

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

Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage 2

**Satzung mit Zeichnerischem Teil
und Textlichen Festsetzungen
sowie Anlagen zur Satzung**

Satzung
der Großen Kreisstadt Mosbach
zum Bebauungsplan
„Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“

Gemarkung Mosbach

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) den Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ auf Gemarkung Mosbach als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, Anlage Nr. 1.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

Anlage Nr. 1	Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 1.000
Anlage Nr. 2	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Der Satzung beigefügt sind:

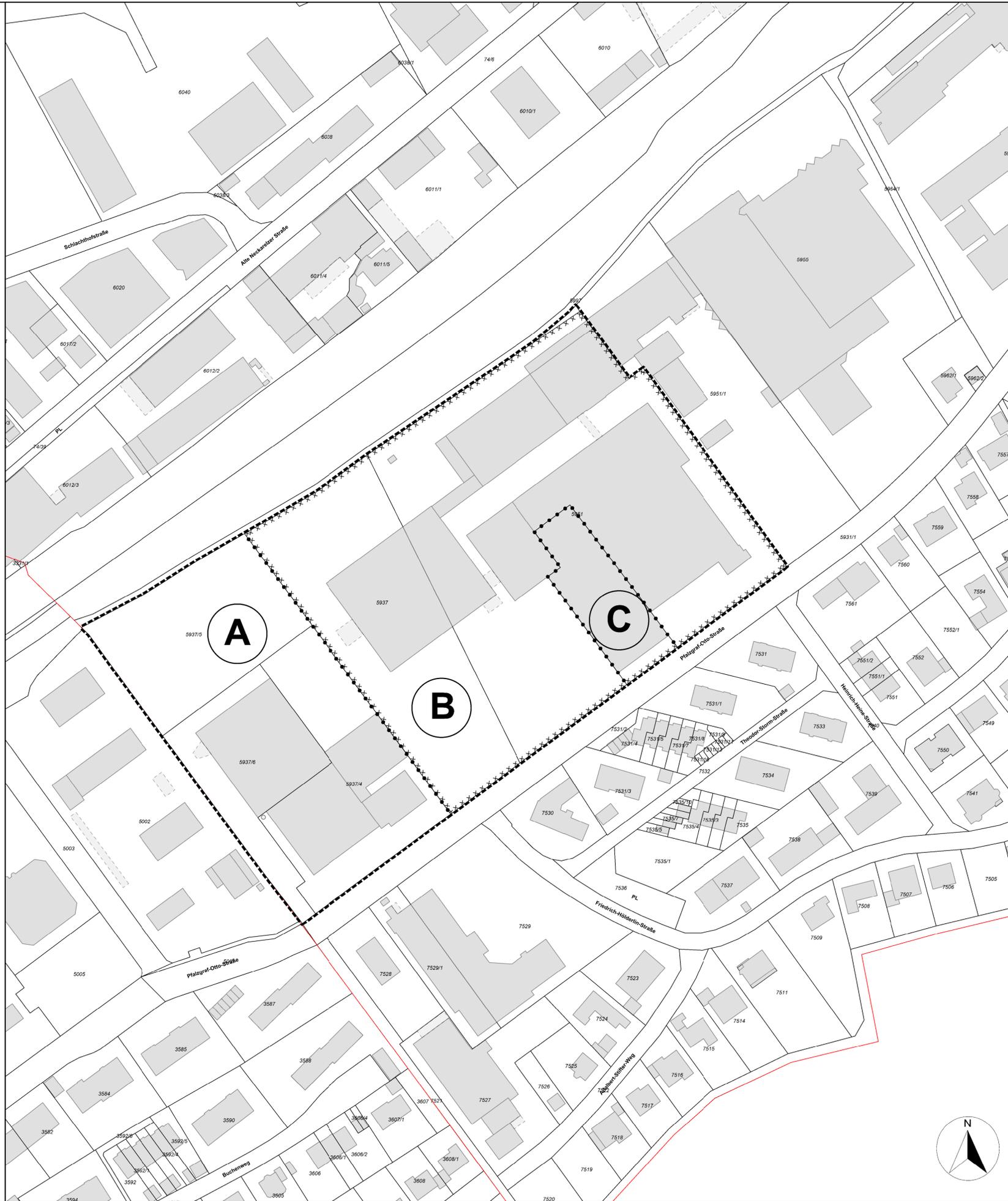
- Begründung
- Einzelhandelsgutachten

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit all seinen Teilen tritt am Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister



Zeichenerklärung

Teilbereiche

(A) Teilbereiche unterschiedlicher Regelungsinhalte

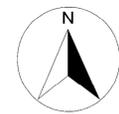
--- Abgrenzung der Teilbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Hinweise

⊠ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Rechtsgrundlagen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 2. Plandarstellung nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planfertigung	Große Kreisstadt Mosbach Planen und Technik
Planverfahren	Datum
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	01.04.2009 / 28.07.2015
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	13.07.2020 - 14.08.2020
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	13.07.2020 - 14.08.2020
Satzungsbeschluss	...
Inkrafttreten Tag der Veröffentlichung	...
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.	
Der Oberbürgermeister	
MOSBACH, den	



Bebauungsplan

nach § 9 Abs. 2a BauGB

"Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69"

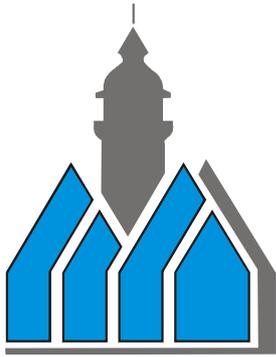
Planstand: September 2020

Gemarkung Mosbach
Lageplan M.: 1 : 1.000

Der Oberbürgermeister

MOSBACH, den

Michael Jann



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“

Gemarkung Mosbach

**Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB
Hinweise**

Planstand: 21.09.2020

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister

I. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB folgendes festgesetzt:

1. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

1.1 Teilbereich A

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Einzelhandel ist nur in der Form zulässig, dass eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird. Hierbei darf die Verkaufsfläche max. 5 % der Betriebsfläche nicht übersteigen.

1.2 Teilbereich B

Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1.4 sowie mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1.6 sind zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 1.5 sind unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Ergänzungssortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. bei Ausübung einer im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehenden, branchenüblichen Verkaufstätigkeit auf max. 5 % der Betriebsfläche zulässig. Beim zentrenrelevanten Sortiment „Gesundheitsartikel/Sanitätswaren“ darf die Verkaufsfläche 50 % der Betriebsfläche nicht übersteigen.

1.3 Teilbereich C

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1.4 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziff. 1.6 sind zulässig. Die Verkaufsfläche darf 1.170 qm nicht übersteigen.

Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Ergänzungssortimente auf einer Aktionsfläche von max. 200 qm zulässig.

1.4 Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
- Sport- und Campingartikel (nur Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Kfz-Teile und -zubehör
- Eisen-, Metall und Kunststoffwaren

- Farben und Lacke
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, Trockenblumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Babybedarf (nur Kindermöbel, Kinderwägen und Laufställe)

sowie gemäß Abgleich mit der „Mosbacher Liste“ der Einzelhandelskonzeption Mosbach:

- Unterhaltungselektronik und Zubehör (sog. Braune Ware)
- Computer und Zubehör
- Beleuchtungsartikel

1.5 Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher/Zeitschriften/Papier- und Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Sport- und Campingartikel (außer großteilige Sport- und Campingartikel)
- Baby- und Kinderartikel (kleinteilig)
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe/Antiquitäten/Teppiche
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat, elektrische Haushaltsgeräte (auch Kleingeräte)
- Spielwaren
- Musikalien
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Reformwaren

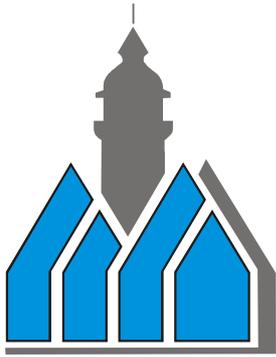
1.6 Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel/Tabakwaren/Getränke
- Apothekerwaren und pharmazeutische Artikel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetika)

II. Hinweise

1. Einzelhandelsgutachten

Für das Plangebiet liegt eine Marktuntersuchung der CIMA Beratung + Management vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“

Gemarkung Mosbach

Begründung

Planstand: 21.09.2020

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den

Michael Jann, Oberbürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Gliederung

1. Lage und Geltungsbereich.....	3
2. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Altlasten	4
3. Anlass zur Änderung und Planverfahren	4
4. Bestehende Planungen	5
5. Bestand und Nutzung im Plangebiet.....	7
6. Ziel und Zweck der Planung	7
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
8. Natur und Umwelt.....	10
9. Erschließung	10
10. Statistik.....	10

graf-Otto-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 4,4 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 23.10.2019

2. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Altlasten

Die Fläche weist eine Höhenlage zwischen ca. 166 und 158 m ü NN auf und fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen.

