



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“

mit Teiländerung des Bebauungsplans

„Bundesstraße B 27, 2. Bauabschnitt, Nr. 1.55 A“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Einzelhandelsgutachten	7
5.1	Grundlagenuntersuchung zur Nahversorgung	7
5.2	Markt- und Auswirkungsanalyse	7
6.	Plankonzept	9
6.1	Vorhabensbeschreibung	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
7.	Planinhalte	10
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften	13
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
8.	Auswirkungen der Planung	14
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
8.4	Lärmimmissionen	15
8.5	Verkehr	16
9.	Angaben zur Planverwirklichung	17
9.1	Zeitplan	17
9.2	Kosten und Finanzierung	17
9.3	Bodenordnung	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Röll an der Neckarelzer Straße in Mosbach soll Wohnnutzung angesiedelt werden. Die Schoofs Immobilien GmbH aus Frankfurt plant hierzu die Errichtung eines Wohnkomplexes mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss.

Das Areal liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist somit nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch das geplante Vorhaben soll die aktuell brachliegende Fläche des ehemaligen Autohauses einer neuen Nutzung zugeführt und dringend benötigter innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

Zur Erhaltung der Vielfalt des Angebots im Lebensmittelbereich für den Innenstadtbereich und zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete soll der Lebensmittelmarkt „tegut...“ angesiedelt werden. Hierbei werden in der durch die CIMA erstellte Markt- und Wirkungsanalyse 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

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 04.03.2020 aufgestellt. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wurde eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung entschied die Stadt, das Verfahren im Regelverfahren weiterzuführen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs, die den Zufahrtbereich von der B 27/ B292 sowie das Flurstück Nr. 508/2 umfasst, wurde am 09.12.2020 beschlossen. Die Offenlegung wurde vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt. Aufgrund einer Zurücknahme der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² auf 1.300 m² erfolgte eine erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 31.05.2021 bis 11.06.2021.

und der Sitz einer Steuerberatungsgesellschaft. Südöstlich des Plangebiets setzt sich auf der anderen Seite der Renzstraße die 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 und im Osten des Plangebiets gibt es kleinere Grünflächen mit einem Spitzahorn bzw. einem Kirschbaum

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)

Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan laufenden Ausführungsplanung wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durch die Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH durchgeführt. Mit Hilfe von 16 Rammkernsondierungen wurden Bodenproben im Plangebiet entnommen und untersucht. Im zentralen Bereich des Plangebietes (Areal der ehemaligen Tankstelle – Rammkernsondierungen 1 und 2) liegt eine Belastung durch Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe vor. Beim Rückbau der Gebäudesubstanz/Entsiegelung der Fläche sind die Bereiche um die Rammkernsondierungen 1 und 2 (und dabei der Wirkungspfad Boden – Grundwasser) neu zu bewerten.

Im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung der Notwendigkeit eines Bodenaustauschs der Verunreinigung soll durch Grundwassererkundung geklärt werden, ob sich der Schaden über das Grundwasser ausbreitet und ggf. über das Grundstück hinaus

erstreckt. Hierzu ist geplant, Grundwassermessstellen zur Grundwassererkundung auf dem Grundstück zu errichten. Ein entsprechender Antrag auf Genehmigung wurde bereits beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis eingereicht. Das weitere Vorgehen erfolgt dabei in enger Abstimmung mit dem Landratsamt.

Wird im weiteren Verfahren festgestellt, dass sich die Verunreinigung nicht über das Grundwasser ausbreitet, können die Altlasten im Boden verbleiben. Es erfolgt eine Versiegelung der Fläche. Ist zu befürchten, dass sich der Schaden über das Grundwasser ausbreitet, wird ein Bodenaustausch erforderlich.

Ein Bodenaustausch würde die Wirtschaftlichkeit des konkreten Vorhabens zwar deutlich beeinträchtigen, eine Projektumsetzung ist jedoch in beiden Fällen möglich.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich des seit 13.08.1994 wirksamen einfachen Bebauungsplans „Spielhallen Nr. 1.42“, der Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft.

