

MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44 A“

Gemarkung Mosbach und Neckarelz

Begründung

Planstand: Dezember 2020

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 20.10.2021

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	5
4. Bestehende Planungen	6
5. Bestand und Nutzung im Plangebiet.....	8
6. Ziel und Zweck der Planung	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8. Natur und Umwelt.....	12
9. Hochwasserschutz	13
10. Erschließung	13
11. Statistik.....	14
12. Hinweise.....	14

1. Lage und Geltungsbereich

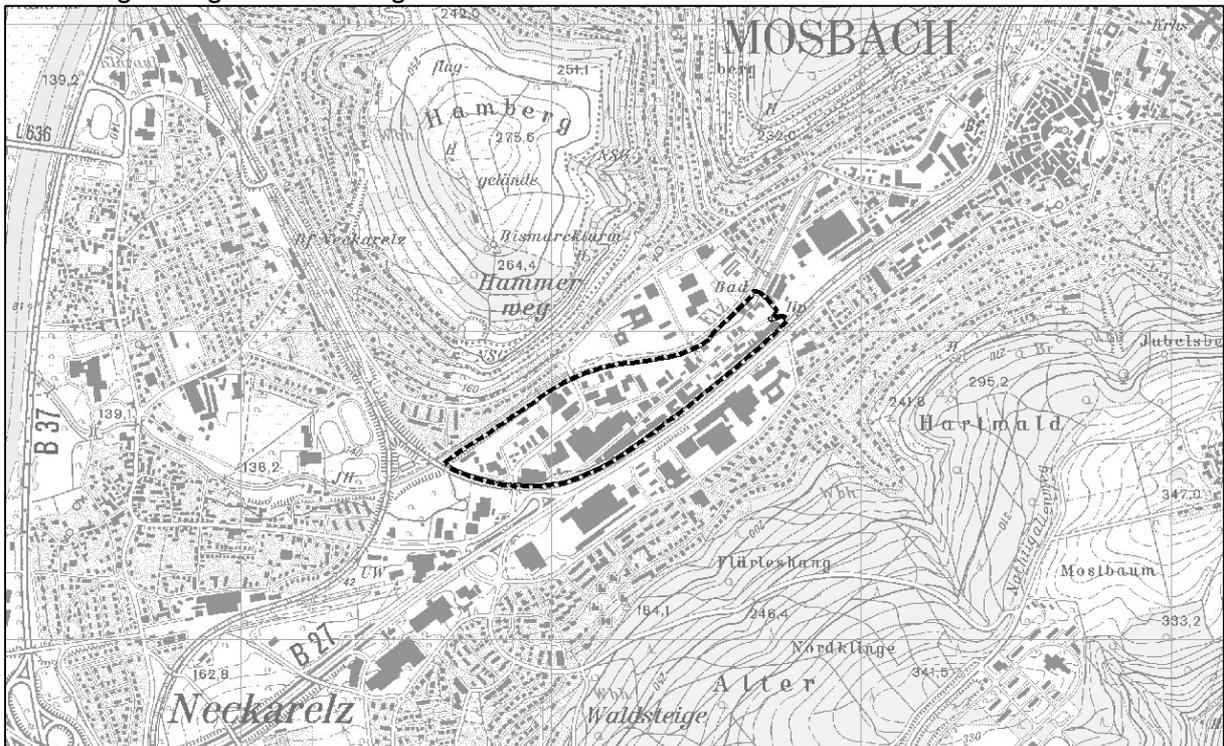
Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

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 Einwohner¹, davon entfallen rund 12.000 Einwohner auf den Stadtteil Mosbach und rund 7.000 auf den Stadtteil Neckarelz.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