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort (AS Hudson-Textilwerke GmbH), der im Altlastenkataster erfasst ist. Dieser ist als B-Fall (Belassen) eingestuft, d.h. es besteht kein konkreter Handlungsbedarf, bei Eingriffen in den Untergrund ist jedoch evtl. mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Standort gekennzeichnet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ ergibt sich diesbezüglich zunächst kein Handlungsbedarf, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt. Bei Nutzungsänderungen ist eine projektbezogene Prüfung erforderlich.

3. Anlass zur Änderung und Planverfahren

Am 01.04.2009 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr 1.69“ gefasst. Anlass dafür waren zum damaligen Zeitpunkt Überlegungen zur Nachnutzung eines ehemaligen Möbelmarktes in der Pfalzgraf-Otto-Straße 42. Der Verwaltung lag eine Bauvoranfrage vor, die u.a. die Ansiedlung eines kik-Textilmarktes auf diesem Areal beinhaltete. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war es - wie es auch im Einzelhandelskonzept der CIMA GmbH für die Stadt Mosbach dokumentiert ist - Ziel der Stadt, in diesem überwiegend bereits bebauten Bereich der Pfalzgraf-Otto-Straße weitere Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich zu ermöglichen, jedoch sollten diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die Mosbacher Innenstadt zur Folge haben. Die Ansiedlung eines Textilfach-

marktes mit zentrenrelevantem Sortiment wäre diesem Ziel zuwider gelaufen. Auf Antrag des Gemeinderates wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens „Nutzungsänderung bzw. Folgenutzung eines bestehenden Geschäftshauses in der Pfalzgraf-Otto-Str. 42 in Mosbach (ehemals Möbelhaus), Flst.Nrn. 5937 und 5951“ hinsichtlich der Zulassung zentrenrelevanter Sortimente gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von zwölf Monaten ausgesetzt. Da die Absicht der Ansiedlung des kik-Textilmarktes daraufhin seitens des Investors aufgegeben wurde, bestand in der Folgezeit zunächst kein weiterer Handlungsbedarf für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein III, Nr. 1.73“ (Areal des ehemaligen Sonderpostenmarktes) im Jahr 2014 regte das Regierungspräsidium Karlsruhe als Obere Raumordnungsbehörde an, das Thema Einzelhandel in der Pfalzgraf-Otto-Straße abschließend planungsrechtlich zu regeln.

Der Bereich Kaufland/Neckar-Odenwald-Zentrum ist planungsrechtlich bereits über die Regelungen des Bebauungsplanes „Flürlein, Nr. 2.08 A“ abgedeckt. Die bestehende Nutzung durch Verwaltungseinrichtungen, Schulen und Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes wird weiter fortgeführt. Regelungsbedarf in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen besteht somit lediglich im Bereich der Pfalzgraf-Otto-Straße 42-46. Am 28.07.2015 hat der Gemeinderat daher den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Mit dem Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB abschließend regelt. Auf der Basis eines vertiefenden Einzelhandelsgutachtens für diesen Standortbereich soll die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe und die Erweiterung bestehender Nutzungen in Hinblick auf die Art und den Umfang der Sortimente gesteuert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die künftige Entwicklung des zentralen Versorgungskerns in der Mosbacher Innenstadt sollen dadurch vermieden werden. Das Gebiet ist baulich durch die bereits bestehende Bebauung geprägt, so dass weiterhin § 34 Baugesetzbuch angewandt werden kann.

Der einfache Bebauungsplan kann unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren abgesehen.

4. Bestehende Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg, Mosbach, Heilbronn sowie Heidelberg, Mosbach, Würzburg.

Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar enthält inhaltsgleiche Aussagen zur Lage an den Entwicklungsachsen und der Zentralitätseinstufung.

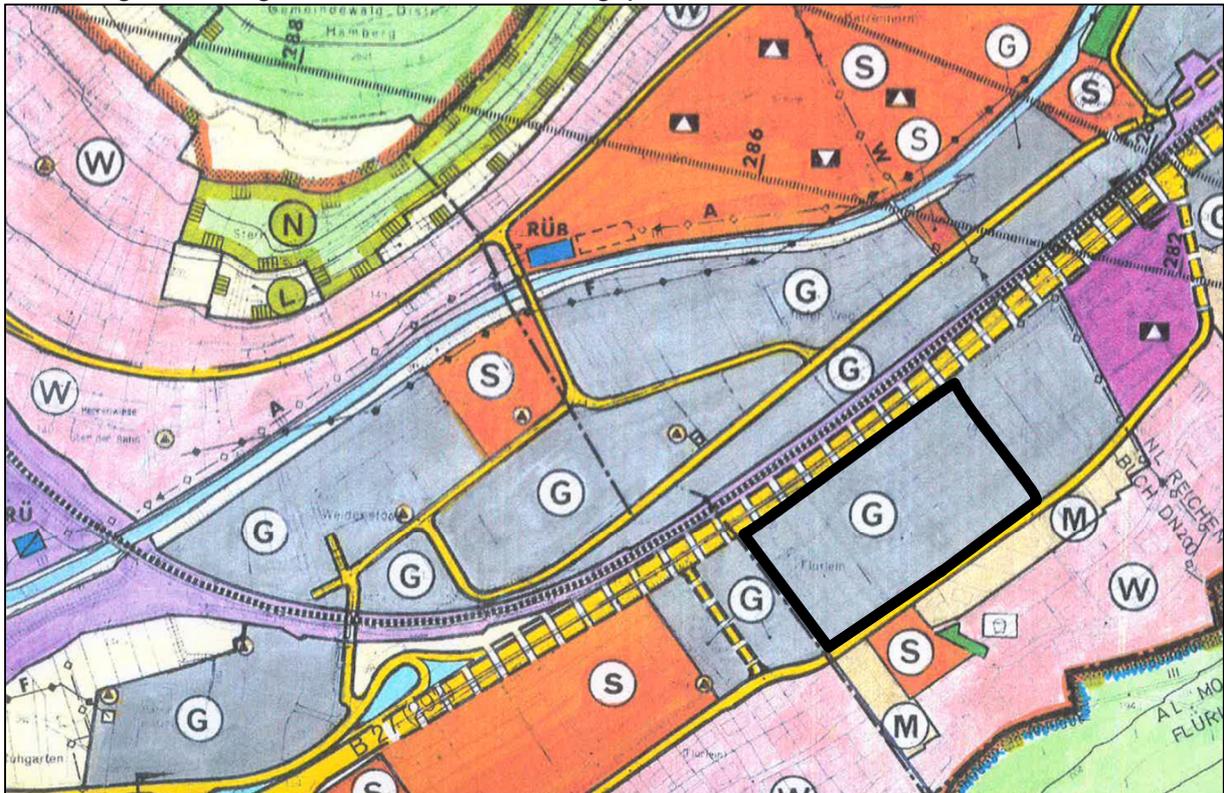
Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden.

Das Gebiet ist in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim, Darstellung unmaßstäblich

Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen in diesem Bereich nicht vor.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt innerhalb der Erschließungszone des Naturparks Neckartal-Odenwald. Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umkreis liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor.

5. Bestand und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet stellt einen gewerblich geprägten Standortbereich dar. Das Areal ist durch die bestehende Bebauung sowie Stellplatzflächen bereits weitgehend ausgenutzt. Die Struktur ist durch diverse Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi, türkischer Lebensmittelmarkt, Fachmarkt für Handwerker- und Heimwerkerbedarf, Sanitätshaus, Küchenstudio), Dienstleistungseinrichtungen (u.a. Spielhalle) und durch Handwerksbetriebe geprägt. Die Räumlichkeiten eines durch einen Brandschaden zerstörten Fitnessstudios mit Physiotherapiepraxis am östlichen Rand des Plangebietes sind noch nicht mit einer neuen Nutzung belegt.²

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzung Handwerksbetrieben und dem produzierenden Gewerbe Vorrang gegenüber der Nutzung durch weitere Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt werden. Insbesondere sollen negative Auswirkungen auf die Innenstadt durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden. Die Zulässigkeit verschiedener Einzelhandelsbetriebe soll klar definiert werden. Damit können die Ziele der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach³ für diesen Bereich planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Bebauungsplangebiet „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ kann unter handelsbezogenen Kriterien als städtebaulich nicht integrierter Standort ohne räumlichen und funktionalen Bezug zum abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich bzw. zu den Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren der Stadt Mosbach eingestuft werden.

Entsprechend der im Einzelhandelskonzept Mosbach formulierten Zielsetzungen soll ein „Nachrücken“ von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet unterbunden werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan mit Regelungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB handelt, wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sondern das Plangebiet in drei Teilbereiche mit unterschiedlichem Regelungsinhalt gegliedert.