Der nördliche Bereich ragt in den Geltungsbereich des seit 22.12.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans "Bundesstraße B 27, 2. Bauabschnitt, Nr. 1.55 A".

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“ gem. § 10 Baugesetzbuch treten innerhalb dessen Geltungsbereich alle vorherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Spielhallen, Nr. 1.42“ und "Bundesstraße B 27, 2. Bauabschnitt, Nr. 1.55 A" außer Kraft. Vergnügungsstätten bleiben im Plangebiet weiterhin unzulässig.

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.

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 der Schaffung von Wohnraum und der 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).



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

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.

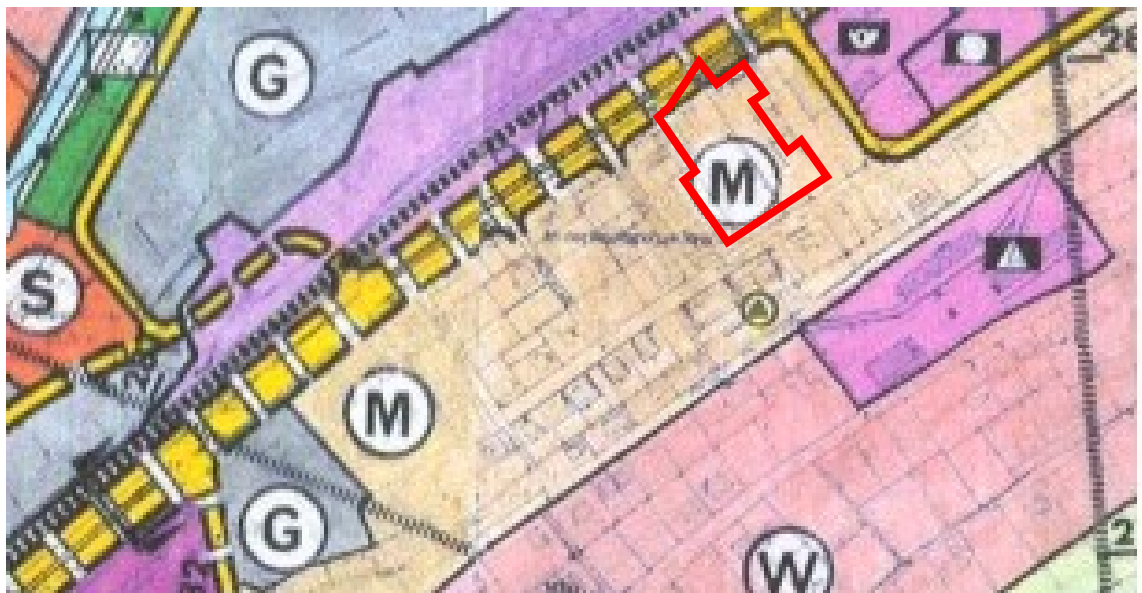


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern (Quelle: Stadt Mosbach)

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 Anbetracht 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 tegut...-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

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

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können der Auswirkungsanalyse entnommen werden. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

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 Unterebenen 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 in der Stadt Mosbach somit 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.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot 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 Neuansiedlungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevante 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 (durch planungsrechtliche Sicherung) auch 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 großen Gebäudekomplexes geplant. In diesem ist die Realisierung von Wohnbebauung in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt geplant. Dabei soll sich der Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Café sowie Lager, Anlieferung und Parkplätzen in der EG-Zone auf dem Niveau der nordwestlich verlaufenden Neckarelzer Straße befinden. In den oberen drei Geschossen, beginnend auf dem Höhenniveau der Renzstraße (rund 4,5 m oberhalb der Neckarelzer Straße), ist die Wohnnutzung in Form von ca. 45 Wohnungen im Größenbereich von ca. 50 m² bis ca. 90 m² angedacht.

