

**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 22.10.2020

---

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

## 1. Lage und Geltungsbereich

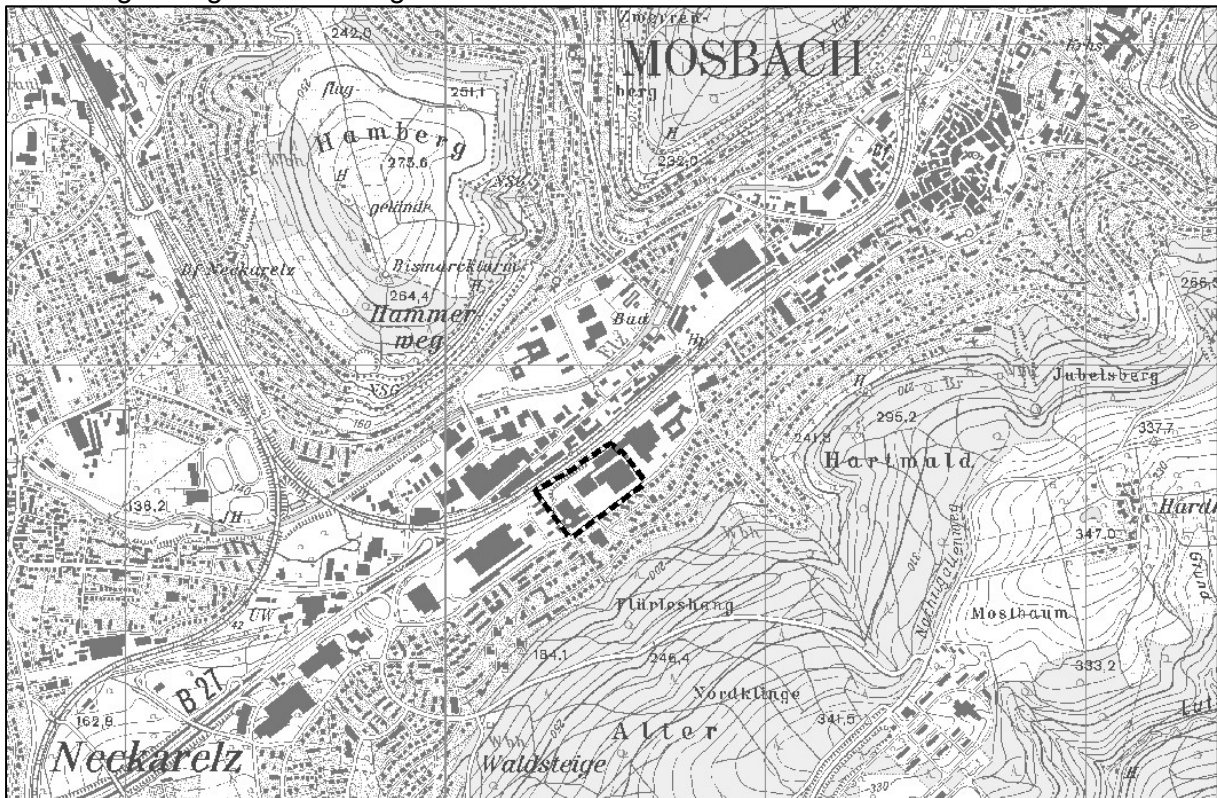
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Benachbarte Gemeinden sind im Norden Waldbrunn, Limbach und Fahrenbach, im Osten Elztal und Billigheim, im Süden Neckarzimmern und Haßmersheim, im Westen Obrigheim, Binau und Neckargerach.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Umgebungsgemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt mit Stand 31.12.2019 24.134 Einwohner<sup>1</sup>, davon entfallen rund 12.000 Einwohner auf den Stadtteil Mosbach.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



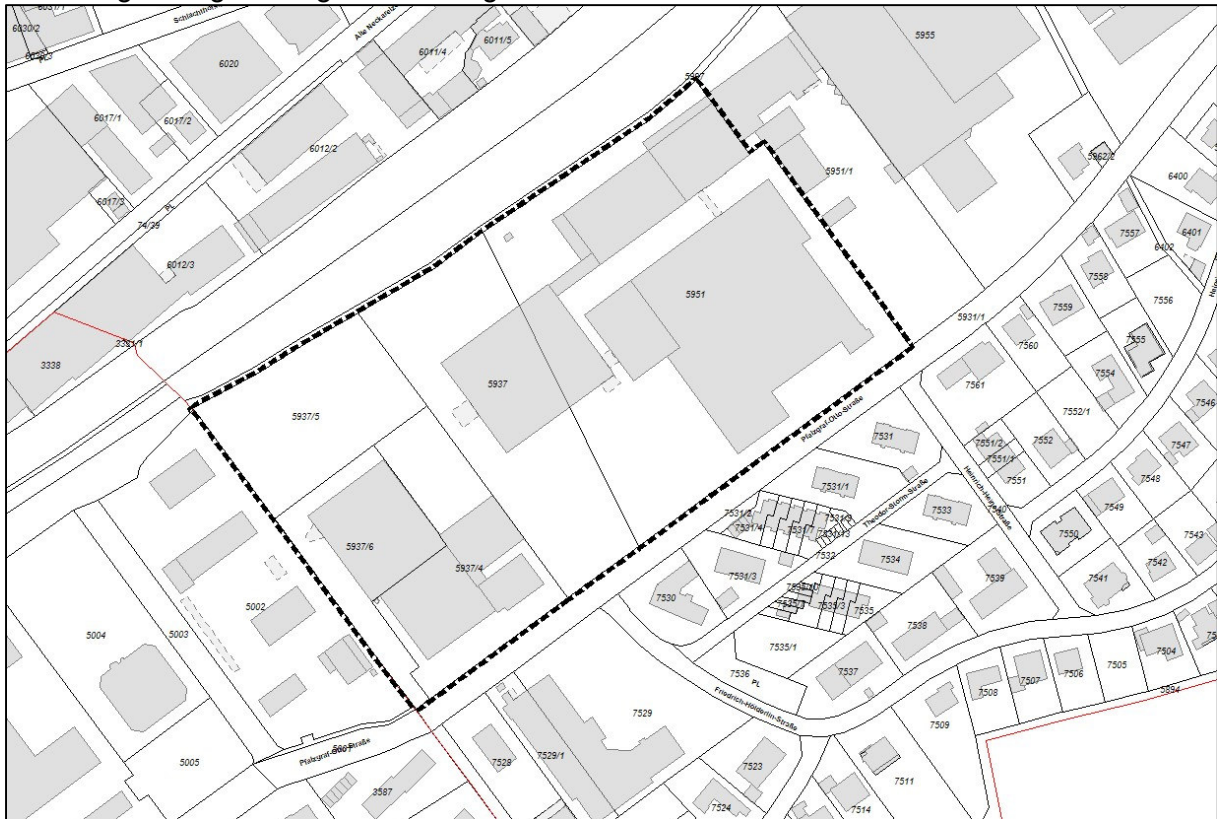
Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2014