Die Abgrenzung der Teilbereiche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Regelungen zum Einzelhandel basieren auf der Klassifizierung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz für die Stadt Mosbach. In der Marktuntersuchung der CIMA von Mai 2020⁴ werden die Sortimente auf der Basis der „Mosbacher Liste“ gemäß Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach und in Abgleich mit der Sortimentsliste im Einheitlichen Regionalplan Region Rhein-Neckar im vorliegenden Fall wie folgt eingestuft:

Eindeutig nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
- Sport- und Campingartikel (nur Großgeräte und Campingmöbel)

² Detaillierte Angaben zur Nutzungsstruktur sind der Marktuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ der CIMA GmbH, Stuttgart, Mai 2020, zu entnehmen.

³ CIMA GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach, Stuttgart 2008

⁴ Marktuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ der CIMA GmbH, Stuttgart, Mai 2020

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Kfz-Teile und -zubehör
- Eisen-, Metall und Kunststoffwaren
- Farben und Lacke
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, Trockenblumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Babybedarf (nur Kindermöbel, Kinderwägen und Laufställe)

Für die oben genannten Sortimente können negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in der Mosbacher Innenstadt ausgeschlossen werden.

Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente in Abgleich mit der „Mosbacher Liste“:

In der „Mosbacher Liste“, die im Rahmen der Einzelhandelskonzeption Mosbach unter Berücksichtigung der spezifischen strukturellen Bedingungen in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Mosbach erarbeitet wurde, sind eine Reihe von Sortimenten – abweichend von der standardisierten Sortimentsliste im Regionalplan – aufgelistet, welche für die Stadt Mosbach ebenfalls als nicht zentrenrelevant eingestuft werden können. Im Einzelnen sind dies:

- Unterhaltungselektronik und Zubehör (sog. Braune Ware)
- Computer und Zubehör
- Beleuchtungsartikel

Für diese Nutzungen können ebenfalls negative Auswirkungen für die Einkaufsinnenstadt ausgeschlossen werden, da diese Sortimente in der Mosbacher Innenstadt nicht vertreten sind bzw. die bestehenden Anbieter Standorte ohne räumlichen und funktionalen Bezug zur Innenstadt von Mosbach besetzen.

Sortimente mit eindeutiger Zentrenrelevanz:

In Abgleich mit den üblichen Sortimentslisten (vgl. Sortimentsliste im Regionalplan) und der „Mosbacher Sortimentsliste“ können folgende Sortimente zweifelsfrei als zentrenrelevant eingeordnet werden:

- Bücher/Zeitschriften/Papier- und Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Sport- und Campingartikel (außer großteilige Sport- und Campingartikel)
- Baby- und Kinderartikel (kleinteilig)
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe/Antiquitäten/Teppiche
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat, elektrische Haushaltsgeräte (auch Kleingeräte)
- Spielwaren
- Musikalien
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Reformwaren

Die oben genannten Sortimente tragen maßgeblich zur Attraktivität und Vielfalt einer funktionierenden Einkaufsinnenstadt bei. Einer kontrollierten Einzelhandelsentwicklung bei den zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Einkaufsinnenstadt von Mosbach kommt auch vor dem Hintergrund der Aufwertung der Einkaufsinnenstadt in jüngerer Vergangenheit eine hohe Bedeutung zu.

Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz:

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten ist auf die Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz hinzuweisen, welche vorzugsweise an Standortlagen mit einem engen räumlichen und funktionalen Bezug zu den Wohnschwerpunkten (auch außerhalb der Einkaufsinnenstadt) anzusiedeln sind. In Abgleich mit den üblichen Sortimentslisten (vgl. Sortimentsliste im Regionalplan) und der „Mosbacher Sortimentsliste“ können folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant eingeordnet werden:

- Lebensmittel/Tabakwaren/Getränke
- Apothekerwaren und pharmazeutische Artikel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetika)

Regelungen in den Teilbereichen A, B und C:

Der durch gewerbliche Firmen genutzte Teilbereich A soll – da eine entsprechende Nachfrage besteht - auch weiterhin handwerklichen Betrieben bzw. dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden. Dementsprechend werden Einzelhandelsnutzungen in diesem Teilbereich vollständig ausgeschlossen. Einzelhandel sollte nur in der Form zulässig sein, dass eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit in einem der Hauptnutzung untergeordneten Maß ausgeübt werden kann. Es wird daher die Regelung getroffen, dass die Verkaufsfläche max. 5 % der Betriebsfläche nicht übersteigen darf.

Der Teilbereich B beinhaltet die Einzelhandelsnutzungen Lebensmittelmarkt (kleinflächig), Küchenstudio, Fachmarkt für Handwerker- und Heimwerkerbedarf und ein Sanitätshaus, wobei alle genannten Betriebe jeweils Verkaufsflächengrößen unterhalb der Grenze zum großflächigen Einzelhandel haben. Der Sortimentsschwerpunkt der aktuellen Bestandsbetriebe im Teilbereich B liegt bei den nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Eine besondere Fallgestaltung liegt beim bestehenden Sanitätshaus vor, welches im Hauptsortiment „Gesundheitsartikel/Sanitätswaren“ als zentrenrelevantes Sortiment in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen anbietet.

Zur Verhinderung der Ausweitung des Angebotes mit zentrenrelevanten Sortimenten im Teilbereich B sollte eine Beschränkung der Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. bei einer im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehenden, branchenüblichen Verkaufstätigkeit auf max. 5 % der Betriebsfläche erfolgen. Für das zentrenrelevante Hauptsortiment „Gesundheitsartikel/Sanitätswaren“, welches im Plangebiet in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird, kann von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg ausgegangen werden.⁵ Negative Auswirkungen auf die Innenstadt sind in diesem Fall nicht zu erwarten. Es wird daher die Regelung getroffen, dass dieses Sortiment zwar zulässig ist, die Verkaufsfläche jedoch 50 % der Betriebsfläche nicht übersteigen darf.

⁵ vgl. dazu Marktuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ der CIMA GmbH, Stuttgart, Mai 2020

Der Teilbereich C umfasst das Grundstück des Bestandsmarktes der Fa. Aldi, für den eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell 990 qm VK (genehmigte Verkaufsfläche) auf künftig 1.170 qm VK vorgesehen ist. Für die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes wurde von der CIMA im September 2019 eine vorhabenbezogene Markt- und Auswirkungsanalyse erstellt, in der eine städtebauliche Verträglichkeit der moderaten Verkaufsflächenerweiterung nachgewiesen wurde.

Diese Verkaufsflächenobergrenze wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Zur Sicherstellung des Objektcharakters als Lebensmittelmarkt wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf 200 qm VK vorgenommen. Diese Fläche entspricht der gegenwärtigen Bestandsfläche für zentrenrelevante Sortimente (sog. Aktionswaren) innerhalb des Bestandsmarktes der Fa. Aldi.

8. Natur und Umwelt

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan in einem überwiegend bereits bebauten Gebiet handelt, in dem für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB (Bestandsgebiet) lediglich Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach § 9 Abs. 2a getroffen werden, werden durch die Bebauungsplanaufstellung keine Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst.

9. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Pfalzgraf-Otto-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“ sowie die unmittelbar am Plangebiet befindliche Bushaltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Technische Erschließung

Das Gebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) angeschlossen.

10. Statistik

Gesamtfläche:	rd. 4,4 ha	100 %
Teilbereich A:	rd. 1,42 ha	32 %
Teilbereich B:	rd. 2,76 ha	63 %
Teilbereich C:	rd. 0,22 ha	5 %



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Stadt Mosbach

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 61
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Marktuntersuchung zur Aufstellung des
Bebauungsplans „Mosbacher Flürlein II, Nr.
1.69“ in der Stadt Mosbach

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Stuttgart, Mai 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag	4
2 Eckdaten zum Einzelhandelsstandort Mosbach	5
2.1 Makrostandort Mosbach	5
2.2 Einzelhandelskennziffern.....	6
2.3 Daten zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Mosbach	7
3 Planungsrechtliche Situation, Lage und Nutzungsstruktur des B-Plangebietes ..	9
3.1 Wesentliche Ziele der Einzelhandelskonzeption Mosbach.....	9
3.2 Mikrostandort B-Plan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ und aktuelle planungsrechtliche Situation	10
3.3 Aktuelle Nutzungsstruktur im Plangebiet	13
4 Empfehlungen für sortimentsbezogene Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes nach § 9 Abs. 2a/2b BauGB	15
4.1 Klassifizierung der Zentrenrelevanz der Sortimente.....	15
4.2 Empfehlungen zu sortimentsbezogenen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“	17
5 Anhang	20

1 Auftrag

Im März 2020 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, von der Stadt Mosbach beauftragt, eine Aktualisierung des Fachgutachten zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ zu erstellen.

Mit der Aufstellung des B-Planes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ soll eine Rechtssicherheit für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Pfalzgraf-Otto-Straße geschaffen werden, um negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Mosbacher Innenstadt als Einzelhandelsstandort ausschließen zu können.

