Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32 A“

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 19.05.2025

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Seitheriges Planungs- und Baurecht 4
4. Übergeordnete Planungen 5
4.1 Vorgaben der Raumordnung 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Schutzgebiete 6
5. Plankonzept 7
5.1 Beschreibung des Vorhabens 7
5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 10
6. Planinhalte 11
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
6.2 Örtliche Bauvorschriften 14
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 15
7. Auswirkungen der Planung 16
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft 16
7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 17
7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 19
7.4 Hochwasserschutz und Starkregen 19
7.5 Immissionen 21
7.6 Verkehr 21
8. Angaben zur Planverwirklichung 22
8.1 Zeitplan 22

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Das an den Ludwigsplatz nordwestlich angrenzende Areal zwischen den Straßen „Am Oberen Graben“ und dem „Gartenweg“ in Mosbach wurde in das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ einbezogen, da es ein interessantes städtebauliches Entwicklungspotential in zentraler Lage bietet.

In Teilbereichen des Gebiets erscheint die derzeitige Nutzung mit Stellplätzen und eingeschossigen Garagen sowie einer Gewerbebrache eines aufgegebenen Handwerksbetriebs der Wertigkeit der Innenstadtlage nicht angemessen. Ziel der Stadtplanung für diesen Bereich ist eine Neuordnung mit homogener Bebauung in adäquater Gestaltung und mit zukunftsfähigen Nutzungen.

Die Sparkasse Neckartal-Odenwald ist Eigentümerin der Gebäude am Ludwigsplatz sowie der Parkplatzfläche und hat ein Entwicklungskonzept für das Gesamtareal beauftragt. Die bestehenden Gebäude am Ludwigsplatz wurden nach vorherigem Leerstand in den letzten Jahren umgebaut und modernisiert. Im westlichen Bereich ist nun ebenfalls eine Neuordnung in Form einer neuen Bebauung vorgesehen.

Das Areal liegt im Geltungsbereich des seit 03.04.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“. Das Konzept weicht in einigen Punkten vom Bebauungsplan ab, insbesondere von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Voraussetzung für die weitere Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplans im betreffenden Bereich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, für diesen Bereich im Sinne einer Nachverdichtung Leerstand durch Neuordnung mit homogener Bebauung und zukunftsfähigen Nutzungen zu beheben und das Areal in der historischen Altstadt zukunftsfähig zu gestalten.

Es sollen die Voraussetzungen für Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die das Angebot der Kernstadt sinnvoll abrunden und ergänzen können.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.953 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Mosbach, in etwa zwischen der Merian-Apotheke und dem Ludwigsplatz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 82/2, 82/1, 81/1, 81, 76/1, 79, 76, 77 und 80(t) teilweise.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,2 ha.

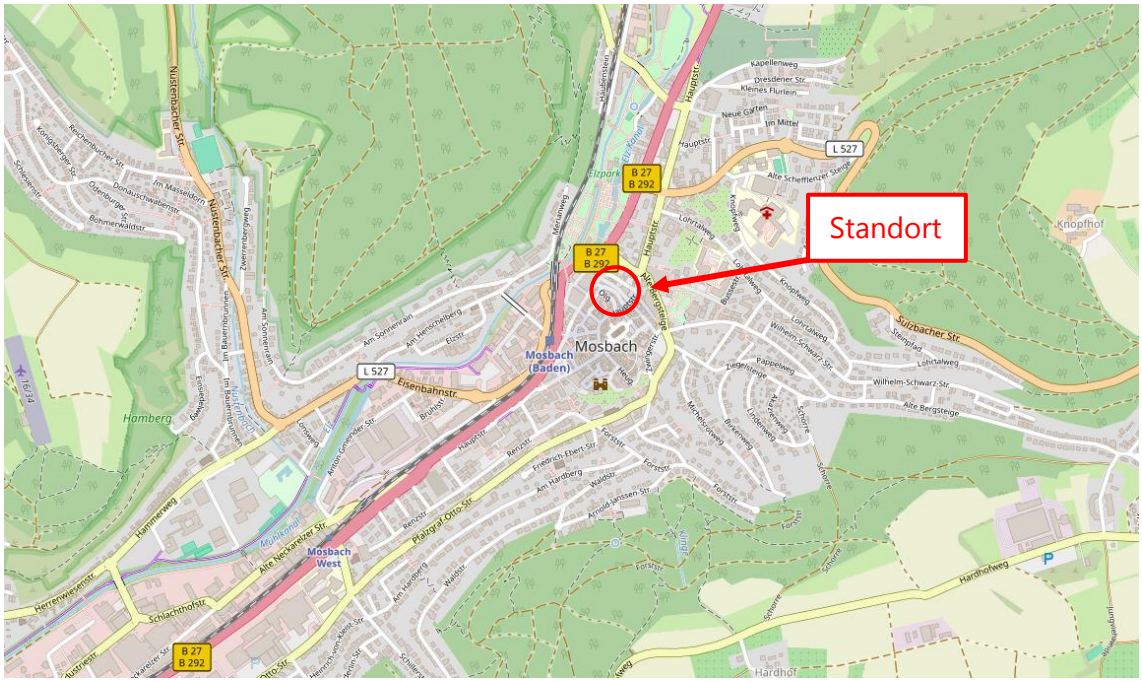

Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte/, September 2024)

Bestandssituation

Abb. 2: Bestandssituation (Eigene Aufnahmen, September 2024)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der historischen Altstadt von Mosbach und wird im nördlichen und nordöstlichen Bereich durch die Straße „Am Oberen Graben“ sowie im südlichen bzw. südwestlichen Bereich durch den „Gartenweg“ begrenzt. Im Osten bzw. Südosten verläuft die „Hauptstraße“. Der Ludwigsplatz grenzt an das Areal sowie an die „Hauptstraße“ an. Das Planareal wird somit gänzlich durch die angrenzenden Straßenzüge der genannten Straßen umschlossen. Die „Hauptstraße“ bildet die eigentliche Fußgängerzone von Mosbach und ist, wie nahezu die gesamte Altstadt von Mosbach, nicht für den motorisierten Individualverkehr zugänglich. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere Restaurants, Arztpraxen, Läden und Einrichtungen der Versorgung sowie verschiedene Dienstleister.