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ liegt nördlich der Pfalzgraf-Otto-Straße am westlichen Rand des Stadtteils Mosbach. Westlich grenzt die Straßenmeisterei an, östlich des Plangebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an. Südlich der Pfalzgraf-Otto-Straße wurden im Jahr 2015 auf dem Areal einer ehemaligen Einzelhandels-einrichtung (Sonderpostenmarkt) ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt sowie ein Backshop angesiedelt, angrenzend daran dominiert Wohnbebauung. Im weiteren westlichen Verlauf der Pfalzgraf-Otto-Straße befindet sich die Einzelhandelsagglomeration „Flürlein“ mit Kaufland, REWE und weiteren Einzelhandelsbetrieben. Von der nördlich liegenden Bundesstraße B 27 ist das Plangebiet durch eine Böschung getrennt. Das Gebiet ist über die Pfalz-

<sup>1</sup> Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

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.

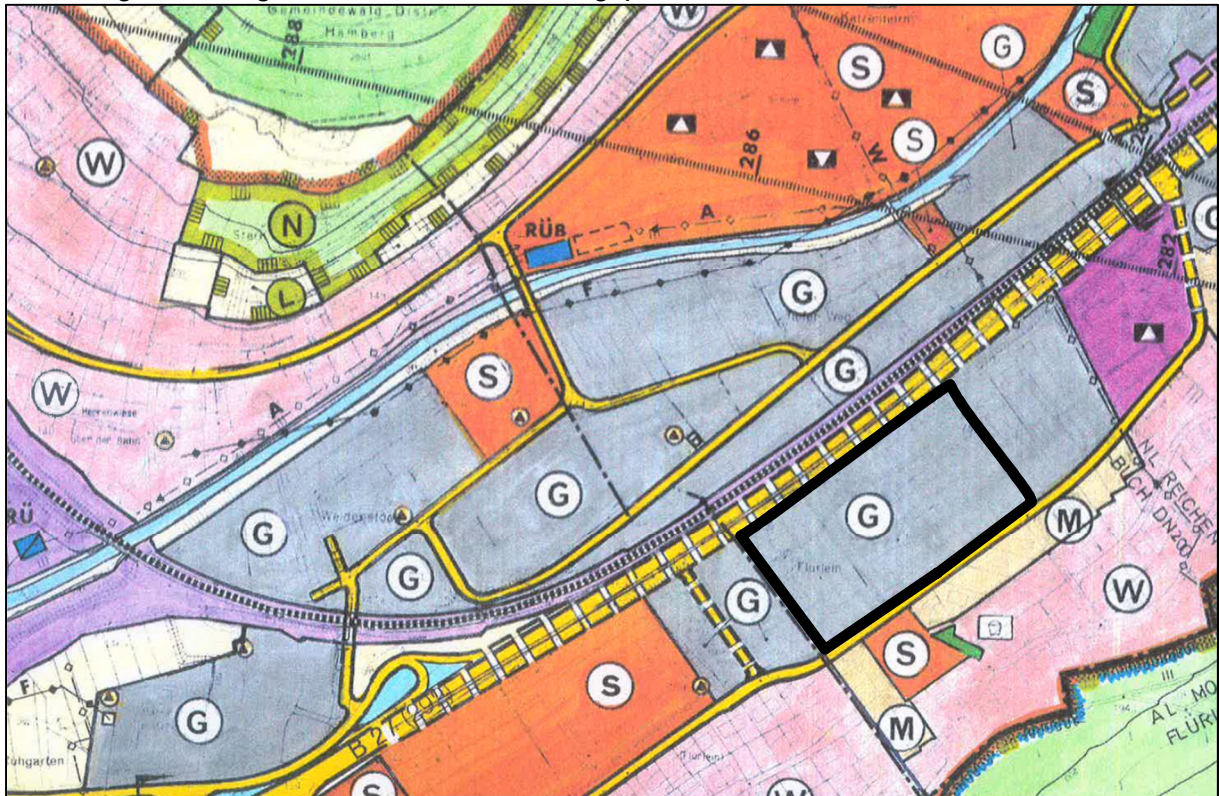
Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

## 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.<sup>2</sup>

## 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 Mosbach<sup>3</sup> 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 2020<sup>4</sup> 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)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> CIMA GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach, Stuttgart 2008

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> 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**

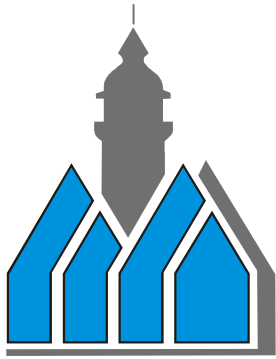
Das Plangebiet ist über die Pfalzgraf-Otto-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“ sowie die unmittelbar am Plangebiet befindliche Bushaltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **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 %