Im Rahmen der gutachterlichen Begleitung des B-Plan-Verfahrens nach § 9 BauGB werden folgende Aspekte beurteilt:

- Kurzdarstellung wesentlicher Eckdaten zum Einzelhandelsstandort Mosbach sowie Kommentierung der seit der Einzelhandelskonzeption 2008 eingetretenen Veränderungen (u.a. Bebauung des Quartiers an der Bachmühle)
- Bewertung des Standortbereiches „Mosbacher Flürlein“ innerhalb des gesamtstädtischen Einzelhandelsstandortgefüges der Stadt Mosbach bei Berücksichtigung der Entwicklungen im näheren Standortumfeld (u.a. Ansiedlung Fa. Penny und Fa. dm am ehemaligen Standort „Preisbombe“)
- Darstellung der gegenwärtigen einzelhandelsbezogenen Nutzungsstruktur im B-Plangebiet „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ und Zuordnung der Sortimente/Verkaufsflächen nach Zentrenrelevanz
- Ableitung von Empfehlungen zu zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen im Geltungsbereich des B-Planes „Mosbacher Flürlein II, Nr.1.69“, von denen keine negativen Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt zu erwarten sind

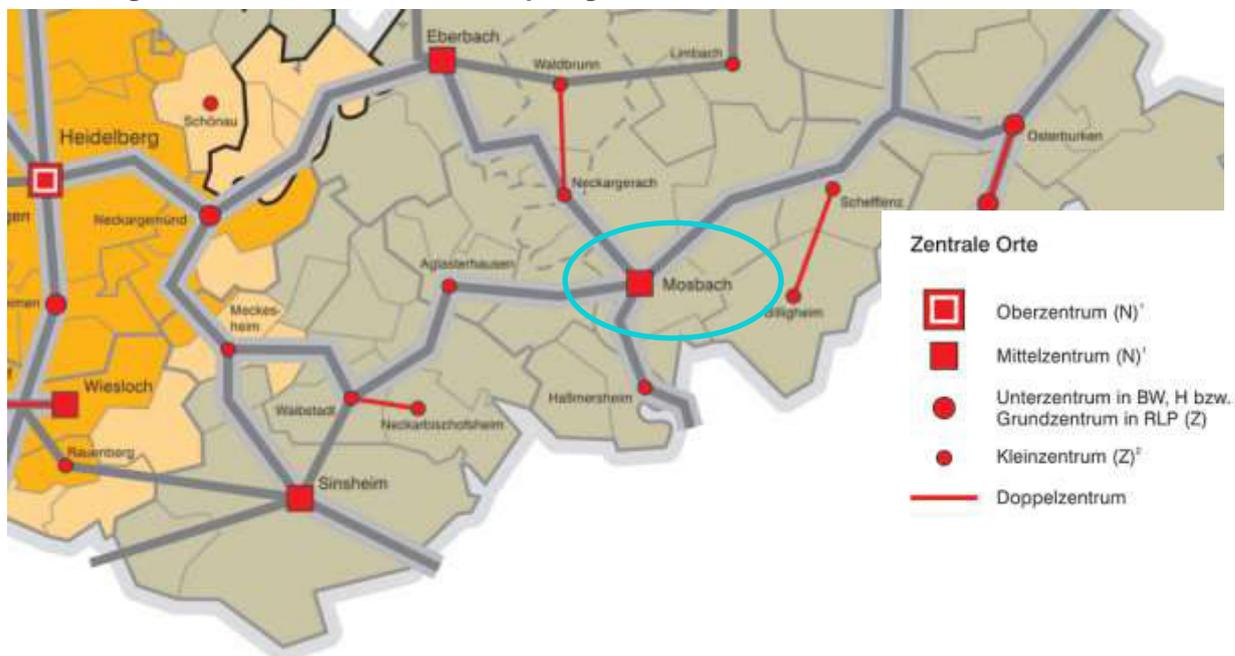
2 Eckdaten zum Einzelhandelsstandort Mosbach

2.1 Makrostandort Mosbach

Die Stadt Mosbach ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich. Zu diesem gehören die Kommunen Aglasterhausen, Billigheim, Elztal, Fahrenbach, Haßmersheim, Hüffenhardt, Limbach, Mosbach, Neckarzimmern, Neunkirchen, Obrigheim, Schefflenz und Schwarzach.¹

Gegenwärtig beläuft sich die Einwohnerzahl in der Stadt Mosbach auf ca. 24.000 Einwohner². Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt aus der Kernstadt (mit Waldstadt und Nüstenbach ca. 11.930 Einwohner), und den Stadtteilen Neckarelz (ca. 6.950 Einwohner), Diedesheim (ca. 2.565 Einwohner) sowie aus den Stadtteilen Lohrbach (ca. 1.330 Einwohner), Sattelbach (ca. 700 Einwohner) und Reichenbuch (ca. 580 Einwohner) zusammen.

Abb. 1 Lage der Stadt Mosbach in der Metropolregion Rhein-Neckar



Quelle: Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar; Raumstrukturkarte, Stand 2014; Bearbeitung: CIMA 2020

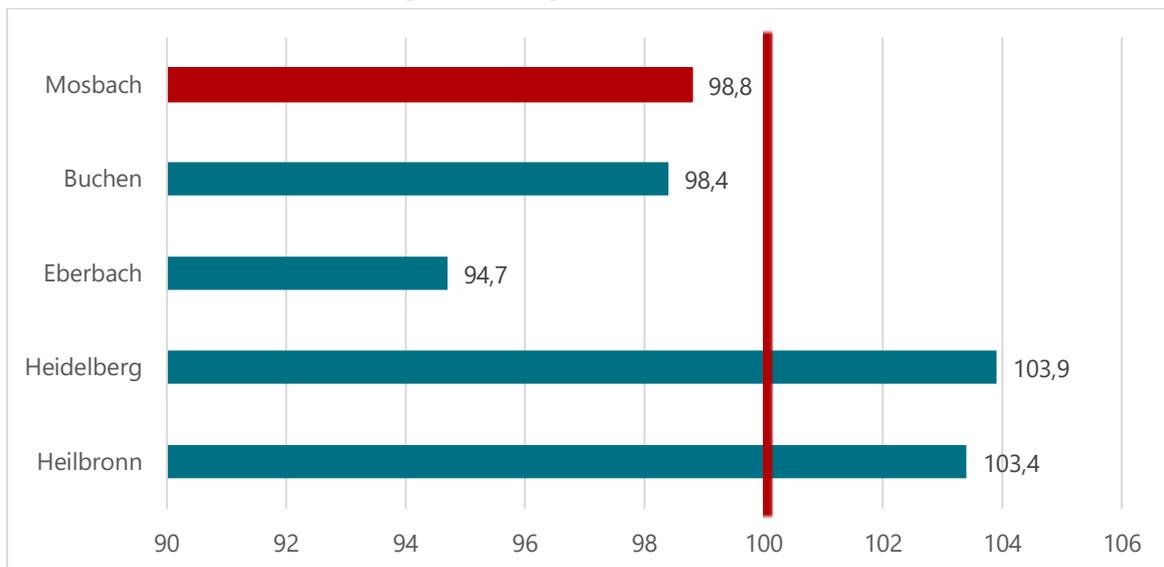
¹ Anmerkung des LEP Baden-Württemberg 2002: Die Grenze zwischen den Mittelbereichen Eberbach und Mosbach ist im Bereich der Gemeinden Binau, Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg (alle Neckar-Odenwald-Kreis) offengelassen. Die beidseitigen Verflechtungen mit den Mittelzentren Eberbach und Mosbach sind zu berücksichtigen.

² Angaben der Stadt Mosbach 2019

2.2 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 98,8 liegt die Stadt Mosbach leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert). Im regionalen Vergleich verfügen die umliegenden Mittelzentren Eberbach und Buchen über einen etwas niedrigeren und die Oberzentren Heilbronn und Heidelberg über einen etwas höheren Kaufkraftkoeffizienten.