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

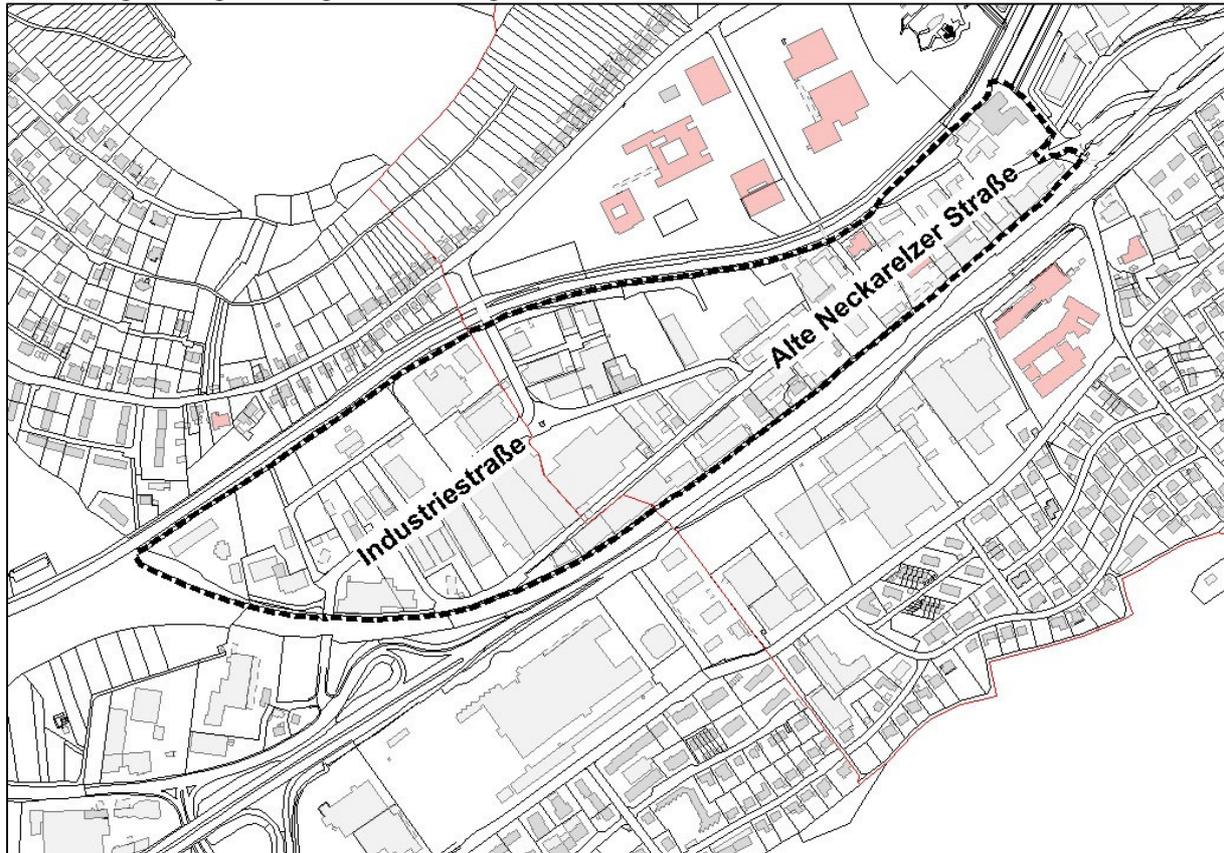
Das Plangebiet des Bbauungsplanes „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ liegt in zentraler Lage zwischen den Ortskernen von Mosbach und Neckarelz. Es befindet sich nördlich der Bahntrasse Bahntrasse Neckarelz - Würzburg und erstreckt sich im Norden bis zur Elz und im Osten bis zur Anton-Gmeinder-Straße.

Das Gebiet ist über die Alte Neckarelzer Straße und die Industriestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 21,7 ha.

¹ Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 22.10.2020

2. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Altlasten

Die Fläche weist eine Höhenlage zwischen rund 140 und 150 m ü NN auf und fällt von Süden nach Norden leicht ab. Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen.

Im Plangebiet befinden sich 17 Altstandorte, zwei Altablagerungen sowie drei Industrie-/Gewerbestandorte, die im Altlastenkataster erfasst sind.