**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 22.10.2020

---

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

## 1. Lage und Geltungsbereich

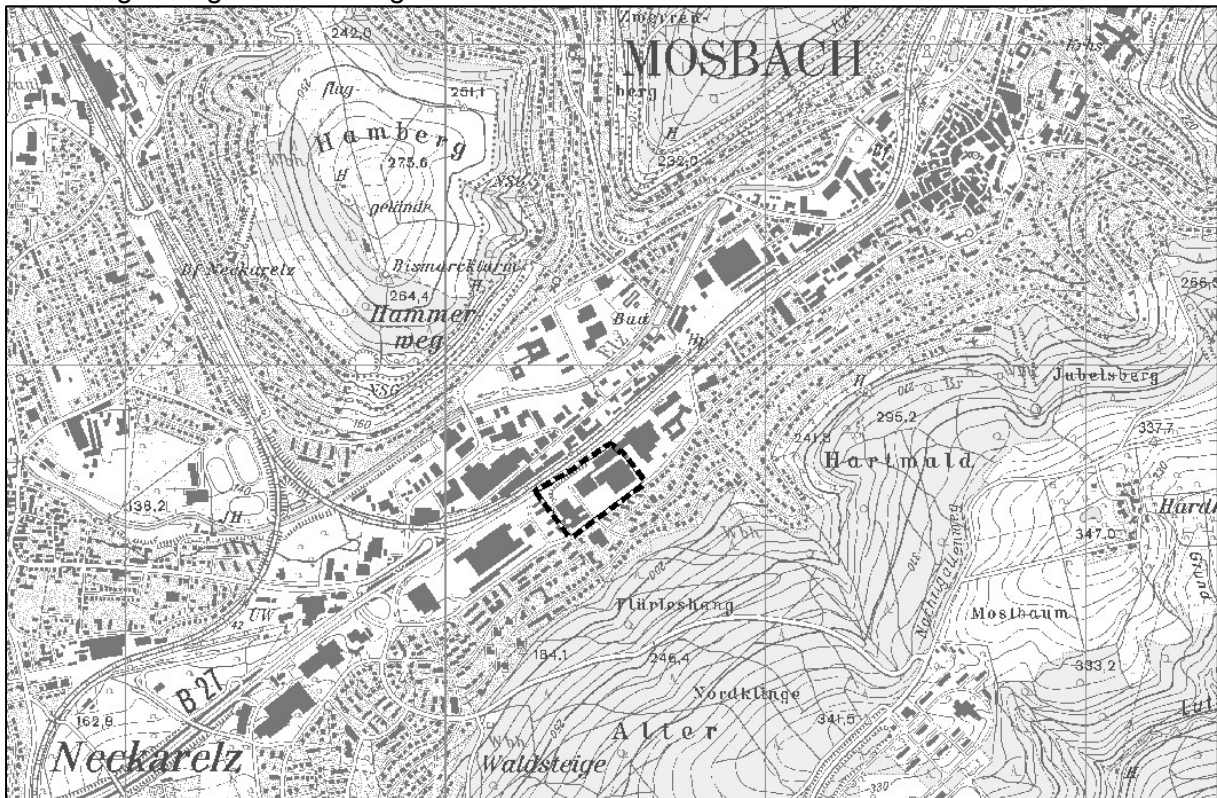
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Benachbarte Gemeinden sind im Norden Waldbrunn, Limbach und Fahrenbach, im Osten Elztal und Billigheim, im Süden Neckarzimmern und Haßmersheim, im Westen Obrigheim, Binau und Neckargerach.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Umgebungsgemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt mit Stand 31.12.2019 24.134 Einwohner<sup>1</sup>, davon entfallen rund 12.000 Einwohner auf den Stadtteil Mosbach.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



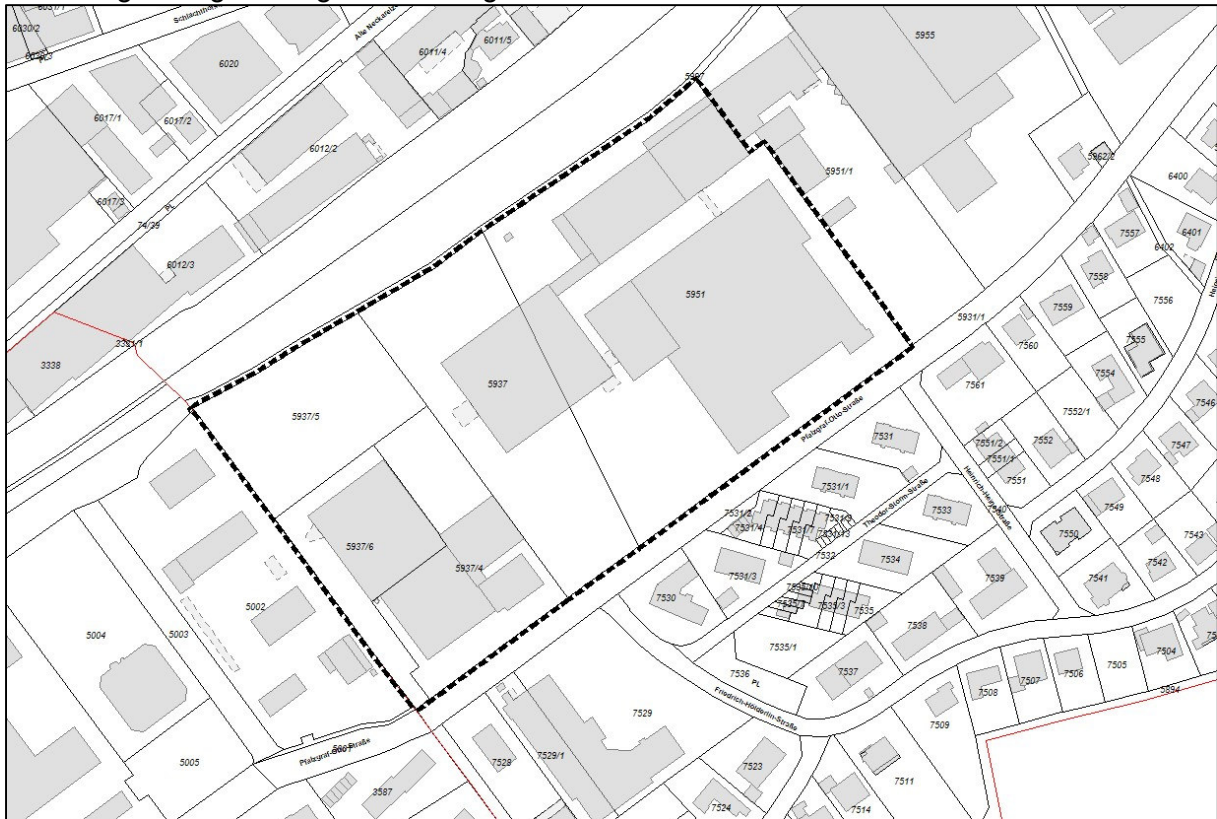
Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2014

