

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 1.26 des Flächennutzungsplans „Neckarelzer Straße“

Stadt Mosbach, Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 25.06.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandelsgutachten	6
5.1	Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung	6
5.2	Markt- und Auswirkungsanalyse	6
6.	Plankonzept	8
6.1	Vorhabensbeschreibung	8
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7.4	Lärmimmissionen	10
7.5	Verkehr	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses an der Neckarelzer Straße in Mosbach soll Wohnnutzung angesiedelt werden. Dabei ist die Errichtung eines Wohnkomplexes in Kombination mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss geplant.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal derzeit als Mischbaufläche ausgewiesen. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan setzt hingegen ein Sondergebiet fest, um die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Handel und Wohnen“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Erhaltung der Vielfalt des Angebots im Lebensmittelbereich für den Innenstadtbereich der Stadt Mosbach und zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Dafür soll die aktuell brachliegende Fläche des ehemaligen Autohauses dieser geplanten neuen Nutzung zugeführt und der Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Hierbei werden in der durch die CIMA erstellten Markt- und Auswirkungsanalyse für das Vorhaben unter anderem die städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt, die gute ÖPNV-Anbindung und die Nachnutzung einer Gewerbebrache als positive Aspekte für den geplanten Markt aufgeführt.

2. Verfahren

Für das erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am 15.12.2020 im Gemeinsamen Ausschuss der vVG Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Karlsruhe auf eine frühzeitige Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m südwestlich des Altstadtkerns der Stadt Mosbach an der B 27/B 292.

Maßgebend für die Änderung Nr. 1.26 des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,63 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen Neckarelzer Straße, Scheffelstraße, Renzstraße und Hilde-Kirsch-Straße. Aktuell wird der Planbereich überwiegend durch das Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses eingenommen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Teil drei (ehemalige) Wohnhäuser, die zum Teil als Verwaltungsgebäude genutzt wurden. Im (nord-)westlichen Bereich befindet sich der Verkaufs- und Schauraum des ehemaligen Autohauses. Unmittelbar südlich schließt die Werkstatthalle mit weiteren Nebengebäuden an. Der Großteil der übrigen Flächen wird durch asphaltierte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen eingenommen.

Nordöstlich des Plangebiets grenzen Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen (Schildergeschäft / ehemalige Tankstelle) an. Südwestlich des Plangebiets findet ebenfalls eine gemischte Nutzung statt; darunter Mehrfamilienhäuser sowie ein Beerdigungsinstitut und der Sitz einer Steuerberatungsgesellschaft. Südöstlich des Plangebiets setzt sich auf der anderen Seite der Renzstraße Wohnnutzung fort. Nordwestlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich, getrennt durch die Bundesstraße B 27/B 292 und eine Eisenbahntrasse, ein Gewerbegebiet mit dem Betriebsgelände der Gmeinder Lokomotiven GmbH.

Grün- und Freiflächen

Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Süden des Plangebietes gibt es eine kleinere Grünfläche mit einem Laubbaum.

Topographie

Das Gelände des ehemaligen Autohauses wurde bei der Errichtung der heutigen Bebauung eingeebnet. Es liegt in einem Bereich von ca. 4-5 m unterhalb der südöstlich verlaufenden Renzstraße auf dem Höhenniveau der nördlich angrenzenden B 27/B 292.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Gebiets erfolgt von Norden über die Neckarelzer Straße (B 27/B 292), zu der parallel ein Geh- und Radweg verläuft. Im Südosten ist das Gebiet mittels Rampe an die topographisch höher gelegene Renzstraße angebunden.

In ca. 150 m nordöstlicher Richtung befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof Mosbach.

In 350 m südwestlicher Richtung befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Mosbach West.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Mischwasserkanalisation angeschlossen und verfügt über die üblichen Leitungsanbindungen wie Strom, Wasser und Telekommunikation.