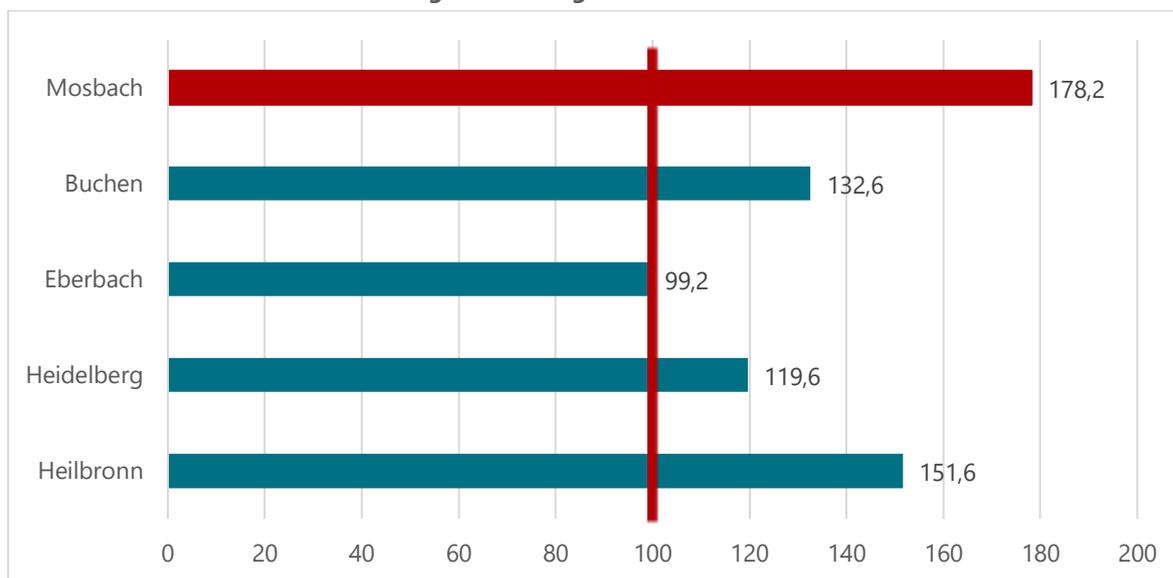
Abb. 2 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA 2020

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für die Stadt Mosbach bei 178,2 (Indexwert 100,0). Dieser Wert ist auch im regionalen Vergleich als deutlich überdurchschnittlich einzustufen und verdeutlicht den hohen Stellenwert der Stadt Mosbach als Einkaufsstadt für die Umlandbevölkerung.

Abb. 3 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA 2020

2.3 Daten zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Mosbach

Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die vVG Mosbach erfolgte letztmals im Februar 2017 eine Totalerhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Mosbach.

In der **Gesamtstadt Mosbach** wurden folgende Daten im Einzelhandelsbestand erhoben:

- Anzahl der Betriebe: 225
- Verkaufsfläche: 79.640 qm
- Umsatz: 236,4 Mio. €

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Annähernd die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe sind in der Innenstadt von Mosbach ansässig, so dass der Schwerpunkt hinsichtlich der Betriebsanzahl auf der Innenstadt liegt.
- Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit ca. 63 % dagegen bei den GE-/SO-Gebietslagen, in denen auch die Betriebstypen mit einem hohen Flächenbedarf, wie z.B. ein Baumarkt oder ein Möbelhaus verortet sind. In der Innenstadt, welche vorrangig durch den kleinstrukturierten Fachhandel geprägt ist, ist etwa ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt.
- Der Umsatzschwerpunkt liegt mit ca. 57 % ebenfalls bei den GE-/SO-Gebietslagen. In der Innenstadt wird in etwa ein Drittel (ca. 32 %) des gesamtstädtischen Umsatzes generiert. Die Innenstadt verfügt damit über eine hohe Marktposition innerhalb der Gesamtstadt Mosbach,

wobei insbesondere die innenstadtprägenden Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher etc. in der Innenstadt stark vertreten sind.

- Mit dem „Quartier an der Bachmühle“ wurde eine Aufwertung der Innenstadt sowie eine Stabilisierung der Marktposition im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge erreicht. Mit der Schließung des innerstädtischen Standortes der Fa. Kaufland ist allerdings beim kurzfristigen Bedarf für die Innenstadt ein wesentlicher Anbieter verloren gegangen.
- In den GE-/SO-Gebietlagen hat in den letzten Jahren eine weitere Ausweitung des Angebotes stattgefunden, wobei diese Entwicklung sich vorrangig auf Betriebe des kurzfristigen Bedarfs beschränkt hat. Insbesondere der Standortbereich entlang der Pfalzgraf-Otto-Straße wurde mit der Ansiedlung der Fa. Penny, des dm-Drogeriemarktes und dennis Bio-Markt als Einzelhandelslage bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiter ausgebaut.
- Ein weiteres Vordringen von innenstadtprägenden Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Bücher etc. an den Außenbereichslagen hat dagegen seit der Erstellung der Einzelhandelskonzeption 2008 nicht stattgefunden. Die Zielsetzung der Einzelhandelskonzeption, eine Stabilisierung und Stärkung der Einkaufsinnenstadt von Mosbach zu gewährleisten, wurde damit erreicht.

Fazit

Die Stadt Mosbach verfügt über eine überdurchschnittliche Handelszentralität und einen ausgeprägten Geschäftsbesatz in nahezu allen Einzelhandelsbranchen. Die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten der kurzfristigen Bedarfsdeckung (Lebensmittel, Drogeriewaren) ist durch die räumliche Verteilung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in weiten Teilen des Stadtgebietes von Mosbach ebenfalls gewährleistet.

3 Planungsrechtliche Situation, Lage und Nutzungsstruktur des B-Plangebietes

3.1 Wesentliche Ziele der Einzelhandelskonzeption Mosbach

In der Einzelhandelskonzeption der Stadt Mosbach wurden Empfehlungen zur zukünftigen Standortentwicklung für die verschiedenen Standortlagen getroffen. Insbesondere die nachhaltige Stabilisierung bzw. Aufwertung der Innenstadt von Mosbach sowohl als Einkaufslage wie auch als Kommunikations- und Identifikationsraum für die Bevölkerung ist für die Stadtentwicklung Mosbachs von zentraler Bedeutung. Mit der Bebauung des Quartiers an der Bachmühle (u.a. Fa. Rewe, Fa. Müller, Fa. H&M) wurde ein wichtiger Meilenstein für den Erhalt einer langfristig wettbewerbsfähigen Einkaufsinnenstadt gelegt.

Zur Sicherung der künftigen bzw. bereits vorgenommenen privaten und öffentlichen Investitionen in der Mosbacher Innenstadt sowie zur Gewährleistung einer Planungs- und Investitionssicherheit für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt Mosbach wurden in der Einzelhandelskonzeption folgende Ziele formuliert³:

- *Negative Auswirkungen auf die zentralen innerörtlichen Einzelhandelslagen bzw. auf die wohnnahen Nahversorgungsstandorte, welche speziell durch großflächige Handelsansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Lagen auftreten können, sind zu minimieren.*
- *Durch entsprechende Flächen- und Sortimentsfestsetzungen in den Bebauungsplänen ist eine kontrollierte Entwicklung an städtebaulich nicht integrierten Lagen zu gewährleisten.*
- *Speziell bei den **sog. zentrenrelevanten Sortimenten** und Betriebstypen sollte der Entwicklungsschwerpunkt auf der Innenstadt sowie auf geeigneten Innenstadterweiterungslagen bzw. ausgewählten und planerisch „gewollten“ Standorten liegen.*
- *Bei den **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** (z.B. Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf etc.), welche bezüglich der Flächenansprüche und der Sortimentsstruktur nur noch bedingt in die zentrale innerstädtische Einkaufslage integrierbar sind, sind auch Standortlagen außerhalb der Innenstadt möglich.*

Mit der Aufstellung des B-Planes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ ist die Zielsetzung verbunden, eine kontrollierte Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten und mögliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt von Mosbach zu verhindern.