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ liegt nördlich der Pfalzgraf-Otto-Straße am westlichen Rand des Stadtteils Mosbach. Westlich grenzt die Straßenmeisterei an, östlich des Plangebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an. Südlich der Pfalzgraf-Otto-Straße wurden im Jahr 2015 auf dem Areal einer ehemaligen Einzelhandels-einrichtung (Sonderpostenmarkt) ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt sowie ein Backshop angesiedelt, angrenzend daran dominiert Wohnbebauung. Im weiteren westlichen Verlauf der Pfalzgraf-Otto-Straße befindet sich die Einzelhandelsagglomeration „Flürlein“ mit Kaufland, REWE und weiteren Einzelhandelsbetrieben. Von der nördlich liegenden Bundesstraße B 27 ist das Plangebiet durch eine Böschung getrennt. Das Gebiet ist über die Pfalz-

<sup>1</sup> Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

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.

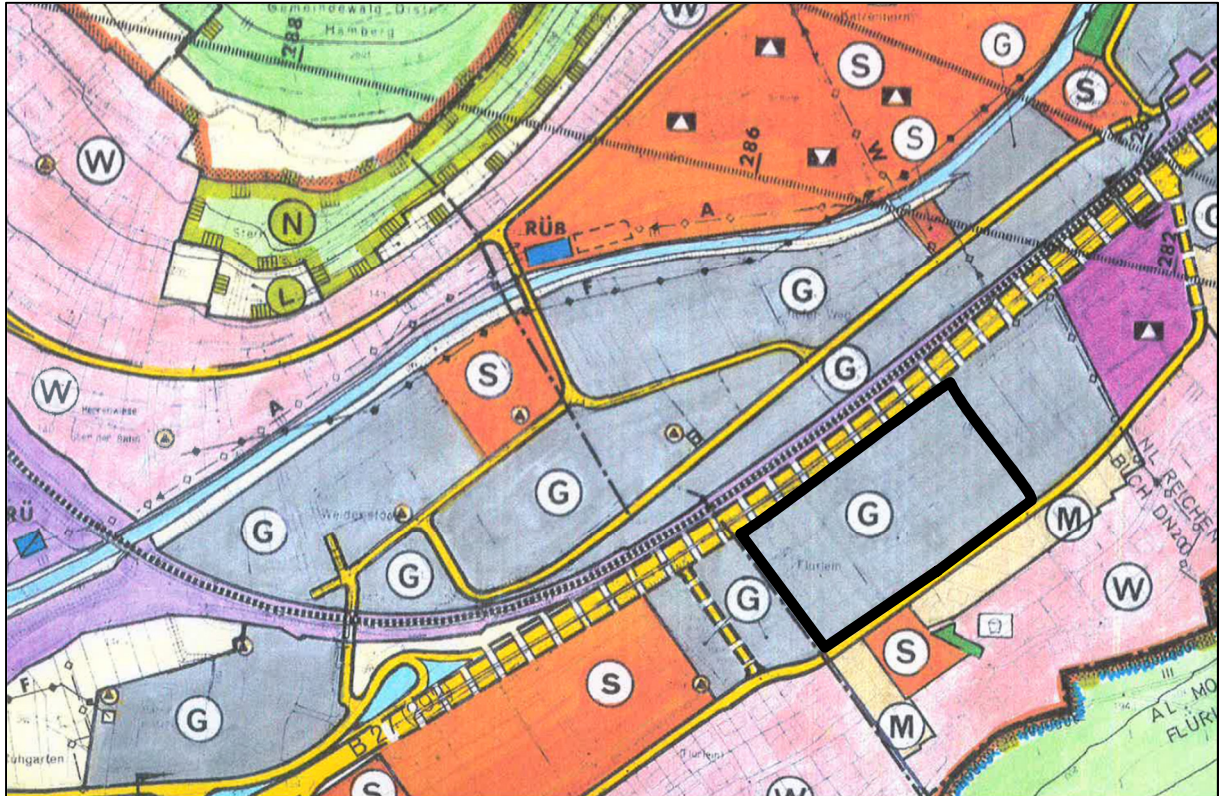
Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

## 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.<sup>2</sup>

## 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 Mosbach<sup>3</sup> 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 2020<sup>4</sup> 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)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> CIMA GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach, Stuttgart 2008

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> 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**

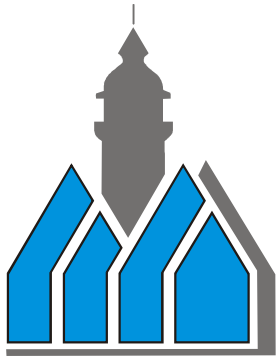
Das Plangebiet ist über die Pfalzgraf-Otto-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“ sowie die unmittelbar am Plangebiet befindliche Bushaltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **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 %