Im Plangebiet befinden sich aktuell mehrere Wohn- und Geschäftshäuser, eine aufgegebene Werkstatt sowie Garagen. Angrenzend an den Ludwigsplatz sind ein Schreibwarenladen, ein Hörgeräteakustiker, eine Ergotherapie-Praxis, eine kardiologische Gemeinschaftspraxis und eine Sparkassen-Geschäftsstelle angesiedelt.

Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Kundenparkplätze, private Parkplätze und Hofflächen dar. Die Fläche ist größtenteils versiegelt, es sind nur zwei kleinere Grünflächen vorhanden, die mit Hecken und Sträuchern sowie einer Kastanie bepflanzt sind. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Ludwigsplatz eine mächtige alte Kastanie (Naturdenkmal).

Das Gelände fällt von etwa 157,0 m ü.NN im Nordosten auf eine Höhe von etwa 152,5 m ü.NN im Südwesten ab.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.2 Seitheriges Planungs- und Baurecht

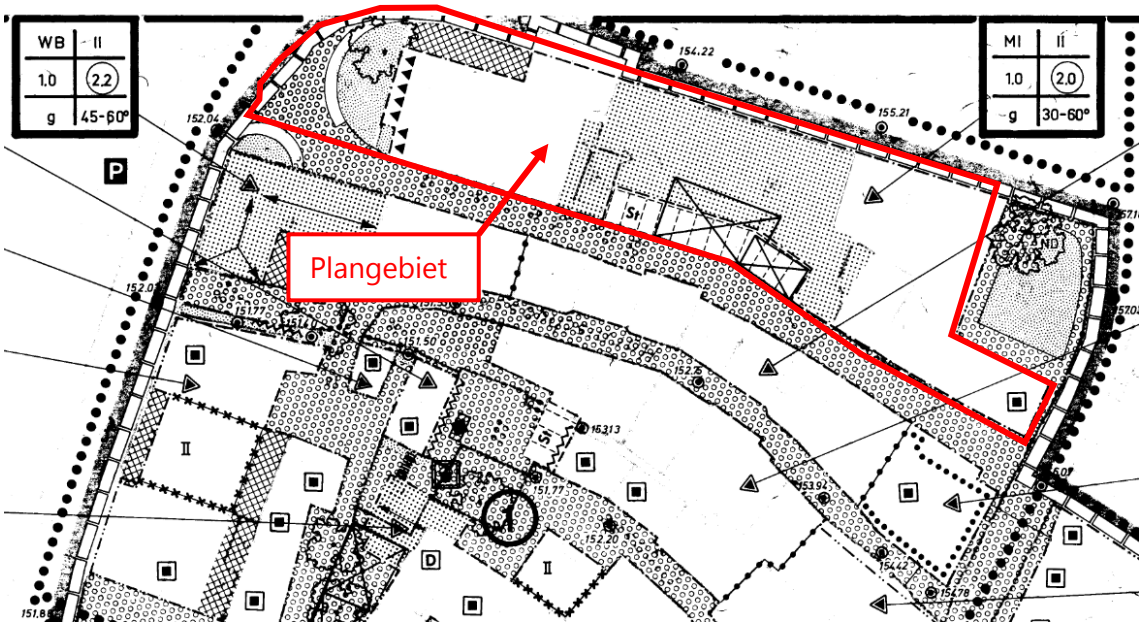

Abb. 3: Auszug aus dem seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“

Im seit dem 03.04.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“ ist die Plangebietsfläche überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Außerdem ist eine Teilfläche als öffentliche Grünanlage und ein Bereich als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Um den geplanten Neubau zu ermöglichen, müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung, angepasst werden. Um eine flexiblere Nutzungsmischung zu ermöglichen, wird die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) zu einem Kerngebiet (MK) geändert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg – Mosbach – Heilbronn sowie Heidelberg – Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

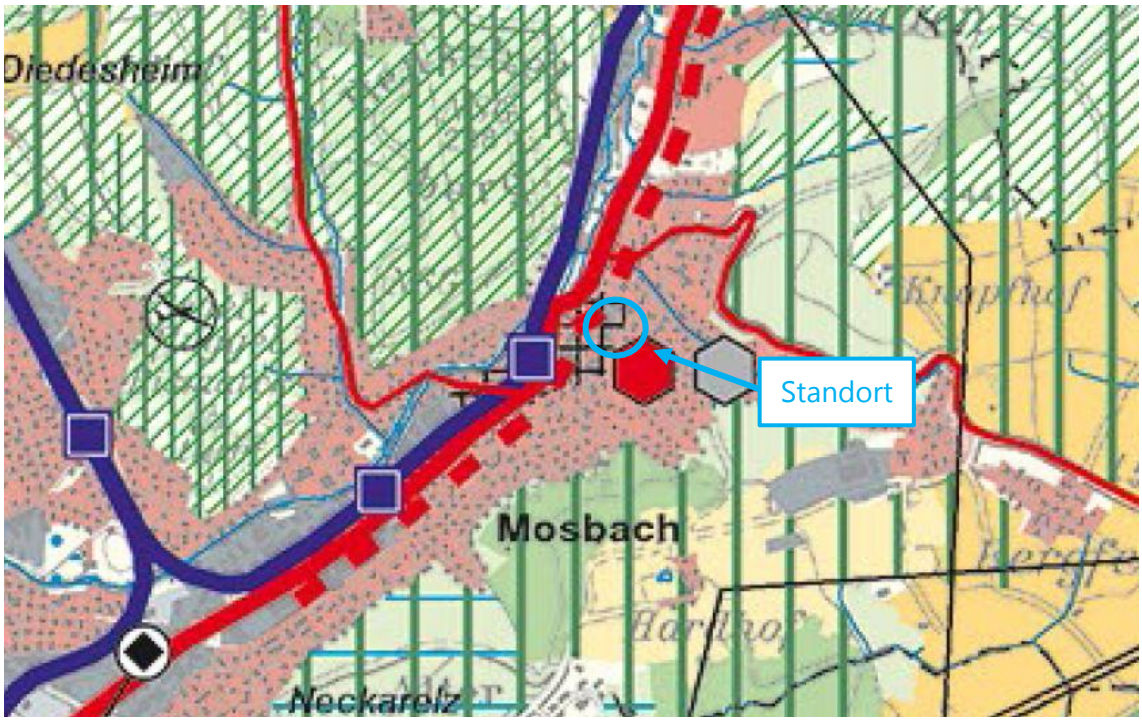

Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Das Plangebiet liegt gemäß der Raumnutzungskarte in der nachrichtlich dargestellten „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) sowie im Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z).