Der geplante Gebäudekomplex ist im Erdgeschoss, in dem Lebensmittelmarkt mit Lager und Anlieferungszone sowie eine Großgarage mit Zwischengeschoss untergebracht werden, zusammenhängend geplant, stellt sich als spiegelverkehrte L-Form dar und ordnet sich somit entlang der südöstlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze an. Die oberen Geschosse werden von der Renzstraße aus als Bauzeile in Erscheinung treten.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Hauptzu- und -abfahrt zum Plangebiet mit Lebensmittelmarkt erfolgt über die Neckarelzer Straße (B 27/B 292) von Nordwesten. Durch die geplante Umgestaltung der aktuellen Zufahrtssituation verschiebt sich die bisherige Zufahrt um ca. 10 m nach Südwesten und verschmälert sich um ca. 1,5 m auf rd. 9 m Breite. Eine zweite Zufahrt soll von Südosten über die Renzstraße mittels Rampe erfolgen. Diese soll im Rahmen des Bauvorhabens als 3,50 m breite Einbahnstraße hergestellt werden. Eine Abfahrt vom Parkplatz des Lebensmittelmarkts ist somit nur über die Hauptzufahrt an der B°27/B 292 geplant. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden über die Renzstraße erschlossen. Dabei ist auf Niveau der Renzstraße ein Stichweg auf dem Dach des Erdgeschosses nach Nordosten geplant, um die dortigen Wohnungen zu erschließen.

Das Plangebiet kann über das vorhandene Kanalnetz in der Neckarelzer Straße entwässert werden und sollte für einen Anschluss im Trennsystem vorbereitet werden.

Das Plangebiet kann ohne besondere Schwierigkeiten an die vorhandenen umliegenden Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen angebunden werden.

Löschwasserbedarf

Zur Überprüfung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz wurde durch die Stadtwerke Mosbach GmbH eine physische Netzmessung durchgeführt.

Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden kann über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden.

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Da unter anderem großflächiger Einzelhandel geplant ist und sich dieser nicht im bislang festgesetzten Mischgebiet realisieren lässt, wird gemäß dem geplanten Vorhaben ein sonstiges Sondergebiet: Handel und Wohnen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO für die Nutzungen großflächiger Einzelhandel mit untergeordneten Gastronomiebetrieben sowie Wohnen festgesetzt. Um eine vertikale Gliederung der Nutzung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in der Erdgeschosszone (per Baugrenze I definiert) und Wohnnutzung nur oberhalb der Erdgeschosszone (per Baugrenze II definiert) zulässig sind. Um sicherzustellen, dass im Plangebiet nur ein großflächiger Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, werden die Nutzungsarten zusätzlich horizontal gegliedert. Das sonstige Sondergebiet Handel und Wohnen wird in SO_{HW1} und SO_{HW2} gegliedert. Dabei dient der Teilbereich SO_{HW1} der Unterbringung von

großflächigem Lebensmitteleinzelhandel sowie dem Wohnen. Der Teilbereich SO_{HW2} dient dabei dem Wohnen.

Für Einzelhandel wird dabei die Gesamtverkaufsfläche auf 1.300 m² beschränkt. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 10% der Verkaufsfläche gemäß der Empfehlung der Markt- und Auswirkungsanalyse der CIMA beschränkt. Damit soll gewährleistet werden, dass das geplante Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel städtebaulich verträglich ist und die regionalplanerischen Ziele und Vorgaben eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird entsprechend der voraussichtlichen Grundfläche des Vorhabens eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich dabei an der des umgebenden Mischgebiets. Ergänzend wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 bestimmt, dass im Sondergebiet SO_{HW1} und SO_{HW2} die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, da das Vorhaben im Innenbereich auf einer relativ kleinen Fläche realisiert werden soll. Trotz der geplanten kompakten Bauweise ist zu erwarten, dass die Fläche – wie auch schon bisher – durch die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt nahezu vollständig versiegelt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 165 m ü.NN (über Normal-Null) beschränkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich dabei am höchsten Punkt bzw. bei den Gebäuden an der Oberkante Attika. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum Teil an den Firsthöhen der Umgebungsbebauung.