Altstandorte:

- AS Mikrofonbau
- AS Betonwerk Lang, Alte Neckarelzer Straße 15 (Produktion)
- AS Sägewerk Denninger
- AS Betonwarenfabrik & Schrotthandel Schill KG
- AS Schlachthof
- AS KfZ-Reparaturwerkstätte Rückert
- Flst.-Nr.6017 und 6030 (Karle)
- Teilfläche 1: AS Brennstoffhandlung Kirchgessner
- AS Zimmergeschäft & Schreinerei Maylandt u.a.
- AS Stars, Schrottplatz und Abschleppdienst
- Teilfläche 2: AS Straßenmeisterei, Spedition Spitzer
- AS Autozentrale GmbH&Co KG
- Flst.-Nr. 2959 (ETM)
- AS Betonwerk Lang (Tankstelle, Fasslager, Waschplatz, Zapfs.)

- AS Tankstelle Handelszentrale
- AS Deetken Getreidemühle
- AS Texaco Tankstelle Käsmann

Altablagerungen:

- AA Weidenstöck
- AA Am Katzenhornsteg

Industrie-/Gewerbestandorte:

- GWSF Fa. Dobranski
- GWSF Fa. Zahradnik
- SBV AVIA Tankstelle Industriestr. 3

Die Altstandorte sind überwiegend als B-Fälle (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 sind die Standorte gekennzeichnet. Es wurde ein Hinweis der Technischen Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zum Umgang mit den Flächen in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ ergibt sich zunächst kein Handlungsbedarf, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt. Bei Nutzungsänderungen ist eine projektbezogene Prüfung erforderlich.

3. Anlass zur Änderung und Planverfahren

Bereits in den 90er Jahren wurden intensive Überlegungen zur strukturellen Weiterentwicklung des vorwiegend gewerblich geprägten Plangebietes angestellt. Am 10.02.1993 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44“. Ziel des Bebauungsplanes war zum damaligen Zeitpunkt, großflächige Einzelhandelnutzungen auf bestimmte Standorte im Plangebiet zu beschränken und das restliche Plangebiet dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. In erster Linie ging es um die Grundstücke Flst.Nr. 2966 und 2970 (ehemals Handelszentrale, inzwischen mit Gebäuden der Fa. Schnabel bebaut). Ein Planentwurf wurde erstellt und auf dessen Grundlage im Sommer 1993 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (heute als frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bezeichnet) durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch danach nicht weitergeführt.

Die Thematik hat jedoch nun wieder an Aktualität gewonnen:

In den letzten Jahren sind im Plangebiet neben Gewerbebetrieben auch Entwicklungen in Richtung Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Spielhallen etc. entstanden. Das Planungsziel, dass das Gebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe genutzt werden soll, besteht jedoch weiterhin. Da im Bereich der Alten Neckarelzer Straße und der Industriestraße an verschiedenen Stellen Veränderungen zu erwarten sind (z.B. durch Verlagerung der Firma INAST, Verkauf verschiedener Immobilien) sollte ein Bebauungsplan mit entsprechenden Regelungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, aufgestellt werden. Die Ergebnisse der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach können dabei durch verbindliche Festsetzungen gesichert werden.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet des damaligen Entwurfs des Bebauungsplanes „Industriestraße, Nr. 1.44“ befanden sich im Bereich Industriestraße/Mosbacher Straße Grundstücke der Fa. INAST (ehemals Gießerei Glückauf), für die nach Verlagerung der Firma INAST auf das Gelände der ehemaligen Neckartal-Kaserne Veränderungen zu erwarten waren. Bisher galt für diesen Bereich § 34 Baugesetzbuch. Die Entwicklungsziele für diesen Teilbereich sollten – so der Planungsstand im Jahr 2016 - über einen Bebauungsplan defi-

niert und die Rahmenbedingungen für eine künftige Nachnutzung des Areals geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat daher mit Beschluss vom 26.10.2016 die Verwaltung beauftragt, ein neues Bebauungsplanverfahren „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ zu beginnen, in das auch die Flächen im Bereich Industriestraße/Mosbacher Straße mit einbezogen werden sollten und hat im gleichen Zuge beschlossen, das mit Aufstellungsbeschluss vom 10.02.1993 begonnene Verfahren zum Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44“ auf Gemarkung Mosbach und Gemarkung Neckarelz einzustellen. Laut Beschluss des Gemeinderates sollte mit dem Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ das Ziel verfolgt werden, Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere zu Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen zu treffen. Der Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2016 wurde am 17.12.2016 amtlich bekannt gemacht.