Altlastensituation

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte:

- Tankstelle Autohaus Spitzer (altlastenverdächtige Fläche / Altlast)
- Betriebstankstelle Schuler & Sohn (B-Fall)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg – Mosbach – Heilbronn sowie Heidelberg – Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Autohauses wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt: Die Planung soll neben der Schaffung von Wohnraum im Stadtzentrum in verdichteter Form der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts zur

Nahversorgung des Umfelds dienen. Die Planung erfüllt damit die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist die Stadt Mosbach als Siedlungsbereich Wohnen (Ziel) und Siedlungsbereich Gewerbe (Ziel) dargestellt. Das Plangebiet ist dabei nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) dargestellt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.3 (Ziel) ist im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“ eine sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen anzustreben.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.



Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Nach Grundsatz 1.7.1.1 soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Die Planung dient mit der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und der Schaffung von Wohnraum und Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in innenstadtnaher Lage.

Durch die Lage und eine sehr gute Anbindung an den Fuß- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV wird eine gute Erreichbarkeit unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ermöglicht. Das Leitbild „Region der kurzen Wege“ wird hierbei aufgegriffen. Durch die geplante Nachverdichtung und optimale Ausnutzung der Fläche wird die Planung den o.g. Plansätzen gerecht und entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung. Die bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regionalplanung werden dabei eingehalten (s. Kapitel 5).

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

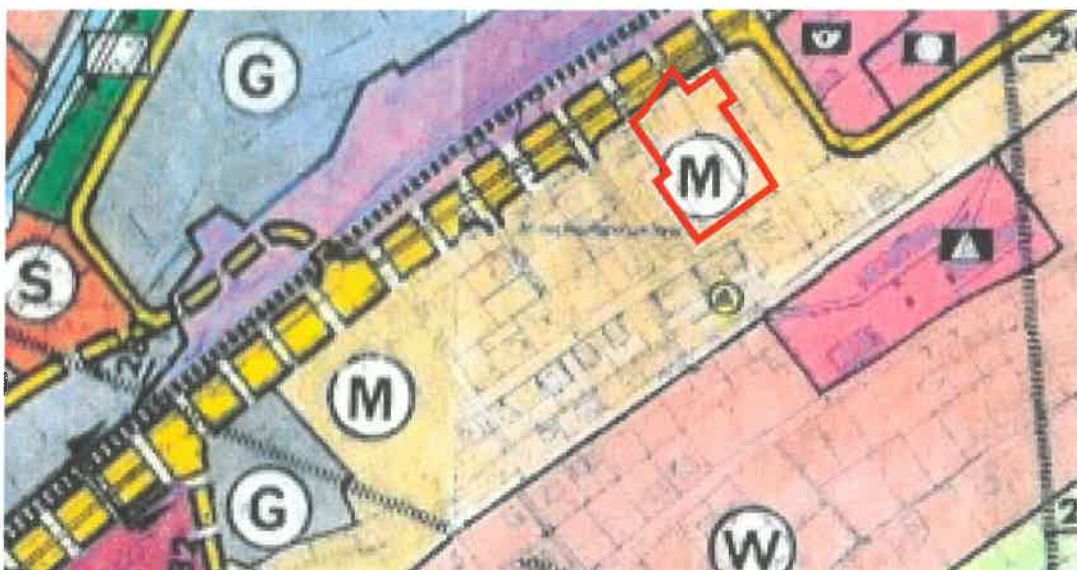


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Einzelhandelsgutachten

5.1 Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim (kurz vVG Mosbach) wurde im Jahr 2017 durch die CIMA eine Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung durchgeführt.

