

**Bebauungsplan „Oberer Herrenweg, 8. Änd., Nr. 3.07 H“
auf Gemarkung Diedesheim**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

STADT MOSBACH
STADTTEIL DIEDESHEIM
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „OBERER HERRENWEG, 8. ÄNDERUNG NR. 3.07H“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 08.01. bis 09.02.2018

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	29.01.2018	Den Erläuterungen zum Natur- und Artenschutz in den Nrn. 7.1 und 7.2 der Begründung kann aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde gefolgt werden. Es bestehen daher weder Bedenken noch Anregungen zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten		1. Bodenschutz- und Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Bodenschutz Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) empfehlen wir, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten. Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich nicht ausschließen. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) möchten wir hinweisen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
	Landratsamt NOK		Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Technische Fachbehörde Grundwasserschutz			
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung		Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer		Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht		Gegen die Änderung des Bebauungsplans „Oberer Herrenweg, 8. Änderung, Nr. 3.07 H“ der Stadt Mosbach, Stadtteil Diedesheim, bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen		Der Bebauungsplan liegt an der L 636 außerhalb der OD. Zum Fahrbahnrand der L 636 ist ein Abstand von 20 m einzuhalten	Mit dem Hinweis „Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ vom 12.02.1983.“ wird auf die weiterhin gültigen Festsetzungen verwiesen. Im Bebauungsplan „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ ist die Straßenabstandsfläche eingezeichnet und mit 20m vermaßt.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft		Zu der o.g. Planung bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	25.01.2018	Seitens der höheren Baurechtsbehörde wird anlässlich der o.g. Planung angeregt, den Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung zu berichtigen und nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im FNP für den fraglichen Bereich eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ darzustellen.	Der Flächennutzungsplan wird im Wege Berichtigung angepasst und als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt.
4.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	25.01.2018	Nach den Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg muss entlang des Fahrbahnrandes der L 636 ein 20 m breiter Anbauverbotsstreifen beachtet werden. In diesem absoluten Bauverbotsstreifen sind Hochbauten jeder Art, baulichen Nebenanlagen wie Überdachungen, Lagerflächen oder Werbeanlagen, etc. unzulässig.	Es wird auf den Behandlungsvorschlag zur Stellungnahme (Nr. 1) der Fachbehörde Straßen des LRA NOK verwiesen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der Anbauverbotsstreifen entlang der L 636 ist in den Bebauungsplan einzuzeichnen und zu vermaßen.	
			Auf das absolute Bauverbot entlang der Fahrbahn der L 636 ist im textlichen Teil zum Bebauungsplan gesondert hinzuweisen.	In den textlichen Festsetzungen des BP „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Straßenabstandsfläche für unzulässig erklärt.
5.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	09.01.2018	Nach Durchsicht der vorgelegten Aufstellungsbeschlüsse kann aus unserer Sicht mitgeteilt werden, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einwände gegenüber den Planungen vorzubringen sind. Es wird jedoch gebeten, bei verkehrlichen Angelegenheiten rechtzeitig eine Verkehrsbesprechung oder Verkehrsschau zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
6.	Finanzamt Mosbach		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
7.	Dt. Telekom Technik GmbH	19.01.2018	Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Dabei handelt es sich um den Hausanschluss des bestehenden Einkaufsmarkts. Bitte informieren Sie den Bauherrn, falls sich eine Änderung des Anschlusses aufgrund der Erweiterung des Gebäudes ergibt, dass er sich rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.	Die Anregungen betreffen nicht die Regelungen des Bebauungsplanes. Der Vorhabensträger wird informiert und die Anregungen im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.
8.	Netze BW GmbH	10.01.2018	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens um Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9.	IHK Rhein-Neckar	16.02.2018	Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird. Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsumsiedlungen so zu lenken,	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.	