³ Vgl. Einzelhandelskonzeption Mosbach; S. 90 ff

3.2 Mikrostandort B-Plan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ und aktuelle planungsrechtliche Situation

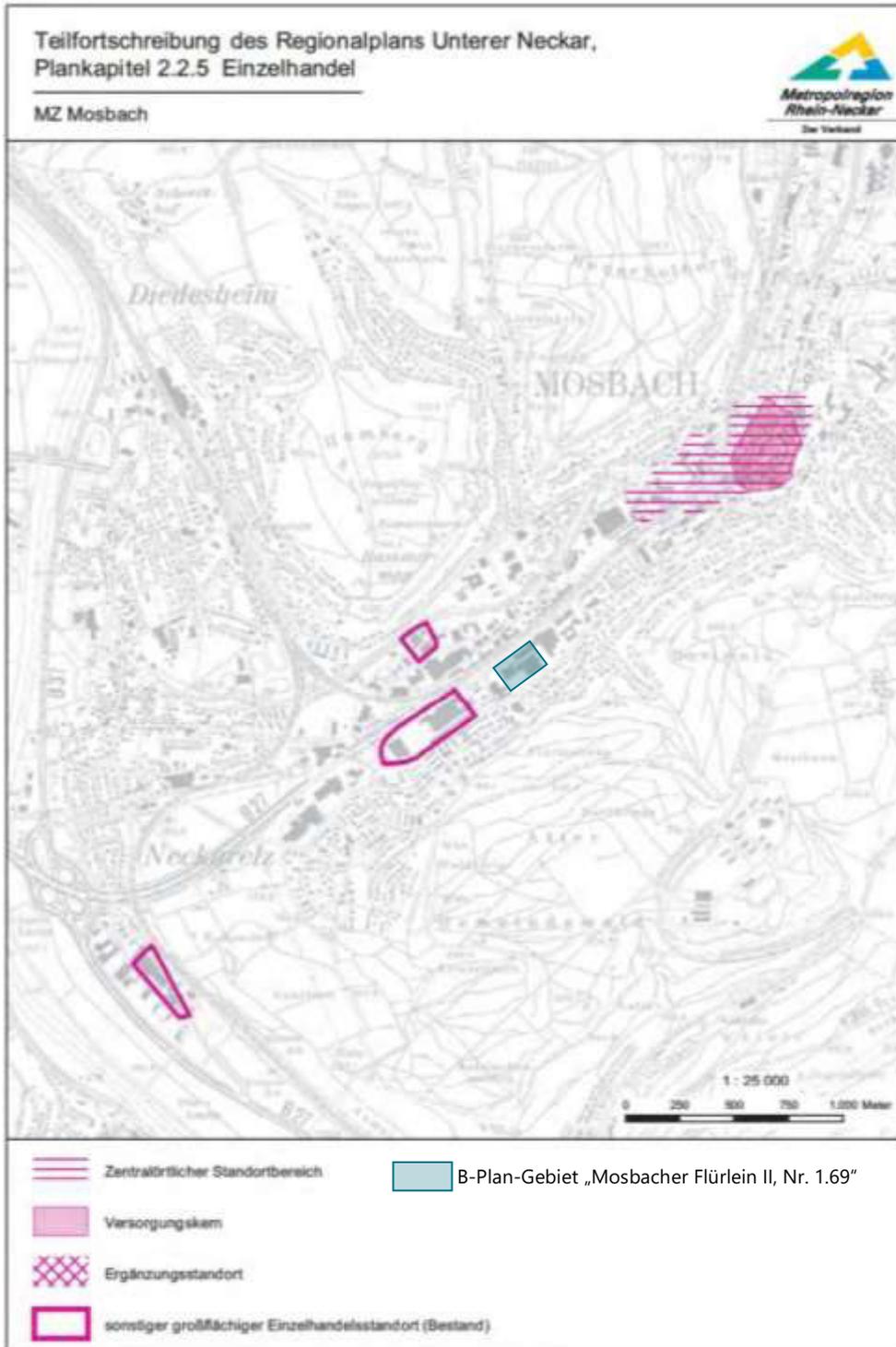
Das Bebauungsplangebiet „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha und stellt einen gewerblich geprägten Standortbereich dar. Die Nutzungsstruktur ist u.a. durch Dienstleistungsnutzungen wie Spielhalle, Fitnessstudio und durch diverse Einzelhandelsnutzungen geprägt (u.a. Fa. Aldi, Küchenstudio, türkischer Lebensmittelmarkt). Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Penny, eines Drogeriemarktes der Fa. dm und der Bäckerei Mitterer im näheren Standortumfeld hat sich der Standortbereich an der Pfalzgraf-Otto-Straße zu einer „Einzelhandelsagglomeration“ entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ kann unter handelsbezogenen Kriterien als städtebaulich nicht integrierter Standort ohne räumlichen und funktionalen Bezug zum abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich bzw. zu den Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren der Stadt Mosbach eingestuft werden.

Während der im Westen angrenzende Bereich Kaufland/Neckar-Odenwald-Zentrum sowie der südlich angrenzende Bereich (ehemaliges Areal Preisbombe) planungsrechtlich über die Regelungen des B-Plans „Flürlein, Nr. 2.08 A“ bzw. „Flürlein III, Nr. 1.73“ abgedeckt sind, sind Bauvorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung begriffenen B-Plans „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

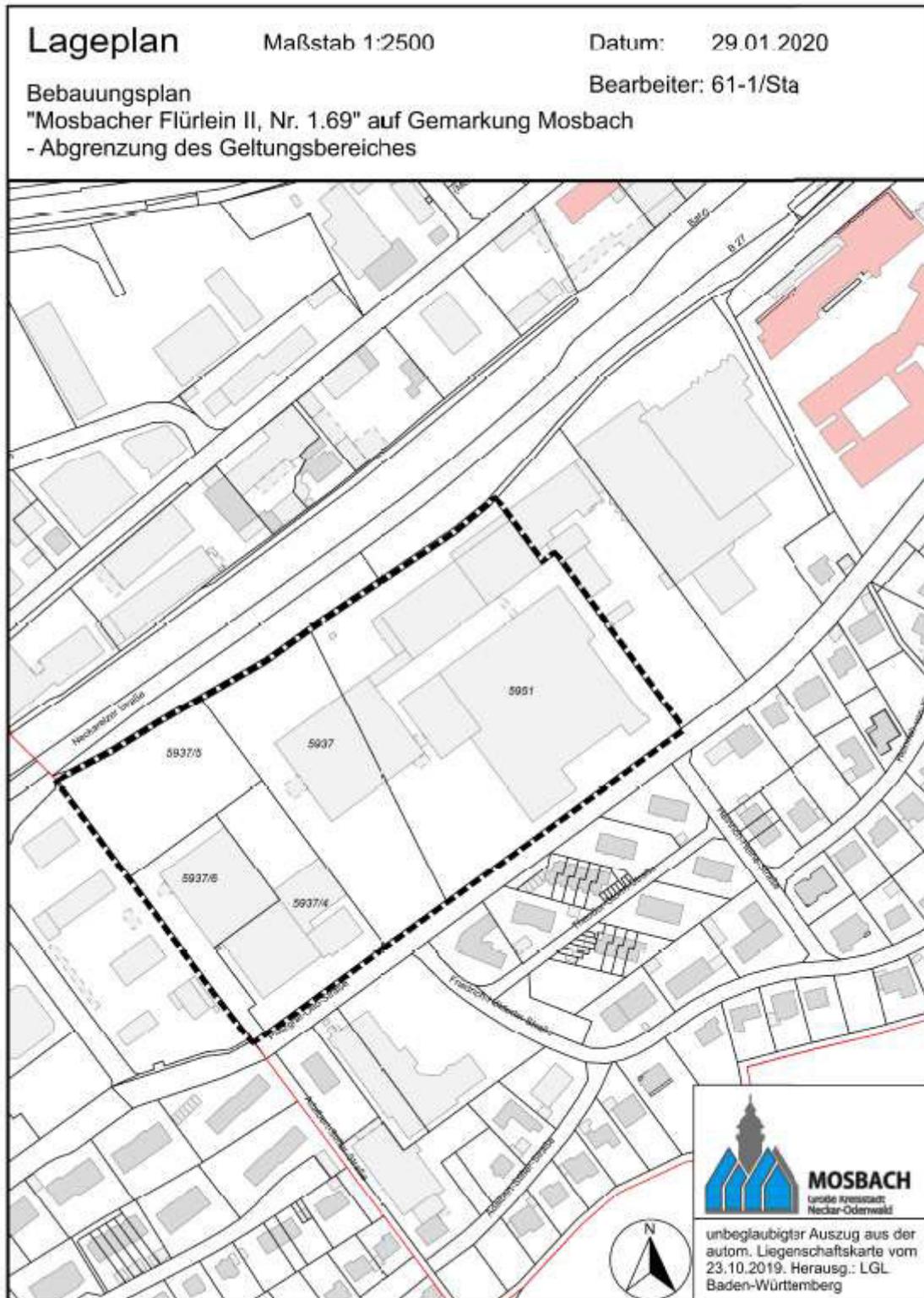
Im Zuge der Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein III, Nr. 1.73“ (Nutzung Penny-Markt, dm-Drogeriemarkt) hat das Regierungspräsidium Karlsruhe ange-regt, das Thema Einzelhandel in der Pfalzgraf-Otto-Straße abschließend planungsrechtlich zu re-geln. Daraufhin hat der Gemeinderat bereits im Juli 2015 den Beschluss zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens gefasst, um eine Rechtssicherheit bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für das B-Plan-Gebiet zu schaffen.

Abb. 4 Abgrenzung des Zentralörtlichen Standortbereichs und der sonstigen Einzelhandelsstandorte (Bestand) sowie Lage des B-Plan-Gebietes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ in der Stadt Mosbach



Quelle: Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5. Einzelhandel; Hinweis: Im aktuellen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist der Versorgungskern Altstadt nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Abb. 5 Lageplan B-Plan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“



Quelle: Stadt Mosbach

3.3 Aktuelle Nutzungsstruktur im Plangebiet

Im Mai 2020 erfolgte eine Überprüfung und Aktualisierung der einzelhandelsbezogenen Nutzungsstruktur sowie eine Zuordnung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nach der Zentrenrelevanz der Sortimente auf Basis der „Mosbacher Liste“ des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mosbach. Für die gegenwärtig im B-Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe greift der Bestandsschutz.

Aldi Lebensmittelmarkt

Der Lebensmittelmarkt der Fa. Aldi verfügt über eine genehmigte Bestandsfläche von 990 qm VK. Für den Aldi-Markt ist eine bestandsorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche um 180 qm VK vorgesehen. Die geplante künftige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes wird 1.170 qm VK betragen.