Bei der damaligen Betrachtung der wesentlichen Versorgungsanbieter der Gesamtstadt bzw. des Bereichs Innenstadt Mosbach (zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte) war die mittlerweile geschlossene Kauflandfiliale in der Hauptstraße (Obertorzentrum) noch erfasst worden. Die Kauflandfiliale mit ca. 2.600 m² Verkaufsfläche (VK) bestand bis zum Sommer 2019 als weiterer Anbieter zum Rewe-Markt (ca. 1.600 m² VK) an der Bachmühle in ca. 200 m Entfernung. Der Untersuchungsbericht bewertet die Nahversorgungssituation für die Innenstadt Mosbach mit den in den zentralörtlichen Standortbereich fallenden Märkten Aldi, Netto, Kaufland und Rewe als ausgeprägte Angebotssituation und hebt hervor, dass durch die Ergänzung des Rewe-Markts 2015 die Nahversorgungssituation deutlich aufgewertet wurde. In Bezug auf die geplante Aufgabe des Kauflands empfahl die CIMA eine Neubewertung der Situation.

Mit der Aufgabe des Kauflands am Obertorzentrum verbleibt der Rewe-Markt somit hinsichtlich der Verkaufsflächengröße von 1.600 m² und mit einem modernen Auftritt in Betracht der in ca. 500 m Entfernung bestehenden Filialen von Aldi (ca. 900 m² VK) und Netto (ca. 1.000 m² VK) nahezu konkurrenzlos.

Eine Wiederaufnahme der Nutzung des Obertorzentrums durch einen Lebensmittelmarktbetreiber wäre planungsrechtlich zwar jederzeit ohne weiteres möglich. Jedoch sehen aktuelle Überlegungen an dieser Stelle den Standort für eine Erweiterung der DHBW vor.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit des geplanten Markts an der Neckarelzer Straße wurde durch die CIMA eine Auswirkungsanalyse erstellt. Dabei wurde ebenfalls die neue Situation im zentralen Standortbereich Innenstadt Mosbach, die nach der Aufgabe des Kauflands am Obertorzentrum entstanden ist, betrachtet und bewertet.

Die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse kann dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

5.2 Markt- und Auswirkungsanalyse

Aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarkts regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der CIMA im Mai 2020 eine Markt- und Auswirkungsanalyse zum nachgelagerten Bebauungsplanverfahren für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ in der Stadt Mosbach erstellt. Dabei wurde der Nachweis erbracht, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung des Lebensmittelmarkts keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Mosbach selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Das Gutachten geht dabei von einer Verkaufsflächengröße von 1.400 m² mit zusätzlichem 40 m² großem Backshop aus.

Aufgrund der aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung zum Bebauungsplan eingegangenen Bedenken und Anregungen, die Verkaufsflächengröße zu reduzieren, wurde die maximale Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel auf 1.300 m² im Bebauungsplan zurückgenommen. Eine raumordnerische Verträglichkeit soll durch die Zurücknahme sicher gewährleistet sein.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert.

Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Da die Stadt Mosbach im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe damit in der Stadt Mosbach zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen.

Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebots wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Die Stadt Mosbach hat als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Mosbach. Da sich das Kerneinzugsgebiet nur auf einen Teil des gesamten Mittelbereichs des Mittelzentrums Mosbach beschränken wird, liegt keine Verletzung des Kongruenzgebotes vor.

Beeinträchtigerungsverbot

Das Beeinträchtigerungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn infolge von Neuan-siedlungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahver-sorgungsrelevante Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da für den geplanten Standort die Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 % liegt. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit nicht verletzt.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Der Projektstandort kann trotz seiner Lage knapp außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs in der Gesamtbetrachtung noch als städtebaulich integriert eingestuft werden. Der geplante Markt übernimmt für die umliegende Wohnbebauung auch (durch planungsrechtliche Sicherung) eine Nahversorgungsfunktion und ist somit nach Plansatz 1.7.3.1 im Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs zulässig.

Ergebnis

Die Auswirkungsanalyse der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarkts alle Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung erfüllt, so dass die planungsrechtliche Grundlage für den Lebensmittelmarkt durch die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden kann.

