

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis * Postfach 1464 * 74819 Mosbach

Stadt Mosbach
Hauptstraße 29
74821 Mosbach

03.04.2023

**Bebauungsplan "Brühlstraße Nr. 1.78", Mosbach, Mosbach
BF-2023-20**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan.

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Technische Fachbehörde - Abwasserbeseitigung
- FD Straßen
- FD Landwirtschaft
- FD Flurneuordnung und Landentwicklung
- FD Vermessung

Mit freundlichen Grüßen



Öffnungszeiten

Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09
BIC SOLADES1MOS

Volksbank Mosbach
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07
BIC GENODE61MOS

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeitung:
Telefon:



1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Es handelt sich jedoch um striktes Recht und ist deshalb nicht der Abwägung durch die Große Kreisstadt Mosbach zugänglich.

Nach aktueller Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.

Den Verfahrensunterlagen lag noch kein Entwurf für einen Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung bei. In Nr. 7.2 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung ist dazu angemerkt, dass zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im weiteren Verfahren ergänzt wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird hierzu darauf hingewiesen, dass sich insbesondere bei längerem Leerstand derartiger Gebäudekomplexe Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten entwickeln können. Wir bitten, hierauf ein besonderes Augenmerk zu legen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zu den sich aus der Artenschutzprüfung eventuell ergebenden Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen im weiteren Verfahren noch entsprechende planungsrechtliche oder vertragliche Festlegungen zu treffen sein können.

Die Belange des Artenschutzes müssten vor einem etwaigen Satzungsbeschluss verbindlich geklärt sein.

2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Eine verbindliche Aussage hierzu kann derzeit wegen der noch offenen Artenschutzbelange noch nicht getroffen werden.

Mit naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen zu anderen Schutzkategorien ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand insoweit nicht zu rechnen.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:

Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in der planungsrechtlichen Abwägung.

In Nr. 7.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung werden dazu die allgemeinen Umweltbelange überschlägig betrachtet.

Dazu werden im Entwurf des textlichen Teils zum Bebauungsplan in Abschnitt I. Nrn. 7.1 bis 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in Abschnitt II. Nrn. 1.1 bis 1.3 der örtlichen Bauvorschriften des Weiteren geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe getroffen. Die betreffenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege können daher bei dem planerischen Interessensausgleich weitgehend als berücksichtigt gelten.

b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):

Vorbehaltlich der sachgerechten Ergänzung und umfänglichen Berücksichtigung der noch zu ermittelnden Artenschutzbelange werden zum derzeitigen Planungsstand von unserer Seite keine erheblichen Bedenken zum weiteren Verfahren erwartet.

**Technische Fachbehörde
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:
Telefon:



Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Fläche ist bereits vollständig überbaut, jedoch derzeit leerstehend. Es soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Fläche ist bereits versiegelt, wo möglich sollte eine Entsiegelung stattfinden. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserundurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Bei größeren Parkplatzflächen ist eine Bewertung nach DWA-M153 vorzunehmen.

Hinsichtlich erforderlicher Grundwassereingriffe wäre die Eingriffstiefe des Vorhabens anzugeben und mitzuteilen, ob ein Eingriff in das Grundwasser zu erwarten wäre. In der Begründung wurde zum Schutzgut Boden und Wasser folgendes beschrieben: „*Ein Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser hat bereits stattgefunden.*“ Da sich das Vorhaben an einem Altstandort befindet ist hinsichtlich Boden- und Grundwassereingriffen die Stellungnahme des Sachgebiets Bodenschutz/Altlasten im Landratsamt einschlägig.

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Die Grundwasserfreilegung wird in Anlage 2 unter Punkt III.4 betrachtet.

Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

**Technische Fachbehörde
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:
Telefon:

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der „Elz“ einem Gewässer II. Ordnung und wird bei einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) nahezu vollständig überflutet.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:
Pkt. 1 die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
Pkt. 2 die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
Pkt. 3 die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.
Die oben genannten Belange nach § 78 Abs. 3 WHG, sind maßgeblich.