Die Stadt Mosbach ist zum einen als „Siedlungsbereich Wohnen“ (Z) festgelegt, sodass die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen möglich ist. Zum anderen ist Mosbach als Kommune mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt (Z).

Die Planung ermöglicht einen Nutzungsmix in der Mosbacher Kernstadt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird ein Kerngebiet festgesetzt, die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

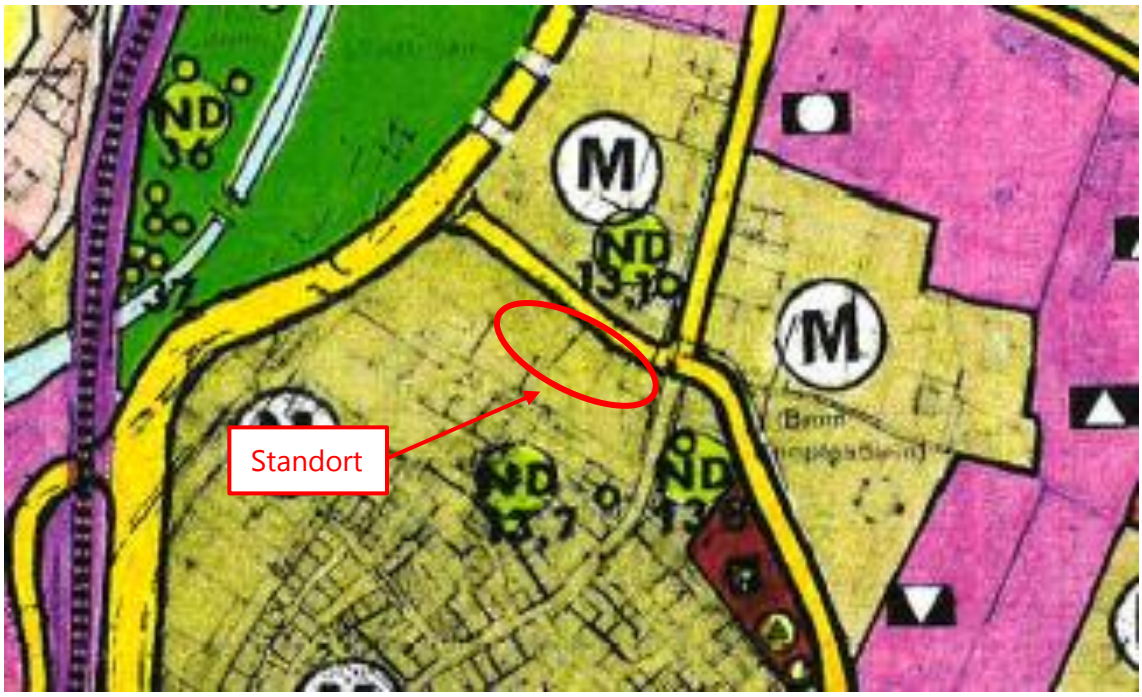

Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Überschwemmungsgebiete – HQ 100

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets schließt sich das HQ_{100}-Überschwemmungsgebiet der Elz an. Rund 25 m^2 am äußersten westlichen Randbereich des Plangebiets sind

vom HQ_{100}-Gebiet betroffen. Der Bereich stellt sich im Bestand als Grün- bzw. Hoffläche dar.

Die Überflutungstiefe (UT) liegt im randlichen Überflutungsbereich gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW bei einem 100-jährlichen Hochwasser bei ca. 0,1 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 152,5 m ü.NN befindet.

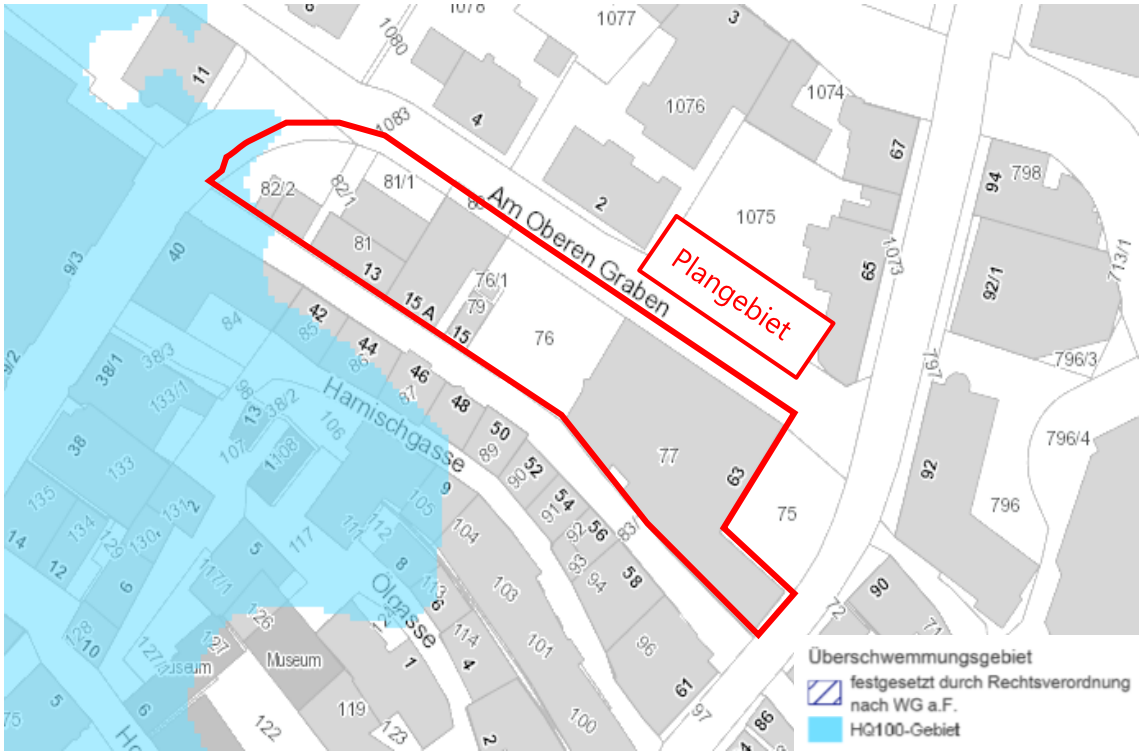

Abb. 6: Überschwemmungsgebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, September 2024)

Naturdenkmal, Einzelgebilde – Kastanie am Ludwigsplatz

Die an das Plangebiet angrenzende Kastanie am Ludwigsplatz ist gem. Verordnung der Großen Kreisstadt Mosbach vom 9.10.2018 samt Kronen- und Wurzelbereich als Naturdenkmal geschützt.

