Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

**Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

Abwägung

Nr.	Privater Einwender	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	[REDACTED]	14.08.2020	<p>Ich habe die Unterlagen zum Bebauungsplan im Internet eingesehen und möchte gegen den Entwurf des Bebauungsplans Widerspruch einlegen.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs war die Bebauung und Nutzung des Grundstücks nach § 34 BauGB anzusehen. Die Nutzungen in der näheren Umgebung waren und sind zum Teil noch immer Einzel- und Großhandel, Fitnessstudio, Schule, Straßenmeisterei und auf der anderen Straßenseite Wohnbebauung.</p> <p>Die Zuordnung des Areals Pfalzgraf-Otto-Straße [REDACTED] mit den dazugehörigen Flurstücknummern [REDACTED] zum Teilbereich A des Bebauungsplans stellt eine Wertminderung meines Eigentums und für mich zu einem späteren Zeitpunkt ggf. einen wirtschaftlichen Nachteil dar.</p> <p>Bisher wäre auf meinem Grundstück z.B. eine Einzelhandelsnutzung in der Fläche unbegrenzt möglich gewesen und auf dem Nachbargrundstück ist im Bebauungsplan für eine Teilfläche eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von 1170qm im Entwurf des Bebauungsplans noch immer erlaubt.</p> <p>Ich bitte daher die Schädigung meiner Interessen zu unterlassen und beantrage im Sinne der Gleichbehandlung innerhalb eines Bebauungsplans, die oben genannten Flurstücke der Pfalzgraf-Otto-Straße [REDACTED] dem Teilbereich C zuzuordnen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es trifft zu, dass die Zulässigkeit von Vorhaben im betreffenden Bereich bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Es trifft jedoch nicht zu, dass „eine Einzelhandelsnutzung in der Fläche unbegrenzt möglich gewesen“ wäre. Voraussetzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wäre die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO gewesen.</p> <p>Weiterhin dürfen gemäß § 34 Abs.3 von Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“. Genau diese Zielsetzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit differenzierten Regelungen umgesetzt werden.</p> <p>Grundsätzlich soll die bereits entstandene Einzelhandelsagglomeration in diesem Bereich nicht weiter ausgedehnt werden. Deshalb wird entsprechend der Empfehlung der Marktuntersuchung zum Bebauungsplan der Bereich A für gewerbliche Flächen ohne Einzelhandel gesichert. Dies ist auch sinnvoll, da im Stadtgebiet entsprechende Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen.</p> <p>Beim Teilbereich C handelt es sich um den bestehenden und baurechtlich genehmigten ALDI-Markt. Die vom Einwender gewünschte Zuordnung seiner gewerblich genutzten Flächen (Handwerksbetrieb) zu diesem Teilbereich erscheint nicht plausibel.</p> <p>Die IHK schätzt in ihrer Stellungnahme vom 14.08.2020 (vgl. Ziff. 10) die Regelungen zum Teilbereich A als sinnvoll ein:</p> <p><i>„Der bereits von gewerblichen Firmen geprägte Teilbereich soll langfristig für Betriebe, die aus unserer Sicht in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig wären, gesichert werden. Den Ausschluss von Einzelhandel erachten wir daher als sinnvolle Festsetzung. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Die ausnahmsweise zulässigen untergeordneten Verkaufsstellen für Handwerks- und andere Gewerbebetriebe von bis zu 5 % der Betriebsfläche unterstützen wir ebenfalls. Der Werkverkauf kann von großer Bedeutung sein und somit dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt.“</i></p>

**Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Abwasserzweckverband Elz-Neckar	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
2	BUND Kreisverband	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
3	Busverkehr Rhein-Neckar GmbH	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.08.2020	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine Neuverlegung von TK-Infrastruktur ist aus unserer Sicht zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht notwendig.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten oder unter www.telekom.de/bauherren.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Der Bebauungsplan trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Es werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes informiert.</p>
5	Einzelhandelsverband Nordbaden	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---

**Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
6	Gemeinde Elztal	15.07.2020	keine Anregungen	---
7	Gemeinde Neckarzimmern	05.08.2020	keine Anregungen	---
8	Gemeinde Obrigheim	14.07.2020	keine Anregungen	---
9	Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
10	IHK Rhein-Neckar	14.08.2020	<p>Die IHK Rhein-Neckar unterstützt das Vorhaben, Rechtssicherheit für eine kontrollierte Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Pfalzgraf-Otto-Straße zu schaffen, um negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Mosbacher Innenstadt als Einzelhandelsstandort ausschließen zu können. Die damit einhergehende Steuerung und Umsetzung der Ziele nach der Mosbacher Einzelhandelskonzeption geht mit unseren Grundsatzpositionen konform.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte an nicht integrierten Lagen vor allem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment und in Gewerbegebieten auch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Den Vorrang für produzierendes Gewerbe gegenüber der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetrieben bewerten wir daher positiv.</p> <p><u>Einschätzung zu Teilbereich A</u></p> <p>Der bereits von gewerblichen Firmen geprägte Teilbereich soll langfristig für Betriebe, die aus unserer Sicht in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig wären, gesichert werden. Den Ausschluss von Einzelhandel erachten wir daher als sinnvolle Festsetzung. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässigen untergeordneten Verkaufsstellen für Handwerks- und andere Gewerbebetriebe von bis zu 5 % der Betriebsfläche unterstützen wir ebenfalls. Der Werkverkauf kann von großer Bedeutung sein und somit dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt.</p> <p><u>Einschätzung zu Teilbereich B</u></p> <p>Die Beschränkung der Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Nebensortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche unterstützen wir ebenso wie die untergeordneten Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben bis 5 % der Betriebsfläche.</p> <p><u>Einschätzung zu Teilbereich C</u></p> <p>Verkaufsflächenerweiterungen für Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bestandsschutzes bewerten befürworten wir. Das Ausmaß der geplanten Markterweiterung sollte jedoch zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung der IHK entspricht den Planungszielen der Stadt.

**Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			bestehende Märkte im zentralen Versorgungsbereich oder andere zur Nahversorgung dienenden Läden führen. Die von der CIMA im September 2019 erstellte vorhabenbezogene Markt- und Auswirkungsanalyse, in der die städtebauliche Verträglichkeit der moderaten Verkaufsflächenerweiterung nachgewiesen wurde, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	
11	Kreishandwerkerschaft NOK	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
12	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Flurneuordnung und Landentwicklung	11.08.2020	keine Anregungen	---
13	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Gewerbeaufsicht	11.08.2020	Gegen den Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach (Planstand: 10.07.2020) bestehen von Seiten des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken	---
14	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Landwirtschaft	11.08.2020	keine Anregungen	---
15	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Straßen	11.08.2020	Wir weisen darauf hin, dass nach § 9 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der B 27 keinerlei bauliche Anlagen oder Nebenanlagen wie Garage, Carport, Lagerflächen, Werbeanlagen usw. zulässig sind.	Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Dieser trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.
16	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	11.08.2020	keine Anregungen	---
17	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	11.08.2020	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplangebiet "Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69" in Mosbach keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG im Altlastenkataster erfasst. Die Flurstücke Nrn. 5937 und 5951 Gemarkung Mosbach innerhalb des Plangebiets sind im Bodenschutzkataster, ausgehend von den uns derzeit vorliegenden Informationen, insbesondere wegen möglicher Entsorgungsrelevanz unter der Kategorie „B-Fall“ („AS Hudson-Textilwerke GmbH“, Obj.-Nr. 00622) erfasst. Die für die Themen Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschutz relevanten Belange sind in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen (Planungsstand: 10.07.2020) bereits enthalten. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
18	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	11.08.2020	<p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken. Der Bebauungsplan beinhaltet ausschließlich Änderung der Bestimmungen zur Nutzung der Flächen.</p> <p>Zur geänderten Nutzung bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise sind neben den gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz besonders zu beachten:</p> <p>Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.</p> <p>Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.</p> <p>Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.</p> <p>Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
19	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	11.08.2020	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	---
20	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Untere Naturschutzbehörde	11.08.2020	Der Einschätzung der Großen Kreisstadt Mosbach zu Natur und Umwelt in Nr. 8. des Begründungsentwurfs wird beigepflichtet. Es bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde daher keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
21	NABU	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
22	Polizeipräsidium Heilbronn	17.07.2020	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine weiteren Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
23	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	12.08.2020	<p>In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende Einzelhandelsnutzung im nicht-integrierten Plangebiet gesteuert sowie Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe Vorrang gegenüber weiteren Einzelhandelsnutzungen Standort gegeben werden. Hierdurch sollen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mosbach umgesetzt und negative Auswirkungen auf</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 – 14.08.2020**

Abwägung

Nr.	Behörde	Stellungn. vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>die Innenstadt vermieden werden. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB.</p> <p>Entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen werden Einzelhandelsnutzungen in Teilbereich A ausgeschlossen, außer als nachgeordnete Nutzung auf max. 5% der Betriebsfläche. In Teilbereich B werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ebenso ausgeschlossen wie auch kleinflächige mit zentrenrelevanten Sortimenten (außer als Randsortimente bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche oder nachgeordnete Nutzung auf max. 5% der Betriebsfläche).</p> <p>In Teilbereich C werden die Voraussetzungen zur bestandsorientierten Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters von derzeit 990 m² auf max. 1.170 m² Verkaufsfläche geschaffen. Dies entspricht den Ergebnissen einer vorhabenbezogenen Markt- und Auswirkungsanalyse (CIMA, September 2019).</p> <p>Wir begrüßen die vorliegende Planung im Sinne einer planerischen Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung am betreffenden Standort und tragen keine weiteren Anregungen vor.</p>	
24	Stadtwerke Mosbach GmbH	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---
25	Verband Region Rhein-Neckar	---	Es liegt keine Stellungnahme vor.	---