**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 22.10.2020

---

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

## 1. Lage und Geltungsbereich

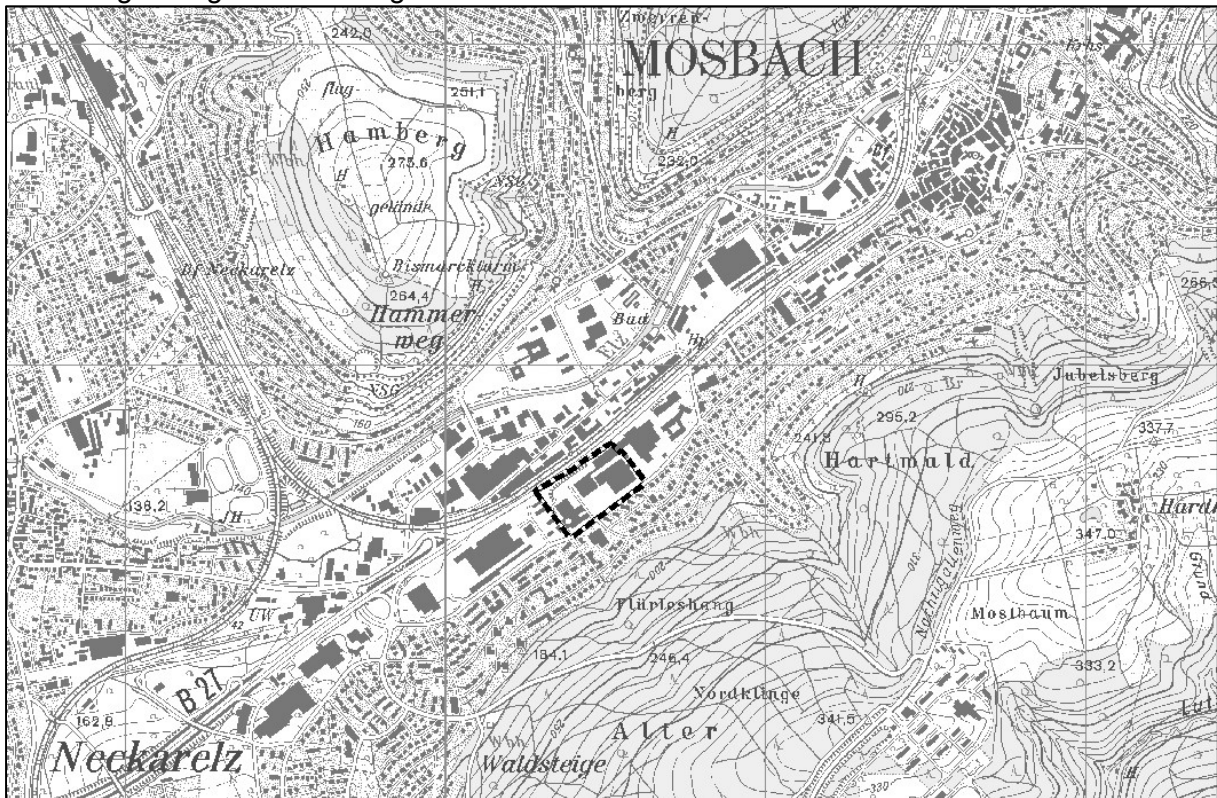
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Benachbarte Gemeinden sind im Norden Waldbrunn, Limbach und Fahrenbach, im Osten Elztal und Billigheim, im Süden Neckarzimmern und Haßmersheim, im Westen Obrigheim, Binau und Neckargerach.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Umgebungsgemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt mit Stand 31.12.2019 24.134 Einwohner<sup>1</sup>, davon entfallen rund 12.000 Einwohner auf den Stadtteil Mosbach.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



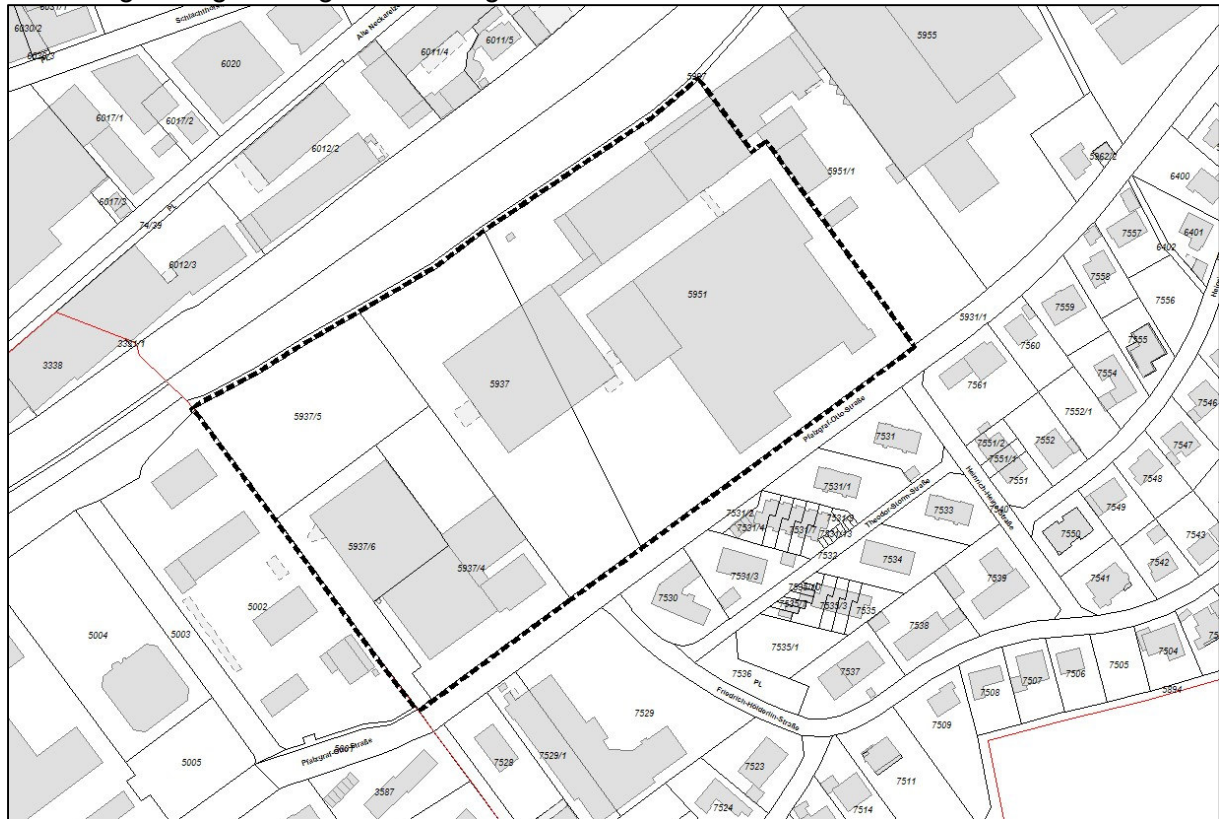
Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2014