5. Plankonzept

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Areal in zentraler Lage in der Altstadt von Mosbach soll durch eine Gesamtkonzeption aufgewertet und neugestaltet werden. Die bestehenden Gebäude am Ludwigsplatz wurden bereits modernisiert und umgenutzt. Im übrigen Bereich des Areals ist eine Neustrukturierung durch eine neue Bebauung beabsichtigt.

Durch die Sparkasse wurde ein Konzept entwickelt, das einen dreigeschossigen Baukörper mit einem zusätzlichen Dachgeschoss vorsieht, welches rundum hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt (Staffelgeschoss). Das Erd-

geschoss (EG) soll überwiegend zum Parken genutzt werden. Neben dem Foyer sind im EG Garagen, Pkw-Stellplätze und Radstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus sind auf dieser Ebene eine Trafostation und ein Müllabstellraum angeordnet. Im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss können jeweils Büro- bzw. Verwaltungsräume sowie Wohnungen untergebracht werden.

Abb. 7: Visualisierung der derzeitigen Planung – Ansicht aus Richtung Süden / Gartenweg (Quelle: Sparkasse Neckartal-Odenwald, August 2024)

Abb. 8: Derzeitige Planung der Sparkasse Neckartal-Odenwald im 3D-Stadtmodell – Ansicht von Norden (Am Oberen Graben) (Quelle: Stadt Mosbach, August 2024)

Abb. 9: Darstellung des geplanten Neubaus im 3D-Stadtmodell – Vogelperspektive (Quelle: Stadt Mosbach, September 2024)

Abb. 10: Visualisierung des geplanten Neubaus – Westansicht (Quelle: Sparkasse Neckartal-Odenwald, September 2024)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist hinsichtlich aller Leitungsmedien (Wasser, Strom, Telefon) bereits erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals findet über das bestehende Straßennetz (Gartenweg / Am Oberen Graben) statt.

Die Baugrenze im 1. und 2. OG kragt im Nordwesten des Plangebiets - angepasst an die Planung des Neubaus - über die bestehende Straßenverkehrsfläche hinweg aus. Im Kurvenbereich wird die Fahrbahnbreite dadurch um ca. 0,50 m verringert, es verbleibt eine Restfahrbahnbreite von 5,75 m. Die Fahrbahn ist somit noch geringfügig breiter als z.B. die bestehende Fahrbahnbreite in der Verlängerung des Gartenwegs in südwestlicher Richtung (hier ca. 5,70 m Breite exkl. Gehweg).

Die Verkehrssituation wurde anhand einer Prüfung der Schleppkurven hinsichtlich möglicher Begegnungsfälle untersucht. Schon im Bestand ist der Begegnungsfall Pkw-Lkw im Kreuzungsbereich Am Oberen Graben / Gartenweg aufgrund der Kurvensituation trotz 6,20 m Fahrbahnbreite nicht möglich. Die verkehrliche Situation wird durch den geplanten Gebäudeüberhang hinsichtlich möglicher Begegnungsfälle, wie bspw. Pkw – Lkw (Anlieferungsverkehr) und Pkw – Bus, im Vergleich zum Bestand somit nicht verschlechtert. Die Stadt beabsichtigt jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, im Zuge der Umgestaltung von Verkehrsflächen, die Situation im Hinblick auf Fahrbahnradien und -breiten zu verbessern.

Entwässerungskonzept

Das Gebiet ist bereits bebaut, es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt wie bereits im Bestand über die bestehenden Mischwasserkanäle im „Gartenweg“ sowie „Am Oberen Graben“. Der Topographie folgend wird das Regenwasser und Abwasser nach Nordwesten in Richtung der Weiterführung des „Gartenwegs“ abgeleitet. Öffentliche leitungsbezogene Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Langfristiges Ziel der Stadt ist der Aufbau eines öffentlichen Trennsystems. Eine getrennte Erfassung des Niederschlagswassers wird daher bereits unter Ziffer 7.3 verbindlich festgesetzt.

Der zulässige Überbauungsgrad der Grundstücke wird durch die Planung nicht erhöht. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist als GRZ ein Wert von 1,0 festgesetzt. Ein Anlegen von oberirdischen offenen Retentionselementen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken ist daher räumlich nicht umsetzbar.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen im Sinne einer geringstmöglichen Veränderung einer natürlichen Wasserbilanz festgesetzt:

- Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer kann Regenwasser dezentral zurückgehalten, Abflussspitzen vermindert und das Kanalnetz entlastet werden.
- Für PKW-Stellplätze, Gebäudezugänge usw. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Vor dem definierten Ziel der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung werden die im Rahmen des Entwässerungskonzepts getroffenen Maßnahmen als ausreichend erachtet.

Löschwasserbedarf

Die an das Gebiet angrenzenden Straßen sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets wurde nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW ermittelt. Demnach sind 96 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen. Gemäß Abstimmung mit den Stadtwerken Mosbach kann der Bedarf voraussichtlich über das bestehende Leitungsnetz am Gartenweg gedeckt werden.

