe des Activ-Centers genehmigt. Hierbei handelt es sich um einen Schuhfachmarkt und um ein Bäckerei-Café an der Johann-Hammer-Straße.

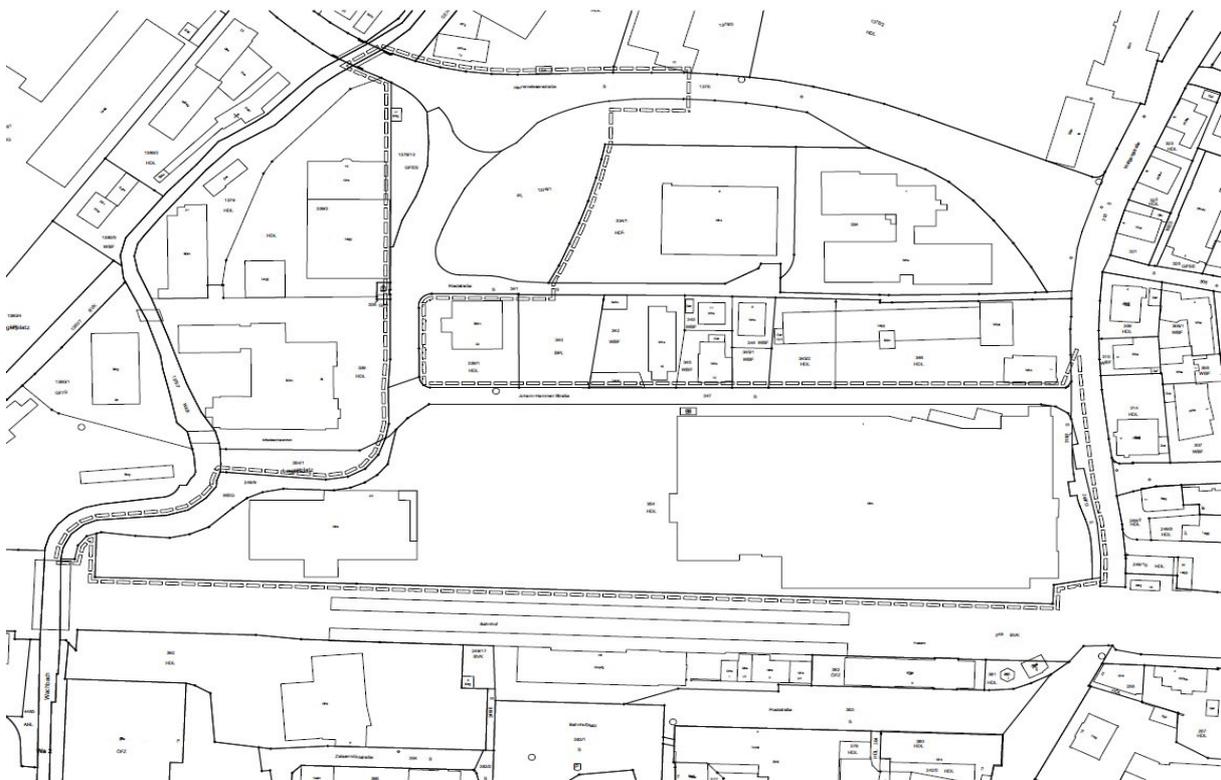
- Nördlich dieser Sonderbaufläche schließt der rechtskräftige Bebauungsplan „**Herrenwiesenstraße / Wolfgangstraße 1. Änderung**“ mit einer **Mischgebietsfestsetzung** sowie der Ausweisung von öffentlichen und privaten Parkierungsflächen entlang der Riedstraße / Herrenwiesenstraße an.
- **Nördlich der Herrenwiesenstraße** sind derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden hier entlang der Herrenwiesenstraße haupt-



Begründung

sächlich Entwicklungen mit **Mischgebietsnutzungen** sowie zur Tauber hin **Wohngebietsnutzungen** vorgesehen.

- **Westlich des Plangebiets** sind derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.
- **Südlich des geplanten Sondergebietes** „Einkaufszentrum Bahnareal“ schließen sich die **Bahn- und Gleisflächen** der Deutschen Bahn AG an, an die wiederum die Altstadt Bad Mergentheims anschließt.



6.2 Allgemeine Beschreibung des Bestandes

Bei dem überplanten Bereich südlich der Johann-Hammer-Straße handelte es sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2005 um aufgelassene Gewerbeflächen und stillgelegte (heute entwidmete) Bahnanlagen, das ehemalige Güterbahnhofsareal Bad Mergentheims. Die damals vorhandenen Brachflächen, wie auch die gewerblich genutzten Teilbereiche waren durch Hallenbebauungen, umfassend versiegelte Verkehrs- und Lagerflächen sowie ausgedehnte Grobschotterdecken im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen geprägt. Nachdem der Betrieb des Einkaufszentrums bereits am 06.09.2012 aufgenommen wurde, sind diese Flächen entsprechend bebaut.