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ liegt nördlich der Pfalzgraf-Otto-Straße am westlichen Rand des Stadtteils Mosbach. Westlich grenzt die Straßenmeisterei an, östlich des Plangebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an. Südlich der Pfalzgraf-Otto-Straße wurden im Jahr 2015 auf dem Areal einer ehemaligen Einzelhandels-einrichtung (Sonderpostenmarkt) ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt sowie ein Backshop angesiedelt, angrenzend daran dominiert Wohnbebauung. Im weiteren westlichen Verlauf der Pfalzgraf-Otto-Straße befindet sich die Einzelhandelsagglomeration „Flürlein“ mit Kaufland, REWE und weiteren Einzelhandelsbetrieben. Von der nördlich liegenden Bundesstraße B 27 ist das Plangebiet durch eine Böschung getrennt. Das Gebiet ist über die Pfalz-

<sup>1</sup> Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

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 Einzelhandelnutzungen 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.

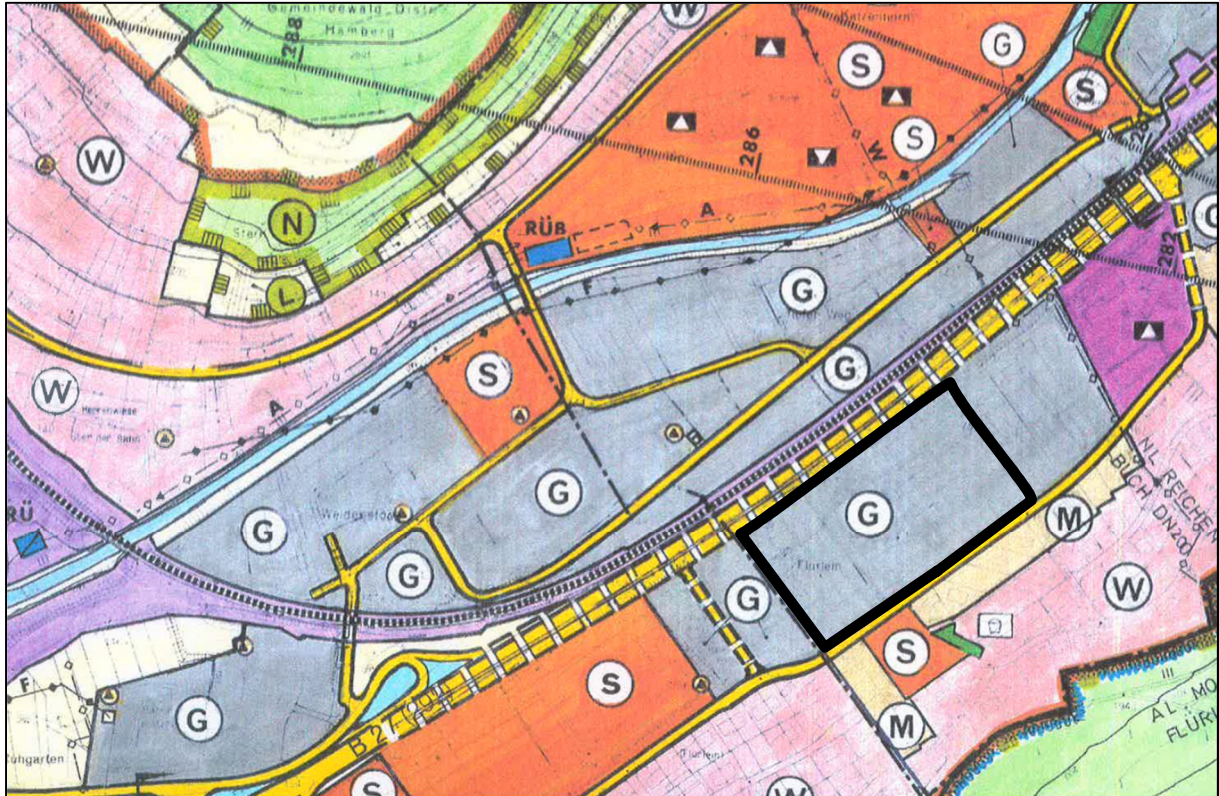
Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

## 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.<sup>2</sup>

## 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 Mosbach<sup>3</sup> 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 2020<sup>4</sup> 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)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> CIMA GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach, Stuttgart 2008

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> 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**