Im Jahr 2018 wurde für das „INAST-Areal“ südwestlich der Bahntrasse eine konkrete Nutzungsanfrage für einen Baumarkt vorgetragen. Diese Nutzungsvorstellung wurde von der Stadt Mosbach für dieses Areal begrüßt und sollte nach den damaligen Vorstellungen daher planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert werden.

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er trifft lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Bauflächen und Verkehrsflächen). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bestand geprägt, Bauvorhaben können weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.05.2018 - 29.06.2018.

Im Herbst 2018 stellte sich heraus, dass die Planungen für die Ansiedlung eines Baumarktes auf dem Areal Industriestraße/Mosbacher Straße doch nicht weiterverfolgt werden sollten. Das Gelände wurde mittlerweile vom Inhaber einer Baufirma erworben, der das Areal entsprechend gewerblich nutzen will. In Bezug auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten – dem Planungsziel des Bebauungsplanes – besteht daher in diesem Teilbereich kein Handlungsbedarf mehr. Die betreffende Teilfläche (Grundstücke Flst.Nr. 5011, 5014, 2992 sowie 3005/1) wurde daher durch Beschluss des Gemeinderates am 22.07.2020 wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

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.

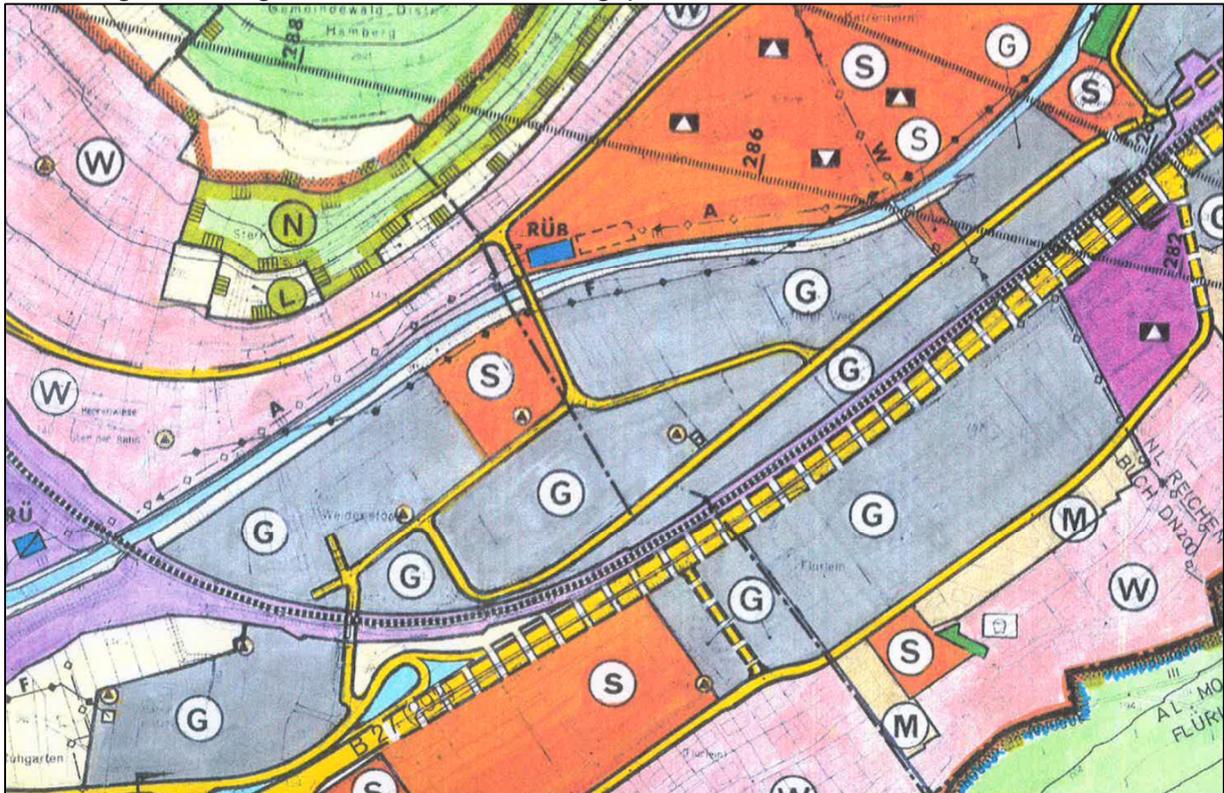
Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