Im Westen verläuft, angrenzend an den öffentlichen Fuß- und Radweg und den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes die Wachbach, ein stadtprägendes Nebengewässer der Tauber.



Begründung

Bei den nördlichen Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um vorhandene Verkehrsflächen sowie um öffentliche und private Stellplatzflächen und Busparkplätze.

6.3 Baugrunduntersuchungen

Um die Untergrundverhältnisse zu erkunden und zu beurteilen und um Gründungsempfehlungen und Aussagen zur Altlastensituation zu erhalten, wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik IfG Türk ein Geotechnischer Bericht erstellt.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden Kleinbohrungen und Rammsondierungen niedergebracht. Hierbei wurde Grundwasser in einem Niveau von 199,00 – 199,50 m ü. NN angetroffen. Im Bereich der nahen Wachbach wurde mit 201,20 m ü. NN ein deutlich höherer Grundwasserspiegel gemessen. Ausfällungen von Wiesenkalk in den anderen Bohrungen zeigten jedoch auch in diesen Bereichen, dass auch hier temporär deutlich höhere, von der Wachbach beeinflusste Wasserspiegel auftreten.

Im Geotechnischen Bericht wurde festgehalten, dass permanentes Grundwasser (außerhalb des durch überschüttete Bachläufe der Wachbach beeinflussten Bereichs) unterhalb von 200,00 m ü. NN zu erwarten ist und dies bei dem geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

6.4 Altlastensituation

Die altlastenverdächtigen Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der gesamte zu bebauende Bereich wurde in den vergangenen Jahren einer intensiven Altlastenerkundung unterzogen. Es befinden sich dort laut Altlasten- und Bodenschutzkataster mehrere Altstandorte, die mit dem Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) erfasst bzw. bewertet sind. Das bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf insbesondere dann gegeben ist, wenn Eingriffe in den Boden vorgenommen werden und Erdüberschussmassen anfallen.

Den Altstandort „Ehemaliges Tanklager und Kfz-Werkstatt Gmelich“, der sich im nordwestlichen Planbereich befindet und bereits saniert wurde, stufte die Altlasten-Bewertungskommission mit dem Kriterium „derzeit hinnehmbare Gefahrenlage“ ein und legte ein Grundwassermonitoring im Abstrombereich fest.

Voraussetzung für diese Bewertung war jedoch u. a. die Überbauung (Versiegelung) der Altstandortfläche. Dadurch kann eine vertikale Wasserdurchströmung (Niederschlag) und somit Schadstoffauswaschung aus dem Rest kontaminierten Bereich nahezu ausgeschlossen werden.

Generell ist bei Eingriffen in den Boden und bei Abbrucharbeiten im Untergrund Folgendes zu beachten:

Der Aushub / Abbruch ist durch einen erfahrenen Gutachter zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) sind von unbelasteten Materialien zu trennen.



Begründung

Zur Festlegung des Entsorgungsweges bzw. der Wiederverwendung von dem Aushubmaterial ist eine chemische Analyse durchzuführen; die Analyseergebnisse sind dem Umweltschutzamt vorzulegen. Bei einer Entsorgung des Materials auf der Hausmülldeponie des Main-Tauber-Kreises ist der Analysebericht dem Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber-Kreis vorzulegen.

Nach Abschluss der baubegleitenden Aushubkontrolle ist ein Abschlussbericht zu fertigen, der dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) vorzulegen ist.

7. Städtebauliche Konzeption

Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung war seinerzeit die Entwicklung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofareals als Sondergebiet „Einkaufszentrum“, als räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben.

Einzelhandelsgroßbetriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche ab 800 qm (Vermutungsregel) sind nach §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Da die bauplanungsrechtliche Festsetzung des Kerngebietes typischerweise unter anderem auch Wohn-, Büro-, Mischnutzungen oder auch Nutzungen für kirchliche oder sportliche Einrichtungen beinhaltet, in diesem Fall aber ein Baukörper als Einkaufszentrum sowie als separater aber im räumlich-funktionalem Zusammenhang stehender Lebensmitteldiscounter entstehen soll, ist nur die Festsetzung als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nach §11 BauNVO möglich und zweckdienlich.

8. Verkehrliche Erschließung des Gebietes

8.1 Äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes

Es war anzunehmen, dass das Einkaufszentrum auch auf die verkehrliche Situation in der Innenstadt und der Herrenwiesenstraße Auswirkungen haben wird. Aus diesem Grunde hat die Stadt Bad Mergentheim das Planungsbüro Prof. Kölz aus Stuttgart bereits im Juli 2004 mit einer umfassenden Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Zur generellen Erschließungsthematik für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofareals wurde bereits im Oktober 2004 eine umfassende „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Areal“ ausgearbeitet.

Auf Grundlage der durch die GMA Ludwigsburg im Januar 2007 überarbeiteten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Bad Mergentheim“, wurde das aktuelle Projekt in den Planständen 2006/2007 bezüglich seiner einzelhandelsrelevanten Gesamtverkaufsflächen grundlegend überarbeitet.