Als Voraussetzung für eine bedenkenlose Umsetzung, gilt daher folgendes:
zu Pkt.1 Vermeidung nachteiliger Auswirkung auf Ober- und Unterlieger

- der umfang-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich der Retentionsraumverluste, durch eine geeignete Maßnahme.
 - Durch den Abbruch wird zunächst Retentionsraum geschaffen.
 - Es ist möglich, dass durch die Errichtung des Mehrfamilienhauses weniger Retentionsraumverlust generiert wird, als durch den Abbruch der bestehenden Gebäude gewonnen wird. Ein Retentionsraumgewinn kann für das neue Bauvorhaben angerechnet werden.
- Hinweis:**
Damit ein Retentionsraumgewinn angerechnet werden kann, ist der Bestand der Gebäude **vor** deren Abbruch aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation muss über eine nachvollziehbare Berechnung des momentan verdrängten Volumens, sowie eine Darstellung in der Lage (ggf. mit Geländeschnitten) verfügen.
- Sollte durch das geplante Vorhaben mehr Retentionsraumverlust als Retentionsraumgewinn generiert werden, ist der Ausgleich vor Umsetzung der Baumaßnahme zu organisieren und entsprechend nachzuweisen.
 - Die Errichtung des Mehrfamilienhauses im Plangebiet kann frühestens zeitgleich mit der Umsetzung des Retentionsraumausgleichs, bzw. dessen Nachweis (z.B. durch Ausgleich über das Hochwasserschutzregister der Stadt Mosbach) vorgenommen werden.
- Das Vorhaben liegt im Strömungsschatten, außerhalb des abflusswirksamen Bereich der „Elz“.
 - Mit einer nachteiligen Erhöhung der Wasserspiegellage für Oberlieger, ist durch das Vorhaben nicht zu rechnen.
 - Mit ungünstigen Veränderungen des Hochwasserwellenablaufs, die zu Nachteilen für die Unterlieger führen können, ist nicht zu erwarten.

zu Pkt. 2 Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

- im Bereich des untersuchten Gebietes, befindet sich keine Hochwasserschutzeinrichtung.

zu Pkt. 3 hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

- die Sicherstellung der hochwasserangepassten Errichtung der Bebauung.
 - Es wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 148,20 m +NN (=Wasserspiegellage eines HQ₁₀₀) festgesetzt. Die Gebäudeöffnungen sind auf einer Höhe von mind.148,50 m+NN (Wasserspiegellage HQ₁₀₀ = 148,20 m+NN + 0,30 m Freibord) mit Dammbalkenverschlüssen zu versehen.
 - Unterkellerungen im Plangebiet sind unzulässig.

- Eine Zustimmung zu dieser Praxis kann aufgrund des großen Einzugsgebietes der „Elz“ (ca. 150 m²) mit der damit verbundenen Vorwarnzeit, erfolgen.

Hinweis:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Hierzu wurde von der Stadt Mosbach eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um die Gefährdungen durch Starkregenereignisse auf Gemeindegebiet zu konkretisieren. Durch die Maßnahme ist mit keiner großen Veränderung der Starkregengefahrenkarten zu rechnen. Der Kommune wird empfohlen die Erkenntnisse der Untersuchung in der Planung zu berücksichtigen.

Vorsorgliche Überlegungen wie:

- die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen
- die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten)

sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871>) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung>).

**Technische Fachbehörde
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**

Bearbeitung:
Telefon:



Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen ist im Bereich des geplanten Vorhabens ein Altstandort (AS Maschinen- und Apparatebau Silbermann) unter der Flächennummer 654 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der dokumentierten Nutzungshistorie (Metallverarbeitung, Maschinenbau von 1924 bis 1982) ist innerhalb des Grundstücks mit Schadstoffen im Untergrund zu rechnen. Bisher liegen der Fachbehörde keine Untersuchungsergebnisse vor.