Um erforderliche technische Einrichtungen oder Aufbauten wie Aufzugschächte oder Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen etc. auf der Dachfläche unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 2,5 m auf 10 % der Dachfläche zugelassen. Dabei ist ein Abstand von 1,5 m zum Dachrand einzuhalten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die entsprechend dem Vorhaben an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang des Flurstücks Nr. 508 eine Grenzbebauung zulässt. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird größtenteils lediglich für das Erdgeschoss eine Grenzbebauung ermöglicht. Eine Ausnahme stellt dabei eine mögliche viergeschossige Grenzbebauung im nördlichsten Teil des Plangebiets dar.

Es werden eng am Vorhaben orientierte Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird für den Erdgeschossbereich eine „Baugrenze I“ festgesetzt. Diese lässt im unteren Erdgeschossbereich bis zu einer Höhe von maximal 155,5 m ü.NN einen größeren überbaubaren Bereich zu, als die „Baugrenze II“, die im Bereich über 155,5 m ü.NN bis maximal 165 m ü.NN gilt.

Die Staffelung der Baugrenzen soll sowohl dem Platzbedarf des Lebensmittelmarkts und den geplanten Garagengeschossen im Erdgeschoss gerecht werden als auch die Ausbildung der Kubaturen in den oberen Geschossen regeln. Durch die „Baugrenze II“ soll ein Zurückspringen der oberen Geschosse vom unteren Geschoss erzielt werden, was eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung vermeiden soll.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um dem Vorhabensträger eine flexible Gestaltung der Stellplatzflächen zu ermöglichen, werden Stellplätze sowie ihre Zufahrten innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Bebauung des Grundstücks soll möglichst kompakt gehalten und deshalb innerhalb der Baugrenze untergebracht werden. Aus diesem Grund sind Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, Müllumhausungen und Umhausungen für Fahrräder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die sonstigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden zur Flexibilität bei der Aufstellung von bspw. Spielgeräten, Trafohäuschen etc. auch auf den nicht überbauen Grundstücksflächen zugelassen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Erhalt und Schutz des Kirschbaums auf Flst. Nr. 508/2
- Vorgabe zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden Vorgaben zur Beleuchtung des Gebiets gemacht.
- Zur Förderung des Kleinklimas und um die Entstehung von Wärmeinseln zu vermeiden, werden Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird zur Förderung des Kleinklimas und zur Kompensation der zur erwartenden Versiegelung eine intensive und extensive Dachbegrünung festgesetzt.
- Um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden, werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm im Plangebiet durch die nördlich verlaufende Neckarelzer Straße (B 27/B 292) werden im Bebauungsplan Vorgaben zum passiven Lärmschutz getroffen. Dabei werden entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen - es werden die für die höherwertige schutzbedürftige Nutzung „Wohnen“ errechneten Lärmpegelbereiche für die Nachtzeit herangezogen - Vorgaben zu den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen von Außenbauteilen sowie teilweise zur Anordnung von Schlafräumen gemacht. Zu weiteren Details siehe Kapitel 8.4.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Förderung des Kleinklimas im Gebiet ist pro angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume können dabei angerechnet werden.

Der erhaltenswerte Kirschbaum im Südosten des Plangebiets wird mit einer Pflanzbindung belegt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur bestmöglichen Ausnutzung der Geschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-2° zulässig.

Für Dachdeckung und Fassaden werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen. Für technische Dachaufbauten werden zudem Einhausungen vorgeschrieben.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Stadt- und Straßenbilds werden sich bewegende und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen. Des Weiteren erfolgen Beschränkungen hinsichtlich der Größe, Ansichtsfläche und Höhe von Werbeanlagen.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um zu gewährleisten, dass auf dem Baugrundstück ausreichend Stellplätze für die geplante Wohnnutzung hergestellt werden, wird Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baugrunduntersuchung und Geotechnische Hinweise
- Bodenfunde
- Bodenschutz / Altlasten
- Grundwasserschutz
- Regenwasserzisternen
- DIN 4109

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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 nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner+Simon ausgearbeitet.

Im Rahmen der Konfliktanalyse und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden beim Vergleich zwischen Bestand und Planung Kompensationsüberschüsse bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden ermittelt. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe werden vollumfänglich durch die Maßnahmen zur Bepflanzung und Dachbegrünung ausgeglichen.