Die daraus für das Einkaufszentrum ableitbaren äußeren Erschließungsbestandteile setzen sich folgendermaßen zusammen:



Begründung

- Die künftige Haupteinschließung des Areals „Activ-Center Bad Mergentheim“ für Kunden und Besucher sowie die Ausfahrt der Andienungsverkehre bzw. mögliche Andienungszufahrt für die Lebensmittel-discounter (Bestand + Planung) erfolgt über den Knotenpunkt Herrenwiesenstraße / Riedstraße im Zuge der nach Süden weitergeführten Riedstraße.
- Hierbei ist die Realisierung eines sog. „Kleinen Kreisverkehrsplatzes“ mit 30,0 m Außendurchmesser als Knotenpunktform für die Anbindung des Gesamtareals an das gesamtstädtische bzw. übergeordnete Straßenverkehrsnetz (B 290) vorgesehen.
- Lieferverkehre sollen über den bestehenden Kreisverkehr Wolfgangstraße / Herrenwiesenstraße rechtsaus-biegend in die Johann-Hammer-Straße (unechte Einbahnstraße) geführt werden.
- Ein direktes Linksabbiegen aus Richtung Innenstadt in die Johann-Hammer-Straße sollte aufgrund möglicher Behinderungen des nachfolgenden Verkehrs in unmittelbarer Nähe zum beschränkten Bahnübergang (vgl. Gutachten von Oktober 2004 Kapitel 2.2 mit Plananlagen) durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung bzw. ggf. ergänzende bauliche Maßnahmen unterbunden werden.
- Im Zuge dieser äußeren Erschließungsmaßnahmen werden auch Veränderungen am bestehenden öffentlichen Parkierungsbereich zwischen Herrenwiesenstraße und Riedstraße notwendig. Hierbei sind für Touristikbusse (14 m-Busse, 15 m-Busse) insgesamt 5 sog. Buskaps vorgesehen, wobei 2 dieser Buskaps südlich des Kreisverkehrsplatzes und 3 dieser Buskaps innerhalb des Umbaubereiches der öffentlichen Parkierung angeordnet sind.
- Dadurch werden zugleich die notwendigen Aufstellbereiche für Busfahrgäste im Zusammenhang mit den Erweiterungen des Fußwegenetzes bzw. dem kombinierten Geh- und Radweg geschaffen.
- Die Ausfahrt dieser Touristikbusse aus den Bus-Parkplatzbereichen erfolgt über eine Umfahrt durch die öffentliche Parkierung mit einer Zufahrt in den Kreisverkehrsplatz, die durch eine Bordführung baulich abgetrennt ist und durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung eingeschränkt werden muss.

Dem weiteren Planungsprozess des Jahres 2007 folgend und auf der Grundlage diverser Überarbeitungen des Gebäudeentwurfes und der Erschließungsmöglichkeiten für das Gesamtareal, wurde im Mai 2007 die „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einkaufszentrum „Activ-Center Bad Mergentheim“ auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Areal“ durch die Planungsgruppe Kölz erstellt. Die Verkehrsuntersuchung vom Mai 2007 wurde durch die Stellungnahme zu verkehrlichen Aspekten der Andienung des Activ-Centers mit Aldi-Lebensmittelmarkt vom 30.11.2010 durch die Planungsgruppe Kölz ergänzt, diese Vorgaben wurden bei der baulichen Umsetzung des bereits bestehenden Einkaufszentrums beachtet.

8.2 Innere verkehrliche Erschließung des Gebietes

Die inneren Erschließungsanlagen des Gebietes werden durch den Investor erstellt und an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Das gesamte Einkaufszentrum wird mit allen Fahrzeugen über eine Zufahrt am südwestlichen Ende der Riedstraße (zukünftig Johann-Hammer-Straße) erschlossen. An der Ausfahrt in die Johann-Hammer-Straße wird die Verkehrserschließung auf dem Grundstück der Investorengruppe von der öffentlichen Verkehrserschließung durch eine Schrankenanlage abgetrennt. Hierfür sind an der nördlichen Grenze des SO 1 Bereiche für die Ver- und Entsorgung des Gebietes – Warenandienung und Abfallentsorgung – vorgesehen.



Begründung

Die Andienung des SO 2 wird mit LKW über 7,5 t vom neuen Kreisverkehr an der Herrenwiesenstraße her erfolgen. Auf den privaten Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausreichende Schleppkurven vorgesehen, die die Andienung mit Lastzügen bzw. Sattelzügen im Süden des Gebäudes ermöglichen und die im Zuge der Johann-Hammer-Straße sicherstellen. Da die zur Abfahrt in den nördlich gelegenen Kreisverkehr notwendigen Schleppkurven für Schwerverkehre (Sattelzug / Lastzug) im Knotenpunktbereich der Johann-Hammer-Straße die gesamte Fahrbahnbreite beanspruchen, wird die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge durch die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme und insbesondere durch die unmittelbar folgende Einmündung der Riedstraße (Rechts vor Links) beschränkt.