			Der bestehende Lebensmitteldiscounter plant eine Verkaufsflächenerweiterung von bisher 850 m ² auf 1.250 m ² . Dies entspricht einer Erweiterung um 400 m ² Verkaufsfläche. Somit würde die Verkaufsfläche von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in nicht unerheblichem Umfang ansteigen. Zunächst war sogar eine Erweiterung auf 1.480 m ² Verkaufsfläche vorgesehen. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in zentralen Orten zulässig. Gleichzeitig müssen die übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) eingehalten werden. In diesem Zusammenhang weisen wir jedoch darauf hin, dass bestehenden Einzelhandelsunternehmen ein „dynamischer Bestandschutz“ gewährt werden sollte, der es erlaubt, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu haben. Das Ausmaß der Verkaufsflächenerweiterung sollte jedoch im nachweislich verträglichen Rahmen liegen. Die IHK Rhein-Neckar stimmt der vorliegenden Bauleitplanung zu, wenn sich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ergeben. An dieser Stelle ist explizit darauf hinzuweisen, dass es sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort, mit Versorgungsfunktion handelt.	Gemäß der durch die CIMA erarbeiteten „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl in Mosbach-Diedesheim“ werden die Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels eingehalten.
			Das Gutachterbüro „CIMA Beratung + Management GmbH“ kommt in seiner Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass bei einer Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf 1.250 m ² Verkaufsfläche mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Aus unserer Sicht gibt es hier jedoch noch Klärungsbedarf. So sind wir der Meinung, dass die Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter deutlich zu niedrig angesetzt wurde. Entsprechend der EHI-Handelsdaten lag im Jahr 2016 die durchschnittliche Flächenproduktivität von Lidl-Märkten bei 7.410 €/m ² (Bruttoumsatz) bzw. 6.410 €/m ² (Nettoumsatz) und nicht wie von dem Gutachterbüro angesetzt bei 5.100 €/m ² . Zudem bewerten wir den Standort eher als teilintegriert.	Die in der Marktuntersuchung vom Mai 2015 für den Bestandsmarkt in Mosbach-Diedesheim angesetzte Flächenleistung von 5.100 €/ qm VK basiert auf der Datengrundlage des EHI Retail Institutes Köln 2014 (Quelle: www.handelsdaten.de). Die Differenz der angesetzten Flächenleistungen für den Lidl Markt in der Marktuntersuchung vom Mai 2015 gegenüber der dargelegten Flächenproduktivität der IHK Rhein-Neckar aus dem Jahr 2016 ist daher durch eine Aktualisierung der Datengrundlagen begründet. Ungeachtet dessen ist aufgrund der überdurchschnittlichen Angebotssituation im Lebensmittelbereich der Stadt Mosbach (Einzelhandelszentralität im Segment Lebensmittel von 183 %) davon auszugehen, dass die aktuell durchschnittliche Flächenproduktivität von Lidl-Märkten von 7.410 €/ qm VK (Quelle: EHI Retail Institute, Köln 2016) am Standort Mosbach-Diedesheim nicht erreicht wird. Die angesetzte Flächenleistung von 5.100,- €/ qm VK kann daher als realistisch für den Lidl-Markt in Mosbach-Diedesheim eingestuft werden und liegt noch deutlich über der durchschnittlichen Flächenleistung im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt von ca. 4.000,- bis 4.500,- €/ qm VK.
10.	Einzelhandelsverband Nordbaden		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
11.	Bodensee Wasserversorgung	11.01.2018	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich	
12.	Stadtwerke Mosbach	01.02.2018	Die Stadtwerke Mosbach haben gegen die B-Planänderung keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	AZV Elz-Neckar	05.02.2018	Gegen dieses Vorhaben erhebt der Abwasser-Zweckverband Elz-Neckar keine Einwände, da es uns nicht betrifft.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Busverkehr Rhein-Neckar	15.01.2018	BRN ist in allen Belangen nicht betroffen und hat daher keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	NABU		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
16.	BUND Kreisverband		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
17.	Gemeinde Elztal	26.01.2018	Von Seiten der Gemeinde Elztal bestehen keine Anregungen bzw. Einwendungen. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Neckarzimmern	29.01.2018	Keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Obrigheim	23.01.2018	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB bringt die Gemeinde Obrigheim zum genannten Bebauungsplan keine Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.