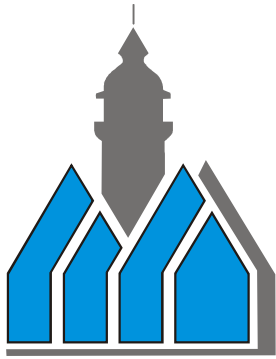
Das Plangebiet ist über die Pfalzgraf-Otto-Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“ sowie die unmittelbar am Plangebiet befindliche Bushaltestelle „Heinrich-Heine-Straße“ besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **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 %



**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 22.10.2020

---

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



## 1. Lage und Geltungsbereich

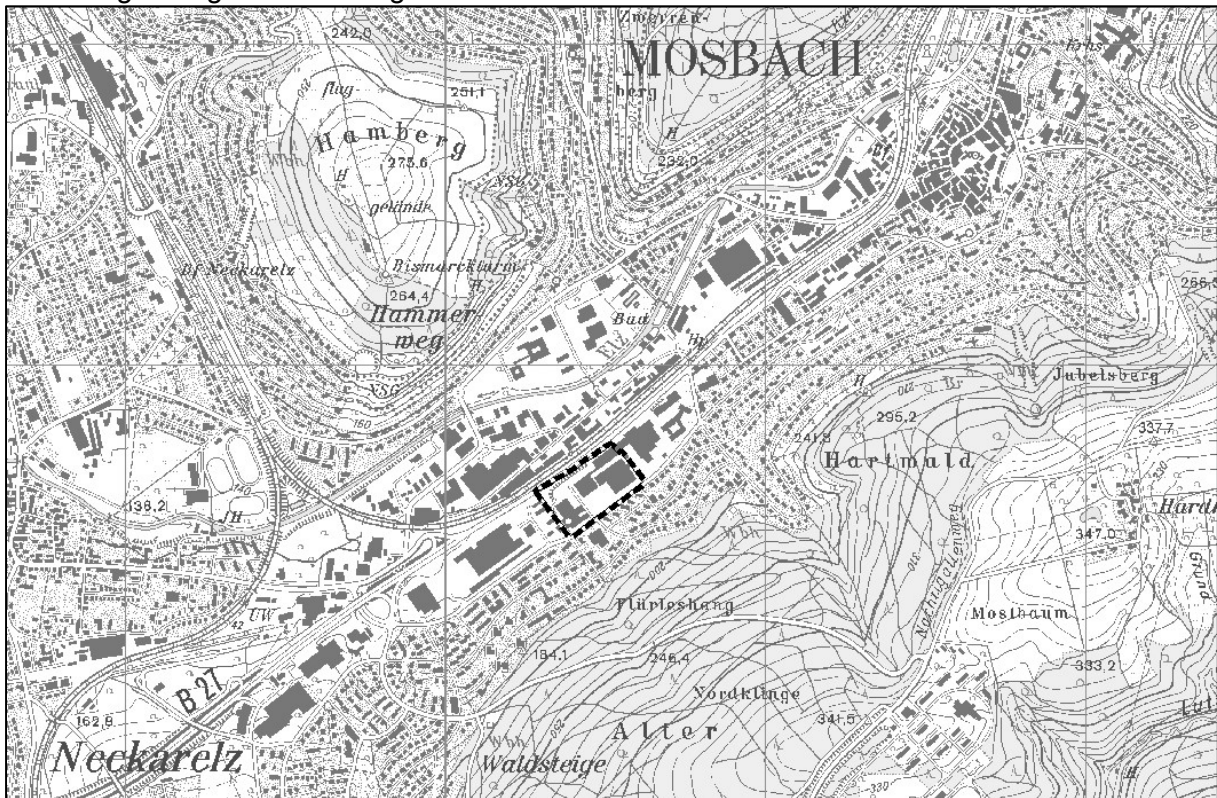
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Benachbarte Gemeinden sind im Norden Waldbrunn, Limbach und Fahrenbach, im Osten Elztal und Billigheim, im Süden Neckarzimmern und Haßmersheim, im Westen Obrigheim, Binau und Neckargerach.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Umgebungsgemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt mit Stand 31.12.2019 24.134 Einwohner<sup>1</sup>, davon entfallen rund 12.000 Einwohner auf den Stadtteil Mosbach.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



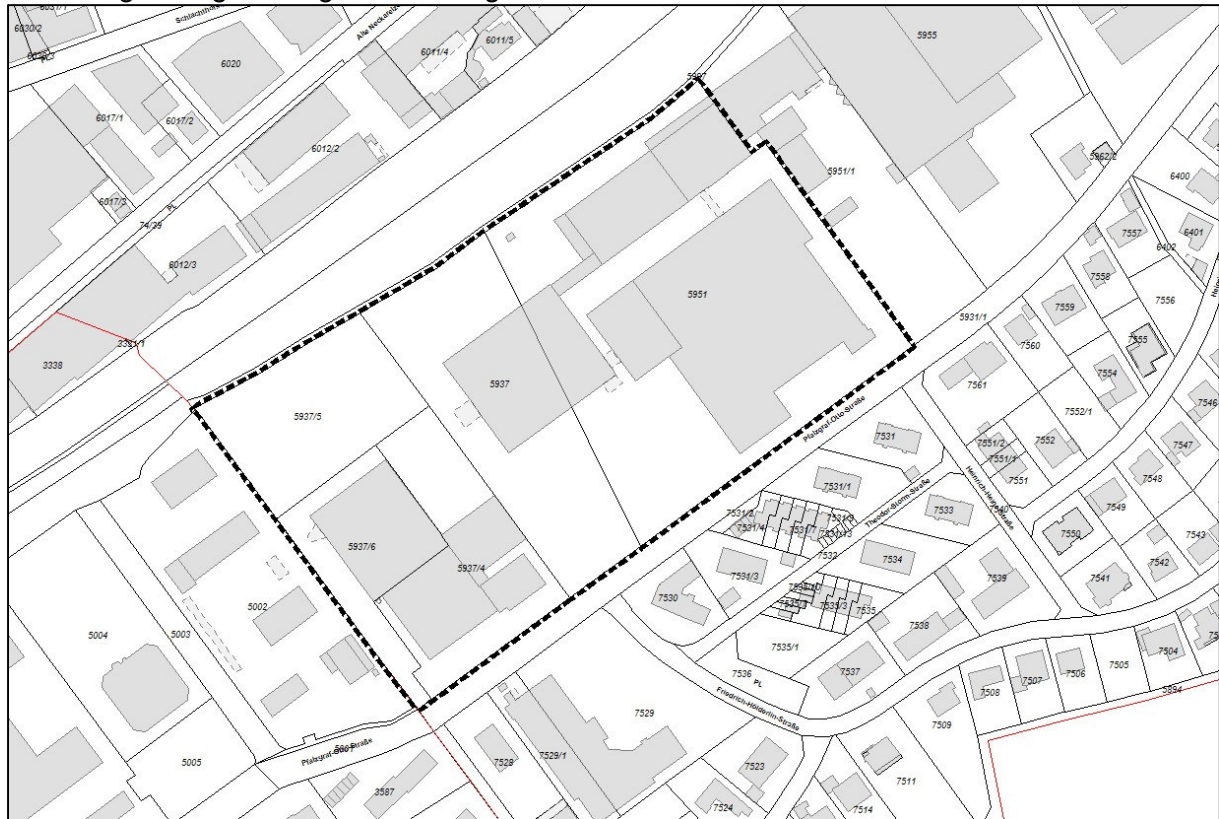
Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2014