Als sog. „Systemanbieter“ besitzen die Lebensmittelmärkte der Fa. Aldi eine standardisierte Sortimentsstruktur mit dem Verkaufsflächenschwerpunkt auf Lebensmittel und Drogeriewaren (nahversorgungsrelevante Sortimente). Daneben werden in Form von Aktionswaren auch Nonfood-Sortimente (saisonal wechselnd, überwiegend zentrenrelevante Sortimente) angeboten.

Für die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes wurde von der CIMA im September 2019 eine vorhabenbezogene Markt- und Auswirkungsanalyse erstellt, in der eine städtebauliche Verträglichkeit der moderaten Verkaufsflächenerweiterung nachgewiesen wurde.

Star-Center Baktat Lebensmittelmarkt

Der Star-Center Baktat Lebensmittelmarkt verfügt über ca. 500 qm VK (inkl. Backshop) mit einem Verkaufsflächenschwerpunkt auf dem Lebensmittelsortiment. Auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von ca. 50 qm werden zentrenrelevante Nonfood-Sortimente (u.a. Haushaltswaren, Deko-Artikel, Klein elektro) angeboten.

Küchengalerie Mosbach

Die Küchengalerie Mosbach verfügt über ca. 700 qm Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche und besitzt als „Küchenstudio“ den eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunkt bei den nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Sanitätshaus Schach

Das Sanitätshaus Schach stellt einen kombinierten Betrieb aus Sanitätshaus, Orthopädietechnik, Rehabilitation und Home Care dar. Neben dem Werkstattbetrieb wird auf ca. 350 qm VK ein Sortiment an medizinisch-orthopädischen Bedarfsartikeln (Gesundheitsartikel/Sanitätswaren) angeboten. Als Randsortiment werden daneben Wäsche und Schuhe (zentrenrelevante Sortimente) angeboten.

Fa. Farbtex (ehemals Fa. Farbtopf)

Die Fa. Farbtex verfügt über ca. 450 qm und bietet Farben und Lacke (Sortimentsschwerpunkt) sowie weitere Sortimente wie Bodenbeläge, Tapeten und Werkzeuge an. Das Warenangebot ist den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Weitere Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans

Neben den angeführten Betrieben mit Einzelhandelsfunktion sind aktuelle weitere Dienstleistungsbetriebe ansässig. Hierbei handelt es sich um eine Spielhalle (Toms Spielclub) und um ein Fitnessstudio für Frauen (Lady Fitness).

Die Nutzungseinheit neben der Fa. Farbtex, welche ehemals durch eine Physiotherapiepraxis und ein Fitnessstudio genutzt wurde, ist aktuell ein Leerstand.

Das Gebäude auf dem Grundstück an der Pfalzgraf-Otto-Straße 46 (ehemaliges „Coca-Cola-Areal“) wird derzeit umgebaut und wird gewerblich genutzt (ohne Einzelhandelsnutzung).

Fazit

Der Sortimentsschwerpunkt der aktuellen Bestandsbetriebe mit Einzelhandelsfunktion liegt bei den nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die zentrenrelevanten Sortimente sind aktuell nur mit untergeordneten Verkaufsflächenanteilen bei den Bestandsbetrieben (z.B. bei den beiden Lebensmittelmärkten) im B-Plan Gebiet vertreten.

Eine besondere Fallgestaltung liegt beim Sanitätshaus Schach vor, das im Hauptsortiment „Gesundheitsartikel/Sanitätswaren“ anbietet, welche nach der Sortimentsliste im Regionalplan den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet sind. Die Artikel werden allerdings auch in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten, so dass in diesem Fall Anhaltspunkte für eine atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vorliegen.

4 Empfehlungen für sortimentsbezogene Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes nach § 9 Abs. 2a/2b BauGB

Entsprechend der im Einzelhandelskonzept Mosbach formulierten Zielsetzungen soll ein „Nachrücken“ von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im B-Plangebiet unterbunden werden.

4.1 Klassifizierung der Zentrenrelevanz der Sortimente

Auf Basis der „Mosbacher Liste“ und in Abgleich mit der Sortimentsliste im einheitlichen Regionalplan der Region Rhein-Neckar (vgl. Anhang) erfolgt zunächst eine Klassifizierung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz für die Stadt Mosbach.

Eindeutig nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ können im Abgleich mit den üblichen Sortimentslisten (vgl. Sortimentsliste im Regionalplan) und der „Mosbacher Sortimentsliste“ (vgl. Anhang) zunächst folgende Sortimente **zweifelsfrei** als nicht zentrenrelevant eingestuft wurden:

- Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
- Sport- und Campingartikel (nur Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Kfz-Teile und -zubehör
- Eisen-, Metall und Kunststoffwaren
- Farben und Lacke
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, Trockenblumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Babybedarf (nur Kindermöbel, Kinderwägen und Laufställe)

Für die oben genannten Sortimente können negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in der Mosbacher Innenstadt ausgeschlossen werden.

Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente in Abgleich mit der „Mosbacher Liste“

In der „Mosbacher Liste“, die im Rahmen der Einzelhandelskonzeption Mosbach unter Berücksichtigung der spezifischen strukturellen Bedingungen in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Mosbach erarbeitet wurde, sind eine Reihe von Sortimenten – **abweichend von der standardisierten Sortimentsliste im Regionalplan** – aufgelistet, welche für die Stadt Mosbach ebenfalls als nicht zentrenrelevant eingestuft werden können. Im Einzelnen sind dies:

- Unterhaltungselektronik und Zubehör (sog. Braune Ware)
- Computer und Zubehör
- Beleuchtungsartikel

Für diese Nutzungen können ebenfalls negative Auswirkungen für die Einkaufsinnenstadt ausgeschlossen werden, da diese Sortimente in der Mosbacher Innenstadt nicht vertreten sind bzw. die bestehenden Anbieter Standorte ohne räumlichen und funktionalen Bezug zur Innenstadt von Mosbach besetzen.

Sortimente mit eindeutiger Zentrenrelevanz

In Abgleich mit den üblichen Sortimentslisten (vgl. Sortimentsliste im Regionalplan) und der „Mosbacher Sortimentsliste“ können folgende Sortimente **zweifelsfrei** als zentrenrelevant eingeordnet werden:

- Bücher/Zeitschriften/Papier- und Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Sport- und Campingartikel (außer großteilige Sport- und Campingartikel)
- Baby- und Kinderartikel (kleinteilig)
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe/Antiquitäten/Teppiche
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat, elektrische Haushaltsgeräte (auch Kleingeräte)
- Spielwaren
- Musikalien
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Reformwaren

Die oben genannten Sortimente tragen maßgeblich zur Attraktivität und Vielfalt einer funktionierenden Einkaufsinnenstadt bei. Einer kontrollierten Einzelhandelsentwicklung bei den zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Einkaufsinnenstadt von Mosbach kommt auch vor dem Hintergrund der Aufwertung der Einkaufsinnenstadt in jüngerer Vergangenheit eine hohe Bedeutung zu.

Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten ist auf die Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz hinzuweisen, welche vorzugsweise an Standortlagen mit einem engen räumlichen und funktionalen Bezug zu den Wohnschwerpunkten (auch außerhalb der Einkaufsinnenstadt) anzusiedeln sind.

In Abgleich mit den üblichen Sortimentslisten (vgl. Sortimentsliste im Regionalplan) und der „Mosbacher Sortimentsliste“ können folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant eingeordnet werden:

- Lebensmittel/Tabakwaren/Getränke
- Apothekerwaren und pharmazeutische Artikel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Reinigungsmittel; Kosmetika)

4.2 Empfehlungen zu sortimentsbezogenen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“

Der Bebauungsplan „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ wird nach § 9 Abs. 2a/2b BauGB aufgestellt und setzt Teilbereiche mit unterschiedlichen Regelungen bzgl. Einzelhandel und Vergnügungstätten fest. Für die abgegrenzten Teilbereiche des B-Plangebietes (vgl. Karte im Anhang) werden nachfolgend Empfehlungen für die Regelung der künftigen Einzelhandelsentwicklung in diesen Teilbereichen abgegeben.

Teilbereich A

Der Teilbereich A umfasst das Grundstück an der Pfalzgraf-Otto-Straße 46 (ehemaliges „Coca-Cola-Areal“). Auf dem Grundstück, für das künftig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ist aktuell keine Einzelhandelsnutzung vorhanden.

CIMA-Empfehlung

Zur Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen (ohne Einzelhandel) sollte für den Teilbereich A ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, unabhängig von der Zentrenrelevanz der Einzelhandelssortimente, stattfinden.

Teilbereich B

Der Teilbereich B beinhaltet die Einzelhandelsnutzungen Fa. Baktat (Lebensmittelmarkt), Küchenstudio, Fa. Farbtex und das Sanitätshaus Schach, wobei alle genannten Betriebe jeweils Verkaufsflächengrößen unterhalb der Grenze zum großflächigen Einzelhandel haben. Der Sortimentsschwerpunkt der aktuellen Bestandsbetriebe im Teilbereich B liegt bei den nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Eine besondere Fallgestaltung liegt beim Sanitätshaus Schach vor, welches im Hauptsortiment „Gesundheitsartikel/Sanitätswaren“ als zentrenrelevantes Sortiment in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen anbietet.