Aufgrund der geplanten baulichen Veränderung/Umnutzung ist eine umwelttechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen (§ 18 BBodSchG) bzw. Fachbüro sowie eine Neubewertung des Altstandorts „AS Maschinen- und Apparatebau Silbermann“ notwendig. Bereits im Vorfeld sind diese Maßnahmen zur Gefährdungsbeurteilung durchzuführen sowie Maßnahmen hinsichtlich der Sanierung evtl. Restbelastungen und entsprechender Arbeitsschutzmaßnahmen festzulegen.

Bei Untergrundeingriffen kann eine Gefährdung von Schutzgütern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich hierbei um Arbeiten in kontaminierten Bereichen. Zudem ist

bei Tiefbauarbeiten damit zu rechnen, dass zumindest abfallrechtlich relevante Aushubmaterialien anfallen, welche nach den abfallrechtlichen Vorgaben geordnet zu entsorgen sind.

Die erforderlichen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind bereits frühzeitig im Vorfeld der Untergrundeingriffe/Entsiegelungsmaßnahmen mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachgebiet Boden, Altlasten und Wasser, abzustimmen.

Gewerbeaufsicht

Bearbeitung:

Telefon:



Das Vorhaben sieht die Ausweisung eines Mischgebiets vor. Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses.

In der Brühlstraße 6 befindet sich unserer Datenlage nach eine Bauschlosserei.

Das geplante Mehrfamilienhaus würde auf die Werkstatt heranrücken, so dass aus unserer Sicht aus Gründen des Immissionsschutzes weitere Informationen zum Betrieb einzuholen sind.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass Mischgebiete nahezu paritätisch mit Gewerbe und Wohnen zu mischen sind. Es geht aus den Unterlagen nicht hervor, wie weit das Mischgebiet gefasst wird. Gelten für die Firma Gmeinder und das Majolika Center eigene Bebauungspläne (wahrscheinlich Gewerbegebiete), können diese nicht hinzugezählt werden.

Wir erbeten hier weitere Informationen, am besten durch eine zeichnerische Darstellung. Es besteht sonst die Gefahr eines Etikettenschwindels.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 5. April 2023 15:39
An: [REDACTED]
Betreff: WG: STN VRRN zu BP Mosbach Brühlstraße Nr. 1.78

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 5. April 2023 15:19
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: STN VRRN zu BP Mosbach Brühlstraße Nr. 1.78

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 06.03.2023 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlstraße Nr. 1.78“ möchte die Stadt Mosbach im Hauptort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses auf einer Fläche von ca. 0,1 ha geschaffen werden. Mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.V.m. mit der Deckung des demografisch vorhandenen Bedarfs unterstützen wir die vorliegende Planung zur Nachverdichtung und Aktivierung von vorhandenen Flächenpotentialen im Innenbereich.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Ferner befindet sich der Standort am Rande des regionalplanerisch festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Belange der Regionalplanung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Einheitlicher Regionalplan / Regionalplanung / Bauleitplanung

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des öffentlichen Rechts
M 1, 4-5 | 68161 Mannheim

Tel.: [REDACTED] | Fax: [REDACTED]
www.vrrn.de | www.vrrn.de/facebook | www.vrrn.de/linkedin

Verbandsdirektor [REDACTED]

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

[REDACTED]
Montag, 27. März 2023 13:32

[REDACTED]
Stellungnahme B-Plan "Brühlstraße 1.78", Stadt Mosbach, Beteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 06.03.2023. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich einer ehemaligen Werkstatthalle geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha südwestlich der Altstadt Mosbachs.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Ferner befindet sich der Standort am Rande des regionalplanerisch festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
Markgrafenstr. 46
76133 Karlsruhe

Tel.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
www.rp-karlsruhe.de

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, die die Regierungspräsidien verarbeiten, finden Sie gesammelt auf unserer Internetseite [Datenschutzerklärungen](#).