Erdmassenausgleich / -management

Im Plangebiet werden Tiefgaragen und Unterkellerungen aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ausgeschlossen. Der Erdaushub fällt daher voraussichtlich eher gering aus. Aufgrund der innerstädtischen Lage in der Mosbacher Altstadt und der geplanten Nachverdichtung mit hohem Überbauungsgrad können anfallende Erdmassen nicht vor Ort im Plangebiet verwendet werden. Der entstehende Aushub ist daher zu entsorgen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der städtischen Zielsetzung ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig mit einer erhöhten Verkehrsbelastung, Emissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe) sowie sicherheitsrelevanten Aspekten einhergehen. Diese Auswirkungen stehen im Widerspruch zu den Zielen der Planung, die auf eine qualitätsvolle Nachverdichtung, die Stärkung urbaner Nutzungsstrukturen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität abzielt. Besonders im sensiblen Übergangsbereich zur historischen Altstadt ist eine solche Nutzung nicht stadtbildverträglich und würde die angestrebte Integration sowie die Aufwertung des Quartiers beeinträchtigen.

Auch Vergnügungsstätten – wie Spielhallen, Wettbüros oder ähnliche Einrichtungen – werden ausgeschlossen. Aufgrund ihrer äußeren Erscheinung, ihrer Besucherfrequenz

und ihrer sozialen Wirkung können sie zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen (sogenannte „Trading-Down-Effekte“). Ziel der Planung ist es jedoch, eine zukunftsfähige, gemischt genutzte Struktur zur Abrundung der Kernstadt zu schaffen. Vergnügungsstätten stehen diesem Ziel entgegen, da sie häufig mit Monostrukturen, Nutzungskonflikten und einer Abwertung des öffentlichen Raums verbunden sind.

Darüber hinaus werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Dazu zählen insbesondere Tankstellen außerhalb von Parkhauskontexten sowie bestimmte Wohnnutzungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich sensiblen Lage am Rand der historischen Altstadt. Ziel ist es, durch gezielte Nachverdichtung bestehende Leerstände zu beheben, eine homogene und stadtbildverträgliche Bebauung zu fördern und zukunftsfähige Nutzungen zu etablieren. Die genannten ausnahmsweisen Nutzungen stehen diesen Zielen entgegen: Tankstellen außerhalb von Parkhäusern verursachen eine hohe Verkehrsfrequenz sowie Lärm- und Emissionsbelastungen und beeinträchtigen die angestrebte urbane Nutzungsmischung sowie die Aufenthaltsqualität.

Auch zusätzliche Wohnnutzungen außerhalb der in § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 genannten Fälle können zu Nutzungskonflikten mit den im Kerngebiet vorrangig vorgesehenen gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen führen. Die städtebauliche Zielsetzung erfordert eine klare Trennung nicht verträglicher Nutzungen, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu gewährleisten, das historische Stadtbild zu erhalten und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 1,0 festgesetzt. Dies wird vor dem Hintergrund des in der Baunutzungsverordnung festgelegten Orientierungswertes für Kerngebiete von 1,0 beibehalten. Damit kann für die zu erhaltenden Gebäude im Osten der Bestandsschutz gewährleistet werden, während die westliche Fläche flexibel bebaut werden kann. Die Geschossflächenzahl von 3,0 entspricht ebenfalls dem Orientierungswert für Kerngebiete.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe orientieren sich im östlichen, bereits bebauten Bereich des Plangebiets nah an der Bestandsbebauung am Ludwigsplatz, da diese planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Höhenfestsetzungen für den Bereich des geplanten Neubaus im westlichen Kerngebiet orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption für das Areal. Um ein harmonisches Einfügen in das Stadtbild zu gewährleisten, wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt. Zusätzlich ist ein zurückversetztes Staffelgeschoss innerhalb der maximalen Gebäudehöhe und der Baugrenze für das dritte Obergeschoss gemäß Planeintrag zulässig. Somit bleibt eine dreigeschossige Ansicht vom öffentlichen Straßenraum aus erhalten.

Neben der Anzahl der Vollgeschosse werden die Gebäudehöhen durch maximale Wand- und Gebäudehöhen begrenzt. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m im

westlichen Kerngebiet können neue Gebäude in diesem Bereich künftig ca. 1,40 m höher als das im Plangebiet bestehenden Gebäude am Ludwigsplatz errichtet werden.

Kommunales Ziel ist die Nachverdichtung und Neuordnung des Areals zur Ansiedlung zukunftsfähiger Nutzungen. Vor diesem Hintergrund wird die angestrebte Verdichtung als verträglich erachtet. Durch die geplante viergeschossige Bebauung (incl. zurückversetztes Dachgeschoss) mit den festgesetzten Höhen sowie die großzügigen Baugrenzen kann die Fläche des Plangebiets im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal ausgenutzt werden, ohne dabei nachbarliche Belange wesentlich zu beeinträchtigen. Die Überschreitung der bisher zulässigen Gebäudehöhen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“ von 1979 wird im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung als angemessen erachtet.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festlegung der Höhenlage im westlichen Bereich des Plangebiets (Neubau geplant) soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung des Baukörpers sicherstellen.

Erdgeschossfußbodenhöhe und Gebäudehöhe im östlichen Bereich des Plangebiets orientieren sich am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus und dienen der Sicherung des Bestands.

Eine Abweichung von der EFH ist um 0,5 m nach oben zulässig, um Flexibilität beim Bau zu ermöglichen. Nach unten ist eine Abweichung aufgrund der notwendigen Mindestüberdeckung des Grundwassers nicht zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf 60 m festgesetzt, um eine homogene Bebauung zu ermöglichen, die entlang der angrenzenden Straßenräume klare Raumkanten bildet.

Die Baugrenzen werden geschossweise festgesetzt, um städtebaulich gewünschte Überhänge und Rücksprünge zur Gliederung des Gebäudes zu erreichen. Dabei kragen das erste und zweite Obergeschoss im westlichen Kerngebiet (Abgrenzung gem. Ziffer 2.6 der Legende des zeichnerischen Teils) nach Westen aus, während das Dachgeschoss als Staffelgeschoss optisch zurückspringt.