An der Wolfgangstraße ist aufgrund des Verkehrsrückstaus am Bahnübergang keine Anlieferung / Parkierung / Zufahrt erlaubt. Rettungsfahrzeuge können jedoch über die Wolfgangstraße die südliche Parkierungsflächen des Einkaufszentrums im SO 1 anfahren. Der gesamte Bereich entlang der Wolfgangstraße wird als Fußgängerbereich ausgewiesen und durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugänglich gemacht.

Die notwendigen Parkierungsflächen für das Einkaufszentrum werden auf dem Gelände der Investoren vorgesehen. Hierbei wird über die Zufahrt an der Johann-Hammer-Straße der ebenerdige Parkplatzbereich angefahren. Die hier vorgesehenen Stellplatzbereiche werden durch ausreichend breite Fahrgassen verbunden. Auch an der südlichen Grenze des Grundstückes (zur Bahn hin) entstehen Parkierungsflächen. Diese Stellplatzbereiche sind durch eine mit Natursteinen (Muschelkalk-Trockenmauer) und einen Grünstreifen vom Bahngelände abgetrennt.

8.3 Fußläufige Anbindung des Gebietes an die Altstadt

Eines der wichtigsten planerischen Oberziele zur Stärkung der historischen Altstadt und seiner Einzelhandelsstruktur ist die fußläufige Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an die Altstadt. Entscheidend für die Einzelhandelsentwicklung Bad Mergentheims wird es sein, die Synergieeffekte zwischen den Einkaufszentren Bachareal und Seegartenstraße, dem neuen Einkaufszentrum auf dem Bahnareal und der bestehenden Einzelhandelsstruktur auf dem Marktplatz, der Burgstraße und der restlichen Innenstadt durch attraktive Wegeverbindungen mit einer nutzungsgerechten Verknüpfung herauszuarbeiten.

Die Härterichstraße verläuft zum Bahnübergang an der Wolfgangstraße und bildet somit die direkte fußläufige Anbindung an die Altstadt. Am Bahnübergang mündet die Härterichstraße an der Wolfgangstraße in einen Platzbereich, der sowohl die östliche Eingangszone für das Einkaufszentrum, als auch einen von Norden her kommend bewusst vorgezogenen Auftakt zur Innenstadt bildet.

Der westlich mit überplante, vorhandene Fuß- und Radweg hat derzeit die Funktion der Anbindung der nordwestlich in den Herrenwiesen gelegenen Wohnbereiche an den Stadtkern. Durch die Erstellung des Einkaufszentrums wird diese Anbindung aufgewertet.



Begründung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Anbindung des Vorhabens an die historische Innenstadt einen Fußgängerübergang über die Bahnanlagen bis zur nördlichen Pachtgrenze Stadt zu errichten und der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung zu stellen, sofern diesem von den zuständigen Aufsichtsbehörden zugestimmt wird.

Lage und Ausführung des Übergangs sind vom Vorhabenträger mit der DB Station & Service AG (Bahnhofsmangement Mannheim) und der Stadt abzustimmen.

9. Beachtung und Abwägung der Umweltbelange

Verfahrensbegleitend wurden umweltfachliche Planungsbeiträge in Form einer Grünordnungsplanung, einer Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), einer Verträglichkeitsabschätzung nach FFH-Richtlinie sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt und der vorliegenden Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Auf Grundlage übergeordneter umweltrechtlicher Vorgaben sowie einer umfassenden Analyse und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes im Plangebiet wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und begründet. Dieses Maßnahmenpaket dient der Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, ist aber gleichermaßen auf eine attraktive Einbindung geplanter baulicher Anlagen in den städtebaulichen Zusammenhang ausgerichtet. Sämtliche grünordnerische Planungsaussagen wurden in den Bauleitplan integriert, wodurch insbesondere § 1 Abs. 6 Ziff. 7 i. V. m § 1a BauGB sowie § 9 NatSchG BW Rechnung getragen wird.

Im Rahmen einer Vorprüfung gem. UVPG wurde festgestellt, dass mit einer Umsetzung des Bauleitplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sofern die erarbeiteten grünordnerischen Planungsbeiträge fachgerecht umgesetzt werden. Die Erarbeitung einer detaillierten Umweltverträglichkeitsstudie ist daher nicht erforderlich. Auch die auf den spezifischen Schutzzweck eines angrenzenden FFH - Gebietes (Westlicher Taubergrund, Teilbereich Wachbach) ausgerichtete Verträglichkeitsabschätzung gem. FFH-Richtlinie schließt mit dem Ergebnis ab, dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH - Gebietes „Westlicher Taubergrund“ zu erwarten sind. Dennoch wird hierbei festgestellt, dass im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens eine Entwässerung von Dach- und Parkierungsflächen in den Wachbach erneut hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Wachbaches geprüft werden muss. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 07.04.2011 erteilt.