Details zur Bewertung des Eingriffs und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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.
- Die einzigen Nistmöglichkeiten für Freibrüter bieten die beiden Bäume im Plangebiet (Ahorn und Kirschbaum). Hinweise auf eine Brut gab es bei den verschiedenen Begehungen 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.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung gerecht zu werden, werden ausschließlich begrünte Flachdächer festgesetzt. Darüber hinaus werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen und an Fassaden zugelassen.

Zur Durchgrünung und Gliederung des Planareals sind Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen vorgesehen. Die Pflanzung der Bäume soll im Hinblick auf den Klimawandel zudem zur Reduzierung von CO₂ beitragen und der Frischluftbildung in Hitzesommern dienen.

8.4 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 durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke und die nördlich angrenzende Neckarelzer Straße (B 27) im Plangebiet entstehen.

Zur Beurteilung der möglichen Lärm-Emissionen bzw. Immissionen des konkret geplanten Vorhabens wurde deshalb durch den TÜV Nord eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Weicht die nachgelagerte Vorhabenplanung von den Annahmen des Gutachtens ab, ist ggf. eine Neubeurteilung der Lärm-Emissionen bzw. Immissionen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die Ergebnisse des Fachberichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch den Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehr in einem Mischgebiet (Gebietscharakter des geplanten Sondergebiets) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie in großen Teilen die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm von 65 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschritten.

Darüber hinaus wird in einem Abstand von 20 bis 25 m zur nordwestlichen Plangebietsgrenze die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) um bis zu 5 dB überschritten.

Im vorliegenden Fall scheiden das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG (Vergrößerung der Abstände zwischen Straße und Wohnnutzung) aufgrund der geringen Grundstückstiefe und die Realisierung von aktivem Schallschutz durch Schallschutzwände aufgrund der Innenstadtlage und der Abstandsverhältnisse zwischen Straße und Wohnnutzung aus.

Stattdessen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung durch Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen.

- Be- und Entlüftungskonzept für die Wohneinheiten.

Zur Prüfung der im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets entstehenden Immissionen durch Gewerbelärm wurden die Emissionen des Markts im Plangebiet unter der Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das nördlich liegende GE-Gebiets „Am Güterbahnhof, Nr. 1.71“ nach TA Lärm betrachtet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können größtenteils eingehalten werden. Lediglich im Bereich der geplanten Bebauung im Bereich der Ein-/Ausfahrt zum Parkplatz auf dem Dach des Markts wird der Immissionsrichtwert in der ungünstigsten Nachtstunde um 1 bis 2 dB(A) überschritten. Da es sich jedoch um den Parkplatz der Wohnanlage handelt, findet bei Parkplatzanlagen für Wohnanlagen (Verkehrsrgeräusche) häufig die DIN 18005 Anwendung. Die Orientierungswerte der DIN 18005, die keinen festen Grenzwert darstellen, werden somit auch im Nachtzeitraum (gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 50 dB(A)) in der lautesten Nachtstunde eingehalten. Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die Überschreitungen in den Randstunden des Nachtzeitraums liegen und somit der für Wohnbebauung übliche Lärm bei der Nutzung von Stellplatzanlagen zumutbar und somit hinzunehmen ist.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden folgende Maßnahmen vorausgesetzt:

- Die Betriebszeiten, Öffnungszeit und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung werden auf bestimmte Zeiträume beschränkt.
- Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben in einer geschlossenen Halle zu erfolgen.
- Die Anlieferung des Bäckers kann im Eingangsbereich des Shops zu erfolgen.
- Die Parkbox für Einkaufswagen ist dreiseitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 20$ dB aufweisen.
- Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbs und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
- Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase und einer Fugenbreite kleiner 3 mm zu bestehen.
- Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind zu begrenzen. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

8.5 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 (ca. 9,0 m) an der Neckarelzer Straße sowie des 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.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2021 abgeschlossen werden.

9.2 Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Investor getragen.

9.3 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt durch Neubildung der Grundstücke und Erwerb des Investors.

Aufgestellt:

Mosbach, den 29.07.2021

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de