Im Bereich des Bestandsgebäudes am Ludwigsplatz wird eine Baugrenze für alle Geschosse festgesetzt, da hier keine Überhänge und Rücksprünge vorhanden oder geplant sind.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrenzen sind großzügig gewählt, sodass genügend Spielraum zur Unterbringung besteht.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung soll in erster Linie über die Straße „Am Oberen Graben“ erfolgen, da diese mit ca. 5,90 m Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert ist. Daher wird entlang des Gartenwegs, der südlich an das Planareal angrenzt, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Plangebiet werden Tiefgaragen und Unterkellerungen ausgeschlossen, um einen Eingriff in das Grundwasser zu vermeiden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwassererfassung
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Fassadenbegrünung
- Nisthilfen am Gebäude für Fledermäuse und Vögel

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Einbindung von modernen Bauformen und um eine zeitgemäße Bebauung mit begrünten Flachdächern zu ermöglichen, werden im westlichen Kerngebiet (Abgrenzung gemäß Ziffer 7.5 der Legende des Planteils) lediglich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Im östlichen Kerngebiet soll der Bestand am Ludwigsplatz gesichert werden. Daher sind hier, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 60° zulässig.

Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen, um das Stadtbild in zentraler Innenstadtlage zu wahren und Verunstaltungen zu vermeiden.

Zur Wahrung einer hohen Qualität des Stadtbilds sind Sammelstandorte für Müllbehälter ausschließlich baulich in das Hauptgebäude integriert und geschlossen ausgeführt zulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Plangebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Zum Schutz des Stadtbilds in der historischen Altstadt Mosbachs werden weitergehende Beschränkungen im Hinblick auf Schriftzüge, Buchstabenhöhe, Schildgröße, Beklebung von Schaufenstern etc. festgesetzt.

Stellplatzverpflichtung

Im Quartier sind u.a. Wohnungen zulässig. Die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO kann gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu 2,0 Stellplätze erhöht werden, wenn Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen.

Da die Wohnungsgrößen variieren können, wird die Stellplatzverpflichtung unter Ziffer II.3 des textlichen Teils des Bebauungsplans in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt:

- für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 55 m² ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m² bis 85 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze und
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 85 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze

nachzuweisen.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund getroffener Annahmen zur unterschiedlich dichten Belegung der Wohnungen je nach Wohnfläche. Kleinwohnungen unter 55 m² Wohnfläche sind von einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels ausgenommen, da bis zu dieser Wohnfläche im Regelfall von Ein-Personen-Haushalten mit lediglich einem Pkw ausgegangen werden kann. Ab einer Wohnfläche von 55 m² wird die Belegung von 1-2 Personen pro Wohneinheit angenommen. Ab einer Wohnfläche von 85 m² wird erwartet, dass die Wohnung von mehreren Personen bzw. von Familien bewohnt wird, die dann auch über mindestens zwei Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten

- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere
- Baugrunduntersuchung
- Einfriedungen
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Geotechnik
- Empfehlungen zum Hochwasserschutz
- Starkregenereignisse
- Insektenschonende Beleuchtung
- Archäologische Denkmalpflege
- Fassadenbegrünung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

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

Mensch und Gesundheit

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der Nachverdichtung nach und dient einer angemessenen Neuordnung des innerstädtischen Bereichs durch die Bebauung mit zukunftsfähigen Nutzungen.

Tiere und Pflanzen

Das Areal ist bereits nahezu vollständig versiegelt bzw. bebaut. Lediglich eine kleinere Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist nicht versiegelt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde das Vorkommen geschützter Arten untersucht und Vermeidungsmaßnahmen ermittelt, sodass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG nicht zu erwarten ist. Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer

und die Fassadenbegrünung im westlichen Kerngebiet wirken sich zudem positiv auf das Schutzgut aus, da sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen.

Boden und Wasser

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die Veränderung im Vergleich zur bestehenden Situation ist gering. Es ist daher mit keinen verstärkten Eingriffen zu rechnen. Auf den begrünten Flachdächern wird Regenwasser gespeichert, wodurch Abflussspitzen reduziert und die Kanalisation entlastet werden kann.

Luft und Klima

Aufgrund der kleinen Größe hat die Fläche im Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima nur eine untergeordnete Bedeutung. Durch den hohen Versiegelungsgrad spielt das Areal im Bestand keine besondere Rolle hinsichtlich der Kalt- bzw. Frischluftbildung. Die für Flachdächer festgesetzte Dachbegrünung und die Fassadenbegrünung im westlichen Kerngebiet leisten durch kühlende Verdunstungseffekte einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Landschaftsbild

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind so gewählt, dass die Baukörper einen städtebaulich verträglichen Abschluss zu den Gebäuden der historischen Altstadt bilden. Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung im Vergleich zur bestehenden Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Fazit

Die Planung ruft im Vergleich zur bestehenden Bebauung keine verstärkten Eingriffe in die Schutzgüter hervor. Eine verträgliche Bebauung hinsichtlich der Umweltbelange ist somit gegeben.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Betroffen sein können im Plangebiet nur Vögel, die in der Stadt bzw. auch speziell an oder in Gebäuden des Plangebiets brüten, und Fledermäuse, die Quartiere in Mosbach bzw. in Gebäudestrukturen im Plangebiet haben.

Vögel

- Verletzt oder getötet werden können Vögel nur in der Brutzeit, wenn Nester mit Gelegen, Jung- und u.U. auch Altvögeln zerstört werden. Dies kann sicher vermieden werden, wenn Gehölze soweit erforderlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder zurückgeschnitten werden. Dies gilt besonders auch für

eventuelle Rückschnitte an der alten Kastanie auf dem Ludwigsplatz, für die eine besondere Fachkunde notwendig ist (s. Hinweis unter Ziffer III. 5 des Bebauungsplans).

- Entsprechendes gilt für den Abriss oder Teilabriss von Gebäuden. Auch hier kann der Zeitraum außerhalb der Brutzeit, verbunden mit Freigabe durch Fachkundige festgelegt werden. Ein frühzeitiges Verschließen oder Unbrauchbarmachen von Brutmöglichkeiten wäre ebenfalls ein gangbarer Weg (s. Hinweis unter Ziffer III. 5 des Bebauungsplans).
- Der Verlust der wenigen Brutmöglichkeiten führt nicht zu erheblichen Störungen der örtlichen Vogelwelt (lokale Populationen der Kernstadt). Es werden zwar einige wenige Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Nistmöglichkeiten) zerstört, es gibt aber hinreichend Ausweichmöglichkeiten und ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang besteht weiter.
- Rechtlich nicht notwendig, aber aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sinnvoll ist das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Arten. Auf Anregung des Landratsamts und des NABU hin wird festgesetzt, dass im Plangebiet 8 Nisthilfen für Vögel an der Gebäudefassade zu realisieren sind.