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 42 BNatSchG gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Hinblick auf die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen zur saP wurde die streng geschützte Art Podarcis muralis (Mauereidechse) im Planungsbereich festgestellt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird die Betroffenheit der lokalen Population festgestellt. Es wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die im Vorfeld der



Begründung

Baumaßnahmen durchzuführen sind, damit eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population ausgeschlossen wird (CEF – Maßnahmen).

Vor dem Bau des Einkaufszentrums wurden im September 2009 bereits 7 Winterquartiere an der Süd- und Westgrenze des Bebauungsplangebietes angelegt. Anfang Juni 2010 wurden entlang der Südgrenze der geplanten Bebauung Gabionen, Steinhaufen und Sandhaufen ausgebracht. Die neu angelegten Strukturen wurden sehr schnell von den Mauereidechsen genutzt, die Populationsstärke war im August 2010 mit der des Vorjahres vergleichbar, ein Umweltschaden konnte ausgeschlossen werden, die untere Naturschutzbehörde wurde entsprechend unterrichtet.

Zwischen Bahnanlage und Activ-Center wurde 2012 ein Fluchtweg angelegt, der mittlerweile als Fuß- und Radweg genutzt wird. Hierfür wurden Ausgleichsflächen für die Mauereidechsen in Anspruch genommen. Der Flächenverlust wird mit 400 m² veranschlagt, die Beeinträchtigungen sind daher durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Als zusätzlicher Ausgleich ist die südlich exponierte Fassade des Activ-Centers mit Kletterpflanzen (bis 3 m Höhe) einzugrünen. Hierdurch reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf 300 m². Der restliche Ausgleich (300 m²) kann durch Aufwertungsmaßnahmen auf der Teilfläche des Flst. Nr. 400, Gemarkung Mergentheim im Bereich der Süd- und der Ostseite des Parkhauses am Bahnhof erbracht werden (Anlage eines Winterquartiers, Anlage von Verstecken wie Steinhaufen mit Sandhaufen, gärtnerische Gestaltung mit Stauden und niedrigen Sträuchern).

Zur rechtlichen Absicherung dieser Ausgleichsfläche (Flst. Nr. 400, Gemarkung Mergentheim) wurde am 08.12.2014 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Investor, dem Grundstückseigentümer und der Stadt Bad Mergentheim abgeschlossen. Die festgelegten Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) GbR zwischenzeitlich umgesetzt.

Sofern der Fußweg später nur als Fluchtweg genutzt wird (weiterer Eingang an der Wolfgangstraße), können die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Parkhauses entfallen.

Detaillierte Aussagen zu den einzelnen umweltfachlichen Planungsbeiträgen können den im Anhang beigefügten Unterlagen entnommen werden. (Grünordnerischer Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG, saP)

10. Ver- und Entsorgung des Gebietes / Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgung der Läden und Gebäude im Gebiet erfolgt in Absprache mit dem Stadtwerk Tauber-Franken. Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen (Johann-Hammer-



Begründung

Straße / Wolfgangstraße). Weitergehende Planungen erfolgen durch die Investoren im Zuge der Baugenehmigungsplanung und sind mit den zuständigen Stellen abzusprechen.

Das geplante Grundstück wird von einem städtischen Abwasserkanal (LR 2) gekreuzt. Die Trasse eines ehemaligen Abwasserkanals wird für eine städtische Steuerkabeltrasse (LR 1) genutzt und durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über den bestehenden städtischen Abwasserkanal.

Die Verkehrsflächen sowie die Kfz-Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen. Die anfallenden Oberflächenwässer sind der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Die Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in die Wachbach kann über eine Retentionsmulde, einen Rückstaukanal oder eine Zisterne erfolgen. Die genaue Ausführung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und eines durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens mit der Baugenehmigungsbehörde und dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis geklärt und abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch das Landratsamt am 07.04.2011 erteilt.

11. Bauplanungsrechtliche Nutzung

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gegensatz zu anderen Baugebieten, für die die BauNVO einen feststehenden Katalog an allgemeinen und ausnahmsweise zulässige Nutzungen vorgibt, obliegt es der planenden Gemeinde, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für festzusetzende Sondergebiete in eigener Verantwortung festzulegen. Diese Verantwortung ist eingebunden in die landesplanerischen Zielsetzungen und in den Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet gem. §11 BauNVO festgelegt. Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Bahnareal“ dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen Nutzungen. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 9.740 qm, hiervon max. 8.680 qm innenstadtrelevant. Im Bebauungsplan werden zwei Sondergebiete (Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2) festgesetzt.

Im **Sondergebiet 1 (SO 1)** ist ausschließlich ein (1) Einzelhandelsbetrieb mit den in Ziff. 1.1.1.1 angegebenen Sortimentsbereichen und maximal zulässigen Verkaufsflächen zulässig.