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 überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie in Teilbereichen als „Sonderbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 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. Die nördlich angrenzende Elz liegt im FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ nicht zu erwarten.

5. Bestand und Nutzung im Plangebiet

Das Gebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Einige Flächen liegen derzeit brach und vereinzelt sind Gebäudeleerstände anzutreffen.

Im Gebiet ist ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen zu finden: Neben Autohäusern und Autowerkstätten sind Gewerbebetriebe jeglicher Art anzutreffen (Lackierereien, Maschinenbau, Metallbau, Elektrotechnik, Reinigungstechnik, Heizungsbau, Baufirmen, Heizölvertrieb, Spedition, Recyclingbetriebe), außerdem Dienstleistungen (Verpachtungen, Bürotechnik, Informationstechnik, Zeitarbeit, Werbeagentur, Fahrschulen, Reisebüro), Einzelhandelsbetriebe (Möbelhaus, Fahrradhandel, Bäckerei u.a.), soziale und kulturelle Einrichtungen (Behindertenwerkstätten, Einrichtungen der Operation Mobilisation e.V., Moschee, Deutsch-Islamischer Kulturverein) und weitere Nutzungen (Spielhallen, Wettbüros, Restaurant, Sisha-Bar, Tanzschule, Disko).

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden und dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe Vorrang gegenüber der Nutzung durch Vergnügungsstätten und Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt werden. Die Zulässigkeit verschiedener Einzelhandelsbetriebe soll klar definiert werden. Damit können die Ziele der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach² für diesen Bereich planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Gebiet verfügt durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der B 27 über gute Standortbedingungen für die weitere Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbebetriebe. Mit der Sicherung der gewerblichen Nutzung wird das Ziel verfolgt, Unternehmen am Standort Mosbach zu halten und dadurch Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Der Bebauungsplan trägt somit dazu bei, die bisherige erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben auch künftig zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

Trading-Down-Effekte auf Grund einer ungesteuerten über das Gebiet verstreuten Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollen vermieden werden.

² CIMA GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach, Stuttgart 2008

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um den unterschiedlichen Anforderungen innerhalb des Plangebietes gerecht zu werden, wird das Plangebiet in mehrere Gewerbegebiets- und Sondergebiets-Kategorien aufgliedert.

Das Gewerbegebiet soll vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein. Die drei Gewerbegebietstypen GE 1, GE 2 und GE 3 unterscheiden sich v.a. dadurch, dass Vergnügungsstätten entweder ausgeschlossen oder als allgemein zulässig festgesetzt werden. Einzelhandel ist – in Anlehnung an bestehende Nutzungen – bei allen drei Gebietstypen nur in eingeschränktem Maße zulässig.

Die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung: Beim SO 1 handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, beim SO 2 wird die Zweckbestimmung „Aus- und Weiterbildung / Gästehaus“ festgesetzt.