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mosbacher Flürlein II, Nr. 1.69“ liegt nördlich der Pfalzgraf-Otto-Straße am westlichen Rand des Stadtteils Mosbach. Westlich grenzt die Straßenmeisterei an, östlich des Plangebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an. Südlich der Pfalzgraf-Otto-Straße wurden im Jahr 2015 auf dem Areal einer ehemaligen Einzelhandels-einrichtung (Sonderpostenmarkt) ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt sowie ein Backshop angesiedelt, angrenzend daran dominiert Wohnbebauung. Im weiteren westlichen Verlauf der Pfalzgraf-Otto-Straße befindet sich die Einzelhandelsagglomeration „Flürlein“ mit Kaufland, REWE und weiteren Einzelhandelsbetrieben. Von der nördlich liegenden Bundesstraße B 27 ist das Plangebiet durch eine Böschung getrennt. Das Gebiet ist über die Pfalz-

<sup>1</sup> Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

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.

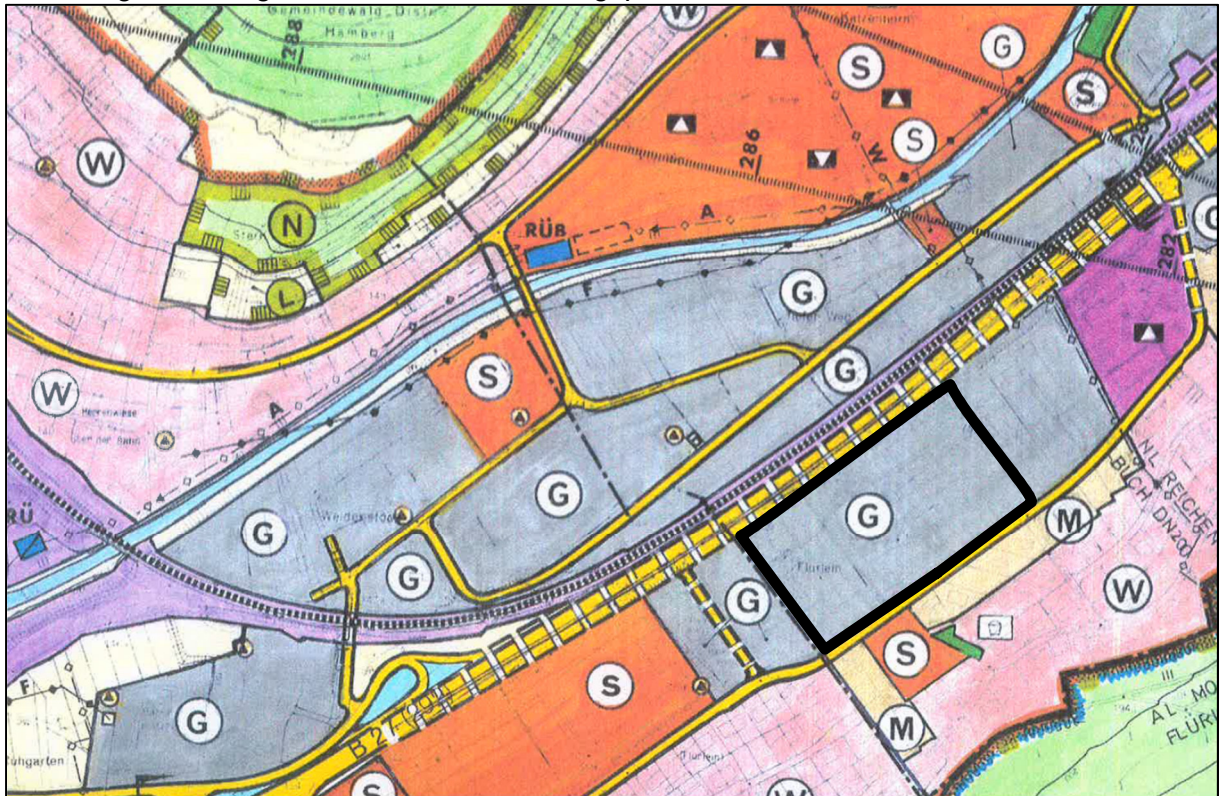
Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

### 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.<sup>2</sup>

## 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 Mosbach<sup>3</sup> 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 2020<sup>4</sup> 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)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> CIMA GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach, Stuttgart 2008

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> 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 %