Im SO 1 werden weiterhin aus städtebaulichen Gründen die Nutzungen für das Erdgeschoss und das Obergeschoss festgelegt.



Begründung

Im **Erdgeschoss** sind neben einem Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Kino- und Freizeiteinrichtungen sowie Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

Im **Obergeschoss** sind neben einem Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Kino- und Freizeiteinrichtungen, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, Vergnügungsstätten sowie untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet 1 wird auf max. 8.740 qm, hiervon max. 7.680 qm innenstadtrelevante Sortimente festgelegt.

Die Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente werden durch die in Punkt 1.1.1. der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Flächenlayouts, entsprechend dem Gutachten der GMA festgelegt. Die in Punkt 1.1.1 der Textlichen Festsetzungen genannten höchstzulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind nicht vollständig additiv zu sehen, sondern als maximal mögliche Größenordnung der betreffenden Sortimente. Außerdem werden weitere Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente ausdrücklich ausgeschlossen, um die bestehenden Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Bad Mergentheim zu schützen. Die Festlegung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird entsprechend den Erkenntnissen aus der GMA- Empfehlung (Einzelhandelskonzept November 2013, Beschluss Januar 2014) getroffen.

Es werden im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzungen auch Flächen für freie Berufe im Obergeschoss des SO 1 zugelassen, wobei die maximale Fläche auf 1.000qm und die Anzahl der Arztpraxen zum Schutz der Innenstadt im städtebaulichen Vertrag auf drei Praxen beschränkt wird.

Zum Schutz der Innenstadt und zur Wahrung der Funktion des Sondergebietes Einkaufszentrum werden Vergnügungsstätten nur im Obergeschoss des SO 1 zugelassen und ihre Anzahl auf maximal vier Vergnügungsstätten begrenzt.

Über die Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen sind die innenstadtrelevanten Randsortimente bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausdrücklich auf 5 % beschränkt. An der fehlenden, aber ursprünglich im GMA-Gutachten vorgesehenen und von der Stadt übernommenen Randsortimentsbeschränkung ist der ursprüngliche Bebauungsplan nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg gescheitert; der Bebauungsplan wurde deshalb für unwirksam erklärt. Das GMA-Gutachten „Aktualisierung der Wirkungsanalyse für das Einkaufszentrum Activ-Center in Bad Mergentheim“ vom Februar 2014 hat diese Beschränkung in der Tabelle 9, Seite 44 ausdrücklich übernommen und den weiteren Untersuchungen zugrunde gelegt.

Im **Sondergebiet 2 (SO 2)** ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb bis 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.



Begründung

11.1.2 Verkaufsfläche

Der gesetzlich nicht definierte Begriff „Verkaufsfläche“ wurde in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 1.1.1.3 näher definiert. Die Verkaufsfläche wurde – als die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (Schaufenster) sowie dem Kunden nicht zugängliche aber von diesem einsehbare Käse-, Wurst- und Fleischtheken – definiert. Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebs (z. B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation und den Verkauf von Waren – auch temporär – genutzt werden. Auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Kundensozialräume (Toiletten u. ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nicht einsehbare Vorbereitungs- und Portionierungszonen, reine Lagerflächen sowie dem Betriebspersonal vorbehaltene Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume.

11.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** im Bebauungsplanbereich wird mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 19.800 qm festgelegt. Unter anderem wird hierdurch die Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingehalten.

11.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird, um insbesondere den städtebaulich wichtigen Eingangsbereich in die Innenstadt an der Wolfgangstraße und im südöstlichen Bereich des Sondergebietes zu gewährleisten, im Planeintrag vorgegeben. Hierbei wird entlang der Wolfgangstraße eine zwingende Zweigeschossigkeit festgelegt. Die weiteren Flächen des Baufensters SO 1 werden mit möglicher Zweigeschossigkeit ausgewiesen.

11.1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die **Höhenlagen der baulichen Anlagen** werden im Planeintrag mit einer OKFFB EG (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) in Metern über NN und einer Toleranz von $\pm 0,20$ m vorgegeben.

Die **Höhen der Gebäude** werden durch eine maximale Firsthöhe in Metern ü. NN vorgegeben.

11.1.6 Bauweise

Die **Bauweise** wird als abweichende Bauweise festgelegt, die im Sinne der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand ausgeführt werden muss. Die Gebäude können jedoch die maximale Länge von 50m überschreiten.

Aus städtebaulichen Gründen wird im SO 1 eine südliche und östliche Baulinie festgesetzt, um die Raumkante des Gebäudes in diesem wichtigen Eingangsbereich der Stadt Bad Mergentheim festzulegen.

Eine geringfügige Überschreitung der Baulinie zur Wolfgangstraße durch Glasvorbauten zum SO 1 wird ausnahmsweise zugelassen, um eine evtl. weitere Zugangsmöglichkeit über eine Rolltreppe zu ermöglichen und um das Activ-Center auch für die Fußgänger attraktiver zu gestalten.