Fledermäuse

- Durch den Fachgutachter wurde festgestellt, dass es an den Gebäuden Strukturen gibt, die eine Eignung als Quartier haben.
- Eine tatsächliche Nutzung wurde durch eine Ausflugbeobachtung überprüft: Der Detektor machte insgesamt 34 Aufzeichnungen. Ausflüge aus den Gebäuden konnten nicht beobachtet werden. Alle Fledermäuse flogen über den Straßenkorridor in Richtung Stadtgarten und Elzpark.
- Wochenstubenquartiere an den Gebäuden können aufgrund der Beobachtungen ausgeschlossen werden. Die gelegentliche Nutzung der o.g. Quartiermöglichkeiten durch Einzelquartiere ist aber grundsätzlich möglich.
- Winterquartiere gibt es in den Gebäuden nicht. Nach den vorhandenen Unterlagen sind die Unterkellerungen i.d.R. als Quartier ungeeignet. Der Gewölbekeller unter dem alten Fachwerkgebäude (Hauptstr. 63) wurde am 16.12.24 besichtigt. Der Keller wird von den gewerblichen Mietern des Gebäudes als Lagerkeller genutzt. Der Boden ist gefliest, Decke und Wände sind vergipst und gestrichen. Eine Eignung als Fledermausquartier besteht nicht. Eine Zugänglichkeit über Kellerfenster und dergleichen gibt es nicht. Der Keller unter dem Gebäude Nr. 15a wurde nicht begangen. Es konnte von außen festgestellt werden, dass es keine Zugänglichkeit bzw. Ausflugmöglichkeiten gibt. Die normalen Kellerräume wurden über Jahrzehnte vom früheren Eigentümer (Installationsbetrieb) als Lager genutzt.
- Es gibt keine Hinweise darauf, dass Fledermäuse in oder an den Gebäuden, die abgerissen werden müssen, Quartiere haben. Winter- und Wochenstubenquartiere sind ausgeschlossen. Nicht ausschließbar ist, dass einzelne Fledermäuse gelegentlich eine der zahlreichen Möglichkeiten (Spalte, Attikas, Verschalungen) nutzen.
- Ein Abriss oder Teilabriss von Gebäuden ist möglich, ohne dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Sollten beim Abriss einzelne Fledermäuse anwesend sein,

werden sie durch die Bautätigkeit aufgestört und können sich durch Flucht entziehen. Zur Sicherheit sind Abrissbereiche vorher durch Fachkundige zu kontrollieren.

- Der Verlust der wenigen aktuell nicht oder kaum genutzten Quartiermöglichkeiten führt nicht zu erheblichen Störungen der lokalen Populationen (Wochenstuben, Winterquartiere) der Kernstadt.
- Es werden, wenn überhaupt, nur wenige potentielle Ruhestätten (gelegentliche Quartiere von Einzeltieren) zerstört, es gibt aber hinreichend Ausweichmöglichkeiten und ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiter bestehen.
- Rechtlich nicht notwendig, aber aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sinnvoll ist das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Arten. Auf Anregung des Landratsamts und des NABU hin wird festgesetzt, dass im Plangebiet 4 Quartiere für Fledermäuse an der Gebäudefassade zu realisieren sind.

Durch die genannten **Vermeidungsmaßnahmen** kann das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindert werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

Im Plangebiet wird eine extensive Begrünung der Flachdächer, eine Fassadenbegrünung im westlichen Kerngebiet sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses verbindlich festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt bzw. überbaut. Es ist daher zu erwarten, dass sich das lokale Kleinklima durch eine Neubebauung nicht wesentlich verschlechtert. Insbesondere die für Flachdächer verbindlich festgesetzte Dachbegrünung sowie die Fassadenbegrünung am geplanten Neubau haben positive Effekte auf die bestehende klimatische Situation. Der Klimaschutz wird so aktiv gefördert.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} sowie mit weiteren Flächen in der Überflutungsfläche des HQ_{extrem}.

Die Überflutungstiefe (UT) liegt im randlichen Überflutungsbereich gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW bei einem 100-jährigen Hochwasser bei ca. 0,1 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 152,5 m ü.NN befindet.

- Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“ bereits als überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.
- Die Baugrenzen für das Erdgeschoss befinden sich vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebiets nach HQ_{100}.

- Bei einem extremen Hochwasserereignis befindet sich die Wasserspiegellage (WSP) gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage auf einem Höhenniveau von 153,9 m ü.NN. Im Bereich des Baufelds ergibt sich somit eine Überflutungstiefe von etwa 1,5 m. Daran angepasst sind im Erdgeschoss gemäß der derzeitigen Vorhabenplanung überwiegend Garagen und Stellplätze untergebracht, die im Hochwasserfall geräumt werden können. Ein zusätzliches Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe über das Höhenniveau bei HQ_{Extrem} wäre aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Höhenentwicklung im Quartier nicht verträglich. Daher werden stattdessen Objektschutzmaßnahmen (insbesondere für die Trafostation und Aufzugs-Unterfahrt) empfohlen. Auf den Hinweis unter Ziffer III. 11 im textlichen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