Im Anhang der Textlichen Festsetzungen wird – auf der Grundlage des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mosbach („Mosbacher Liste“) – definiert, welche Sortimente als nicht zentrenrelevant, zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Auf Grund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 28.06.2018 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Sortimente Unterhaltungselektronik und Zubehör (sog. Braune Ware), Computer und Zubehör, Beleuchtungsartikel, Elektrische Haushaltsgeräte (auch Kleingeräte) abweichend von der „Mosbacher Liste“ den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

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)
- Teppiche
- Gardinen und Zubehör

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
- Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat

- Spielwaren
- Musikalien
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitatswaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Reformwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör (sog. Braune Ware)
- Computer und Zubehör
- Beleuchtungsartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte (auch Kleingeräte)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel/Tabakwaren/Getränke
- Apothekerwaren und pharmazeutische Artikel
- Drogeriewaren

Zu den Gebietstypen im Einzelnen:

Gewerbegebiet GE 1:

Das Gewerbegebiet GE 1 soll vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein. Es wird daher als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschaftsbau-, Büro- und Verwaltungsbaugebaude und Tankstellen. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, da für diese Nutzungen zum einen kein konkreter Bedarf besteht und sie zum anderen zu flächenintensiv für die zentrale Lage des Gebietes erscheinen.

Als Ausnahmen werden - entsprechend dem bestehenden Charakter des Gebietes - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Vergnugungsstatzen sind im GE 1 auch nicht ausnahmsweise zulässig, da die gewerbliche Nutzung bei der Weiterentwicklung des Gebietes im Vordergrund stehen soll und der Charakter des Gebietes nicht durch Trading-Down-Effekte gefährdet werden soll.

Gemäß Einzelhandelskonzeption für die Stadt Mosbach³ sollte sich die künftige Einzelhandelsentwicklung beim Standortbereich „Alte Neckarelzer Straße/Industriestraße“ in erster Linie auf Sortimente/Angebotsformen beschränken, die keine nennenswerte Zentrenrelevanz besitzen, damit eine kontrollierbare und innenstadtvertragliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden kann.

Deshalb wird bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt, dass

- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind,

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

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form von „Convenience Stores“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig sind.

Gewerbegebiet GE 2:

Das Gewerbegebiet GE 2 soll ebenfalls Raum für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bieten, jedoch befinden sich in diesem Teilbereich bereits mehrere Vergnügungsstätten.

Im GE 2 wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind - wie im GE 1 - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Auch hier werden Anlagen für sportliche Zwecke für unzulässig erklärt.

Als Ausnahmen werden - entsprechend dem bestehenden Charakter des Gebietes - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Im GE 2 werden Vergnügungsstätten als allgemein zulässig festgesetzt, da sich an dieser Stelle einige Bestandsbetriebe befinden, denen an einer Stelle konzentriert Raum gegeben werden soll, um einen Trading-Down-Effekt des kompletten Gebietes zu verhindern.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gelten im GE 2 die gleichen Regelungen mit entsprechender Begründung wie im GE 1.

Gewerbegebiet GE 3:

Das Gewerbegebiet GE 3 soll ebenfalls Raum für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bieten, jedoch befinden sich in diesem Teilbereich kirchliche und kulturelle Einrichtungen, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Im GE 3 wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind - wie im GE 1 und GE 2 - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Auch hier werden Anlagen für sportliche Zwecke für unzulässig erklärt.

Als Ausnahmen werden - entsprechend dem bestehenden Charakter des Gebietes - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden im GE 3 für allgemein zulässig erklärt, da hier entsprechende Einrichtungen (Moschee) vorhanden sind.

Vergnügungsstätten sind im GE 3 auch nicht ausnahmsweise zulässig, da die gewerbliche Nutzung sowie die kirchlichen und kulturellen Zwecke bei der Weiterentwicklung des Gebie-

tes im Vordergrund stehen sollen und der Charakter des Gebietes nicht durch Trading-Down-Effekte gefährdet werden soll.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gelten im GE 3 die gleichen Regelungen mit entsprechender Begründung wie im GE 1 und im GE 2.

Sondergebiet SO 1:

Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig. Das Gebiet ist durch seine bisherige Nutzung als Möbelhaus vorgeprägt. Diese Nutzung soll weiterhin ermöglicht und darüber hinaus Raum im Sinne einer Bündelung des Angebots weiterer nicht zentrenrelevanter Sortimente geschaffen werden.