Begründung

11.2 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz der historischen Innenstadt wurden leuchtende und reflektierende Materialien und Farben am Gebäude ausgeschlossen. Besonderen Wert wird bei diesem Gebäude auch auf die Abstimmung der äußeren Farbgebung aller baulichen Anlagen gelegt.

Zur Gliederung des Gebäudes sowie aufgrund der Aufsichtsmöglichkeit vom benachbarten Ketterberg wurden zur Aufwertung des Gebäudes und der Dachaufsicht die **Dachhöhen** unterschiedlich vorgegeben. Für das große Gebäude SO 1 ist ein Flachdach vorgeschrieben. Der östliche Teil des SO 1 soll durch einen Bereich mit zwingender Zweigeschossigkeit die dominanten Eingangs- und Auftaktseiten unterstreichen.

Wenn die Investorengruppe eine Photovoltaikanlage auf der Hauptdachfläche ausführt, dann wird von der vorgegebenen Festschreibung eines extensiv begrünten Daches abgesehen. Um die Photovoltaikanlage vom Gebäudegrund nicht einsehbar zu halten, wird sie in einem Abstand von der Attika des Gebäudes aufgestellt (siehe auch Textliche Festsetzungen).

Solarmodule sind, um die Wirkung auf das Stadtbild zu minimieren nur in Flachdachbereichen zugelassen und müssen hinsichtlich ihrer Bauweise und Bautyps einheitlich gestaltet werden.

Für alle Dachflächen werden nicht reflektierende Dachdeckungsmaterialien vorgeschrieben. Die Dachflächen müssen in den Farben grau-matt und ähnlich ausgeführt werden, insbesondere, um eine Beeinträchtigung des Blickes auf die Stadt vom Ketterberg her durch auffallende Farbgebung oder reflektierende Farben / Materialien auszuschließen. Die einzige Ausnahme bilden hier die Photovoltaikanlagen.

Um das historische Stadtbild zu schützen und die gestalterische Qualität des Bauvorhabens sicherzustellen, wurden für die **Ausführung der Werbeanlagen** Vorgaben bezüglich der Größe und Ausgestaltung festgesetzt. Auch wurde die Höhe der geplanten Pylone beschränkt und die Anzahl und Lage von Fahnenmasten vorgegeben.

Da das Plangebiet südlich an die Bahnanlagen der Deutschen Bahn angrenzt, sind die **Einfriedigungen** und Bepflanzungen in diesem Bereich mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Darüber hinaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein **qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** (siehe auch Punkt 11.4) vorzulegen und als zentrales Element der Baugenehmigung mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Die Verkehrsflächen und die **Gestaltung der Stellplätze** sind aufgrund der Altlastensituation (vgl. Kapitel 6.4) mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen.

11.3 Immissionsschutz

Durch den Betrieb der geplanten Nutzungen mit den vorgesehenen Parkplätzen werden an den angrenzenden, zu schützenden Nutzungen Lärmimmissionen verursacht, die durch Schallschutzmaßnahmen zu begrenzen sind.



Begründung

Aus diesem Grund wurden zum Bebauungsplanverfahren umfassende Schallimmissionsprognosen des Büros Wölfel Beratende Ingenieure, Höchberg, erstellt. Diese haben weiterhin ihre Gültigkeit und werden entsprechend in chronologischer Reihenfolge der Begründung als Anlagen beigefügt.

Im Einzelnen sind dies folgende Schallimmissionsprognosen:

- Schallimmissionsprognose „Verkehr“ vom 25.01.2008,
- Schallimmissionsprognose (Anlagelärm EKZ) vom 12.05.2009,
- Schallimmissionsprognose, Ermittlung Vorbelastung vom 25.06.2009,
- Schallimmissionsprognose -Planungsstand 30.08.2010- vom 03.09.2010.

Das Büro Wölfel Beratene Ingenieure, Höchberg hat die o. g. Schallimmissionsprognosen auf ihre Gültigkeit überprüft und mit Schreiben vom 16.11.2010 bestätigt.

- Stellungnahme zu Schallimmissionsprognosen vom 04.03.2011

Aufgrund der beabsichtigen Kinonutzung wurde eine zusätzliche Schallimmissionsprognose erstellt:

- Schallimmissionsprognose „Kinobetrieb“ vom 13.01.2012

Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognosen wurden an den Ladebereichen (Ver- und Entsorgung durch LKWs) entlang der Johann-Hammer-Straße drei Schallschutzwände mit einer Höhe von 3,9 m ü. FFB EKZ festgesetzt.

Zur Reduzierung des Lärmpegels der Kinobesucher wurde ebenfalls an der Grenze des Parkplatzes zur Johann-Hammer-Straße im Anschluss an das Gebäude des EKZ eine transparente Schallschutzwand mit einer Höhe von 5,9 m ü. FFB EKZ und einer Länge von ca. 24,5 m festgesetzt. Zur Minimierung der Auswirkungen auf Vögel, ist die Schallschutzwand zwischen Parkplatz und Johann-Hammer-Straße so zu gestalten, dass sie für Vögel als Hindernis sichtbar ist (Streifen- oder Farbmuster).