6. Plankonzept

6.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich des Plangebiets ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt mit 1.300m² Verkaufsfläche geplant. Dabei soll sich der Lebensmittelmarkt auf dem Niveau der nordwestlich verlaufenden Neckarelzer Straße befinden. In den oberen drei Geschossen ist die Wohnnutzung angedacht.

Die Wohnnutzung wird über die Renzstraße erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt sowie die Abfahrt sollen über die B 27/B 292 erfolgen.

Das Plangebiet ist technisch bereits vollständig erschlossen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Umweltplanung – Wagner+Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe werden vollumfänglich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung und Dachbegrünung ausgeglichen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Als Fläche, in der Vögel Nahrung suchen, ist das Gebiet nahezu ohne Bedeutung.
- Der einzige Baum (Ahorn) im Plangebiet bietet Freibrütern eine Nistmöglichkeit. Hinweise auf eine Brut gab es bei einer Überprüfung jedoch nicht.
- Bei einem Abriss der Gebäude während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel zu Schaden kommen. Nester mit Eiern können zerstört, Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel können verletzt oder getötet werden.
- Für Fledermäuse bieten die Gebäude lediglich Möglichkeiten für Zwischenquartiere.
- Bei einem Abriss der Gebäude während der Zeit, in der Quartiere genutzt werden, ist deshalb zu befürchten, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Rodung des Ahorns und Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr.
Außerhalb dieses Zeitraums darf nur abgerissen werden, wenn nachgewiesen wird, dass es an den Gebäuden keine Vogelbruten gibt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Das bauleitplanerische Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation.

Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene überbaute, nahezu vollständig versiegelte Brachfläche umgenutzt. Neben Pflanzgeboten im Stellplatzbereich wird eine mindestens extensive Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, um Klimaerwärmung und CO₂-Belastung entgegenzuwirken. Weiter werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Durch die Kombination aus geplanter Wohnnutzung und Lebensmitteleinzelhandel wird eine optimale fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers erzielt. Der in unmittelbarer Nähe liegende Zentrale Omnibusbahnhof begünstigt die Erreichbarkeit durch den klimaschonenden ÖPNV. Durch diese Faktoren kann eine Reduzierung des Verkehrs erzielt werden. Somit wurden Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt.

Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet. Dies umso mehr, als dass auf der Ebene der konkreten Bauplanung ohnehin immer höhere energiefachrechtliche Anforderungen an die Realisierung baulicher Anlagen gestellt werden.

7.4 Lärmimmissionen

Durch die geplante Einzelhandelsnutzung kann es zu Lärmeinwirkungen im umliegenden Mischgebiet nordöstlich und südwestlich des Plangebiets, aber auch an der Wohnnutzung im Plangebiet selbst kommen.

Darüber hinaus können Lärmimmissionen durch das nördlich bestehende Gewerbegebiet „Am Güterbahnhof“ sowie die nördlich verlaufende Bahnstrecke und die nördlich angrenzende Neckarelzer Straße (B 27) im Plangebiet entstehen.

Zur Beurteilung der möglichen Emissionen bzw. Immissionen wurde deshalb durch den TÜV Nord auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch getroffene Festsetzungen auf Bebauungsplanebene und durch geeignete Regelungen und Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene können Lärmimmissionskonflikte vermieden werden.

7.5 Verkehr

Durch den Publikums- sowie Anwohnerverkehr kann sich die Verkehrsbelastung insbesondere in der Neckarelzer Straße sowie in der Renzstraße erhöhen. Aufgrund der ausreichend dimensionierten Zufahrt an der Neckarelzer Straße sowie des bestehenden zweispurigen Ausbaus der Neckarelzer Straße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu erwarten. Auch im Bereich der Renzstraße ist aufgrund der Dimensionierung des Straßenquerschnitts mit ca. 6 m Fahrbahnbreite nicht mit Beeinträchtigungen des Verkehrs zu rechnen.

Aufgestellt:

Mosbach, den 17.01.2022

DIE VVG:

DER PLANFERTIGER :



Begründung – Feststellung

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de