CIMA-Empfehlung

Zur Verhinderung der Ausweitung des Angebotes mit zentrenrelevanten Sortimenten im Teilbereich B sollte bei allen Bestandsbetrieben eine Beschränkung der Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche erfolgen.

Heruntergebrochen auf die aktuellen Bestandsbetriebe im Teilbereich B ergeben sich folgende maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Randsortimente:

- **Star-Center Baktat:** Lebensmittelmarkt mit aktuell 500 qm VK, davon max. 50 qm VK für zentrenrelevante Randsortimente wie Haushaltwaren, Dekoartikel, etc.
- **Küchengalerie Mosbach:** Küchenstudio mit aktuell 700 qm VK, davon max. 70 qm VK für zentrenrelevante Randsortimente wie Haushaltwaren, kleinteilige Küchengeräte, Deko-Artikel, etc.
- **Sanitätshaus Schach:** Orthopädietechnik- und Sanitätshaus mit aktuell ca. 350 qm VK, davon max. 35 qm VK für zentrenrelevante Sortimente wie „Schuhe und Wäsche“, welche **nicht** in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den gesundheitsorientierten Handwerks- bzw. Dienstleistungen des Sanitätshauses stehen. Für das zentrenrelevante Hauptsortiment „Gesundheitsartikel/Sanitätswaren“, welches in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird, kann von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg ausgegangen werden.
- **Fa. Farbtex:** Fachanbieter für Farben, Lacke, Raumausstattung mit aktuell ca. 450 qm VK, davon max. 45 qm VK für zentrenrelevante Randsortimente wie Heimtextilien, Deko-Artikel; Gardinen und -zubehör

Bei allen genannten Bestandsbetrieben werden die genannten max. zulässigen Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimente aktuell nicht überschritten.

Teilbereich C

Der Teilbereich C umfasst das Grundstück des Bestandsmarktes der Fa. Aldi, für den eine Verkaufsfächenerweiterung von aktuell 990 qm VK (genehmigte Verkaufsfläche) auf künftig 1.170 qm VK vorgesehen ist. Für die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes wurde von der CIMA im September 2019 eine vorhabenbezogene Markt- und Auswirkungsanalyse erstellt, in der eine städtebauliche Verträglichkeit der moderaten Verkaufsfächenerweiterung nachgewiesen wurde.

CIMA-Empfehlung

Zur Sicherstellung des Objektcharakters als Lebensmittelmarkt sollte eine Begrenzung der Verkaufsfäche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf 200 qm VK erfolgen. Diese Fläche entspricht der gegenwärtigen Bestandsfläche für zentrenrelevante Sortimente (sog. Aktionswaren) innerhalb des Bestandsmarktes der Fa. Aldi.

5 Anhang

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend des einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar (Stand September 2013)

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Tab. 1 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Mosbach

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁴	WZ-Nummern	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (<i>auch Reformwaren</i>)	47.2	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)	47.73.0	x
	Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel)	47.75	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x
	Blumen, Pflanzen und Sämereien (nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen)	47.76.1	x

Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzeption Mosbach, 2008

⁴ Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Tab. 2 Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Mosbach

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁵	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentren-relevant
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	47.74	x	
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	47.75	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (<i>u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware</i>)	47.71	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	47.77	x	
	Augenoptiker	47.78.1	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	47.61	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	x	
Elektrowaren	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse* (<i>außer Elektrogroßgeräte</i>)	47.54	x	x
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>nur Elektrogroßgeräte</i>)	47.54		x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43		x
	Foto- u. optische Erzeugnisse	47.78.2	x	
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	47.41		x
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	x	
Sportartikel	Sport- und Campingartikel (<i>inkl. Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf, ohne Großgeräte u. Campingmöbel</i>)	47.64.2	x	
	Sport- und Campingartikel (<i>nur Großgeräte und Campingmöbel</i>)	47.64		x
Spielwaren	Spielwaren	47.65	x	
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	47.59.3	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1		x

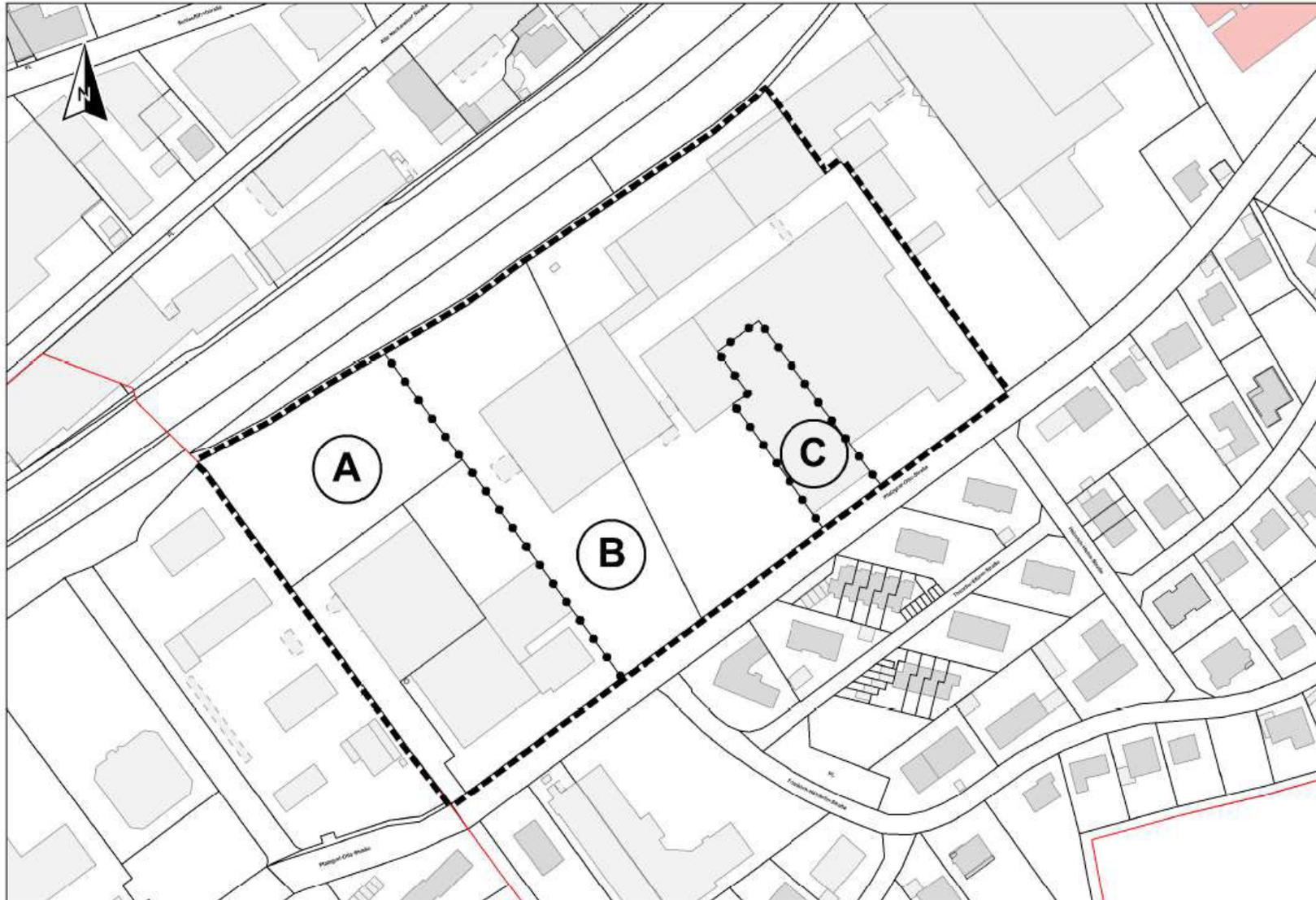
⁵ Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.48.3	x	
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel (<i>einschließlich Badezimmermöbel, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel</i>)	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchtwaren	47.79	x	
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien (<i>Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>)	47.51	x	
	Gardinen und Zubehör*	47.53	x	x
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel (<i>u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten</i>)	47.59		x
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel (<i>Farben und Lacke</i>)	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (<i>u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte</i>)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge (<i>auch Teppiche</i>)	47.53		x
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2		x
	Babybedarf (<i>außer Kindermöbel, Kinderwagen und Laufställe</i>)	47.65	x	
	Babybedarf (<i>nur Kindermöbel, Kinderwagen und Laufställe</i>)	47.65		x

* mit Abwägungsspielraum

Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzeption Mosbach, 2008

Abb. 6 Abgrenzung der Zonen im B-Plangebiet Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69



Quelle: Stadt Mosbach