Die o. g. Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch als Festsetzung übernommen worden und sind bereits im Rahmen der Eröffnung des Einkaufszentrums hergestellt worden.

Um die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, ist für den Müll-Containerplatz eine Abschirmung (Wand mit einer Höhe von 1,5 m ü. FFB EKZ) oder eine Integration ins Gebäude erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigung des Einkaufszentrums wurde der Müll-Containerplatz ins Gebäude integriert, somit sind die Vorgaben der Schallimmissionsprognosen eingehalten.

Unter den getroffenen Annahmen und der bereits im Zuge der Eröffnung des Einkaufszentrums bereits hergestellten Schallschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die in MI-Gebieten zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten sind.



Begründung

Sofern sich im weiteren Verlauf der Planungen relevante Änderungen in Bezug auf die Liefertätigkeiten (einschließlich Müllcontainer) und die Aggregate der Haustechnik ergeben, ist die Schallimmissionsprognose anzupassen.

Bei Änderungen der Nutzungen, gegenüber den als Basis von den Immissionsprognosen angesetzten Nutzungen, vor allem auch der Nutzungen im Nachtzeitraum, ist der Nachweis nach TA Lärm zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

Für Betriebswohnungen im Sondergebiet ist im Bauantrag nachzuweisen, dass durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes die Richtwerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

11.4 Grünordnung / Naturschutz

Entsprechend der Vorgaben in den Textlichen Festsetzungen wurde im Baugenehmigungsverfahren für die Gestaltung der Freiflächen ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, in dem auch die Umsetzung der durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) im grünordnerischen Fachbeitrag (siehe Anlage) festgelegten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt wurden.

Der Freiflächengestaltungsplan ist ein Teil der Baugenehmigung.

12. Hinweise, Statistik, Kosten

12.1 Wasserschutz / Heilquellenschutzgebiete

Der überplante Bereich liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Taufstein“ und in der quantitativen Schutzzone C des rechtsverbindlichen Heilquellenschutzgebietes von Bad Mergentheim. Die jeweiligen Schutzbestimmungen und Rechtsverordnungen, insbesondere auch bei der Gründung der Gebäude, werden eingehalten.

12.2 Deutsche Bahn

Das Grundstück der Deutschen Bahn wird mit einer Einfriedung entsprechend den Vorgaben der Deutschen Bahn und des Freiflächengestaltungsplanes dauerhaft gesichert. Bei einer Bepflanzung des Geländes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Abstand von Neuanpflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von Gleisachse) des nächstgelegenen Gleises. Die Sichtflächen der Stellbezirke Fdl und Ww dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Begründung

12.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur rechtlichen Sicherung des Inhalts des Bebauungsplanes sowie der zwischen Stadt Bad Mergentheim und Investoren abgestimmte Punkte, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können, wurde zwischen der Stadt Bad Mergentheim und der Firma A.I. 31. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

12.4 Hochwassergefahren / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ100-Überflutungsbereich des Wachbachs mit einer Überflutungstiefe von bis zu 1 m). Insbesondere Auffüllungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind im Überflutungsbereich nur dann zulässig, wenn der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht wurde. In diesem Zusammenhang ist bspw. der zeitgleiche Ausgleich von verlorengehendem Rückhalteraum nachzuweisen.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt außerdem in einem HQextrem-Bereich, d.h. eine Gefährdung durch Hochwasser kann generell nicht ausgeschlossen werden.

Anlagen:

- Umweltfachlicher Planungsbeitrag / Grünordnungsplanung vom 15.09.2014
- Natura 2000 / Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit vom 12.09.2014
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG vom September 2014
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom September 2014
- Aktualisierung der Auswirkungsanalyse durch GMA, Februar 2014

- Schallimmissionsschutzprognose „Verkehr“ vom 25.01.2008
- Schallimmissionsschutzprognose „Verkehr –Ergänzung“ vom 25.01.2008
- Schallimmissionsschutzprognose (Anlagelärm EKZ) vom 12.05.2009
- Schallimmissionsschutzprognose, Ermittlung Vorbelastung vom 25.06.2009
- Schallimmissionsschutzprognose -Planungsstand 30.08.2010- vom 03.09.2010
- Bestätigung der Gültigkeit der Schallimmissionsprognosen mit Schreiben vom 16.11.2010
- Stellungnahme zu Schallimmissionsprognose vom 04.03.2011
- Schallimmissionsschutzprognose „Kinobetrieb“ vom 13.01.2012

- Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2004
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2007
- Stellungnahme zu verkehrlichen Aspekten vom 30.11.2010

gez.

.....
Udo Glatthaar
Oberbürgermeister