Damit keine negativen Einflüsse auf die Einzelhandelsentwicklung in der Mosbacher Innenstadt entstehen, sind zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Rand- und Ergänzungssortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Es erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 4.500 qm. Dies entspricht der bereits vorhandenen, genehmigten Nutzung im Bestand.

Vergnügungsstätten sind – entsprechend dem Charakter des Gebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – unzulässig.

Sondergebiet SO 2:

Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet „Aus- und Weiterbildung / Gästehaus“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der bereits bestehenden Nutzung des Geländes durch die Organisation „Operation Mobilisation e.V. - OM“⁴ Gebäude und Anlagen für Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Werkstätten.

Vergnügungsstätten sind – entsprechend dem Charakter des Gebietes als Sondergebiet „Aus- und Weiterbildung / Gästehaus“ – unzulässig.

Verkehrsflächen

Bei den im Bebauungsplan als Verkehrsflächen dargestellten Flächen handelt es sich um Bestandsflächen, Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Natur und Umwelt

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB (Bestandsgebiet) lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, werden durch die Bebauungsaufstellung keine Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst.

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes „Bauland Mosbach“ (6620-341) werden durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

⁴ Tätigkeitsfelder der OM: Evangelisation, Katastrophenhilfe, Entwicklungszusammenarbeit, Gemeindegründung, Einsatz für Menschenwürde, Training und Mentoring

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, in welcher Untersuchungstiefe im vorliegenden Fall die Erbringung umweltschutzplanerischer Leistungen (Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Artenschutz) erforderlich ist. Im Ergebnis ist im vorliegenden Fall kein Umweltbericht erforderlich, eine kurze Betrachtung der Belange genügt:

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit fast vollständig versiegelten Flächen. Im Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Verkehrsfläche) festgesetzt und es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten getroffen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bebauungsaufstellung nicht ausgelöst.

9. Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das Gewässer I. Ordnung „Elz“ an. Die Flurstücke 1204, 6030/7, 6045, 6051/1, 6051/3 und 6051/4 liegen ganz oder teilweise in einem Bereich der statistisch einmal in 100 Jahren überflutet wird. Das Flurstück 6030/6 wird laut Hochwassergefahrenkarten ebenfalls bei einem HQ100 überflutet. Nach Angaben des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis wurde es lt. örtlicher Feststellung offensichtlich im Rahmen der Bebauung auf die Höhe der umliegenden Grundstücke aufgefüllt, so dass es außerhalb des HQ100-Bereiches liegt.

Dementsprechend befinden sich Teile des Plangebietes im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet gem. § 65 Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG) i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Des Weiteren werden Teile des Plangebietes bei Extremereignissen überflutet. In diesen sog. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG in der Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der Nutzung festgesetzt. Es gelten nach wie vor die Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch.

Im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten sind.

10. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Alte Neckarelzer Straße und die Industriestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“ besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Zudem wird das Plangebiet von der Stadtbuslinie 1 durchquert.

Technische Erschließung

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

11. Statistik

Gesamtfläche:	rd. 21,7 ha	100 %
Gewerbegebiet:	rd. 17,7 ha	81,6 %
<i>davon GE 1:</i>	<i>rd. 16,9 ha</i>	
<i>davon GE 2:</i>	<i>rd. 0,6 ha</i>	
<i>davon GE 3:</i>	<i>rd. 0,2 ha</i>	
Sondergebiet	rd. 1,6 ha	7,4 %
<i>davon SO 1:</i>	<i>rd. 0,9 ha</i>	
<i>davon SO 2:</i>	<i>rd. 0,8 ha</i>	
Verkehrsfläche:	rd. 2,4 ha	11,0 %

12. Hinweise

Hinweise zu den folgenden Themenbereichen wurden in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Altlasten, Bodenschutz
- Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Archäologische Denkmalpflege
- Hochwasserschutz
- Gewässerrandstreifen