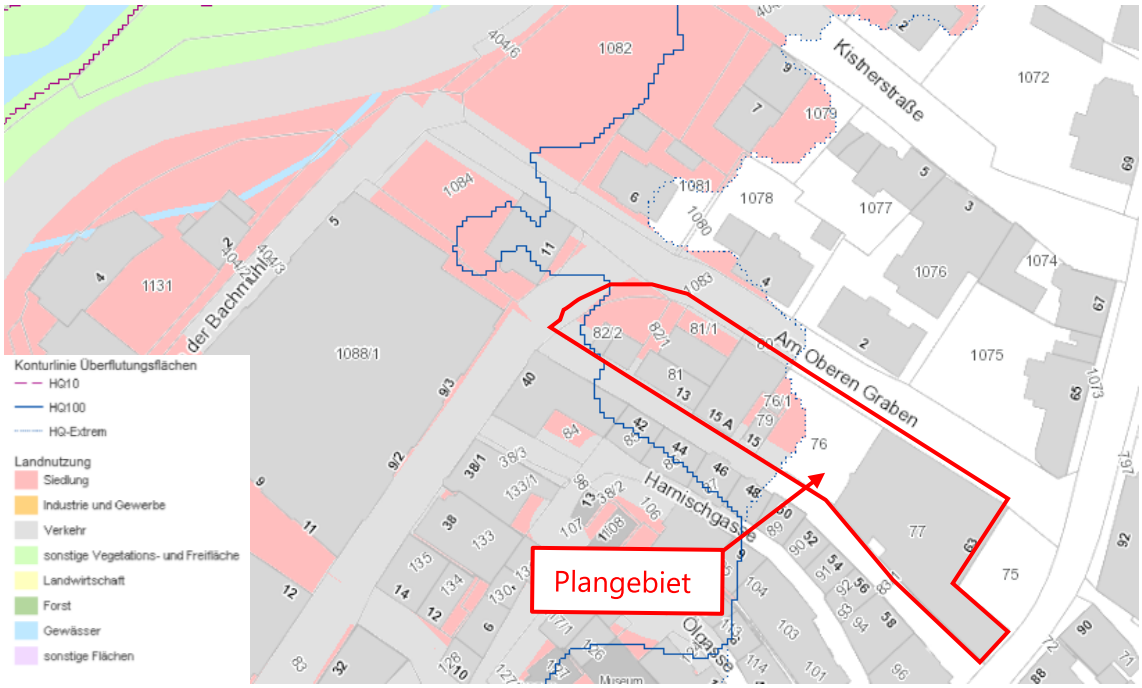

Abb. 11: Hochwasserrisikokarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Starkregen

Gemäß Starkregenrisikomanagement (siehe Abb. 12) sind im Plangebiet bei einem extremen Abflussereignis größtenteils Überflutungstiefen von ca. 0,1 bis 0,5 m zu erwarten. Hinter dem Bestandsgebäude am Ludwigsplatz können westlich Überflutungshöhen von 0,5 bis 1,0 m auftreten.

Es sind Objektschutzmaßnahmen zu treffen. Auf den Hinweis unter Ziffer III. 10 im textlichen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

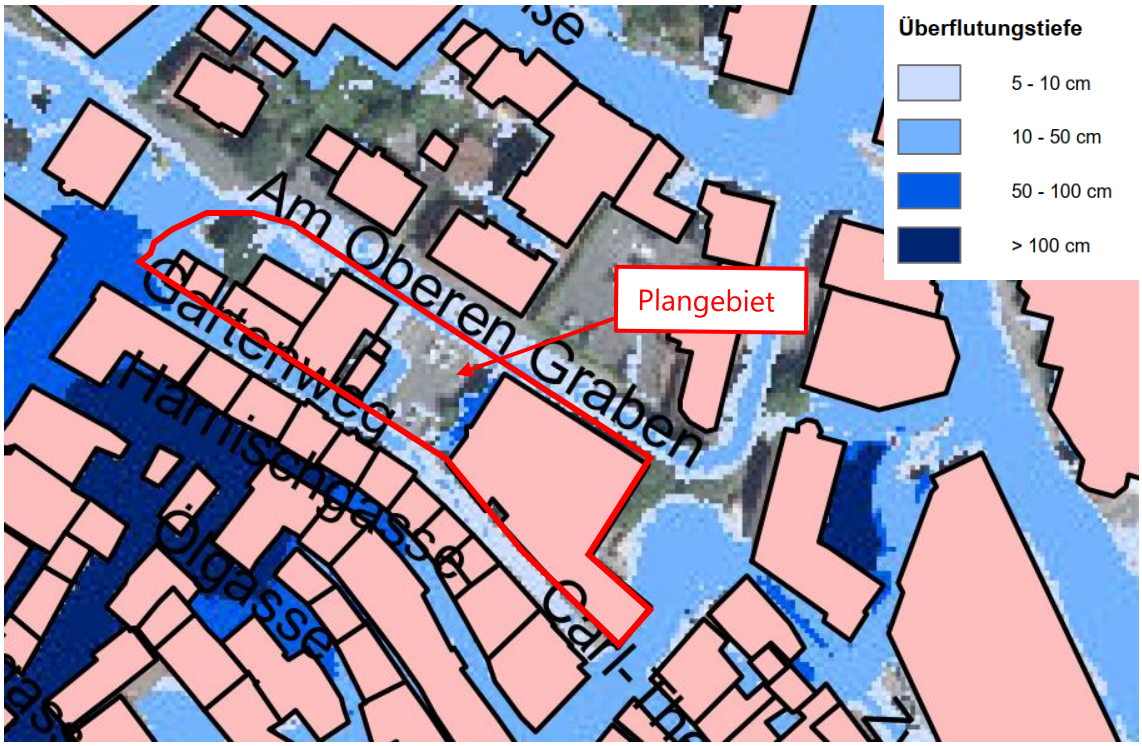

Abb. 12: Auszug aus dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Mosbach: Extremes Abflussereignis (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

7.5 Immissionen

Im Plangebiet gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32“. In diesem ist ein Mischgebiet festgesetzt. Wesentliche Veränderungen im Hinblick auf Immissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Da die Nachbarschaft bereits durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe geprägt ist und die geplante Nutzung ebenfalls einen Mischgebietscharakter aufweist, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen durch die Neuplanung zu erwarten.

Umgekehrt ist durch die benachbarten Nutzungen mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebiets zu rechnen.

7.6 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Garagen bebaut. Durch die Planung sind keine wesentlichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu den bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu erwarten.

Der ruhende Verkehr wird in einer geplanten Garage im Erdgeschoss untergebracht. Die angrenzenden Straßen Am Oberen Graben und Gartenweg sind für die Aufnahme des erwarteten Verkehrsaufkommens durch die geplante gemischte Nutzung ausreichend dimensioniert. Verkehrskonflikte sind nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 26.06.2025

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de