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 4 - MOBILITÄT, VERKEHR, STRASSEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Technisches Rathaus Mosbach
Stadtplanung
z.Hd. [REDACTED]
Unterm Haubenstein 2
74821 Mosbach

Karlsruhe 14.03.2023

Name [REDACTED]

Durchwahl [REDACTED]

Aktenzeichen [REDACTED]

(Bitte bei Antwort angeben)

Versand per Mail an
[REDACTED]

 Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78“, Gemarkung Lohrbach
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 06.03.2023 [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78“ werden lediglich Gemeindestraßen, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen tangiert. Aus diesem Grund bestehen von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände oder Anregungen gegenüber dem Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidium-b-w/>

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

[REDACTED]

Von:

[REDACTED]
Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>

Gesendet:

Montag, 13. März 2023 10:46

An:

Cc:

[REDACTED]
Zentraler Posteingang (Stadt Mosbach)

Betreff:

MOS, Mosbach, Mosbach, BPL "Brühlstraße, Nr. 1.78"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Seitens der **archäologischen Denkmalpflege** bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Nachrichtlich: UDB im GVV Mosbach

Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.

[REDACTED]
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 84.2 - Fachgebiet Archäologische Inventarisierung
Dienstszentrum Karlsruhe
Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe

[REDACTED]
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Große Kreisstadt Mosbach
Stadtplanung
Technisches Rathaus
Unterm Haubenstein 2
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 27.03.2023
Durchwahl (0761) 
Name: 
Aktenzeichen: 

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, hier: Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78“, Stadt Mosbach, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6620 Mosbach)

Ihr Schreiben vom 06.03.2023

Anhörungsfrist 06.04.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Freudenstadt-Formation. Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

[Redacted]

[REDACTED]

Von:

[REDACTED] im Auftrag von
HEILBRONN.PP.FEST.E.VK <HEILBRONN.PP.FEST.E.VK@polizei.bwl.de>

Gesendet:

Dienstag, 7. März 2023 15:04

An:

Betreff:

[REDACTED]
AW: Stadt Mosbach: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1
BauGB, hier: Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78" auf Gemarkung
Mosbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Brühlstraße Nr. 1.78 bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen
Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Polizeihauptkommissar

Polizeipräsidium Heilbronn

Führungs- und Einsatzstab

Stabsbereich Einsatz

Sachbereich Verkehr

Karlstraße 119

74076 Heilbronn

Tel.: [REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 6. März 2023 10:48

An: [REDACTED]

Betreff: Stadt Mosbach: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, hier: Bebauungsplan „Brühlstraße,
Nr. 1.78" auf Gemarkung Mosbach

Geht an:

AZV Elz-Neckar

BUND Kreisverband

Bürgermeisteramt Elztal

Bürgermeisteramt Neckarzimmern

Bürgermeisteramt Obrigheim

DB Regio Bus, Region Baden-Württemberg

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Finanzamt Mosbach

IHK Rhein-Neckar

KWiN Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald

Landesamt für Denkmalpflege

Landratsamt NOK



Große Kreisstadt Mosbach
Technisches Rathaus

20.03.2023

30. März 2023

60	60-1	60-2	
61	61-1	61-2	61-3
62	62-1	62-2	

Stadt Mosbach
Technisches Rathaus
Stadtplanung
Unterm Haubenstein 2
74821 Mosbach

Bebauungsplan „Brühlstrasse, Nr. 1.78“

Auf Gemarkung Mosbach

-Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 3 Abs.1 BauGB hat die Beteiligung der Öffentlichkeit **frühzeitig** stattzufinden. Dadurch können die Bürger Einfluss auf den Planinhalt nehmen. Hierzu führt der Bundestag zur Bürgerbeteiligung (AZ.: WD 7-3000-116-19) u.a. aus: In der Praxis beginnt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung regelmäßig nach dem Beschluss über die Aufstellung des Plans § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB. Abgesehen hiervon kann m.E. in diesem Fall nicht werden, da es sich hier nicht um eine unwesentliche Veränderung der städtebaulichen Grundstruktur, sondern einen massiven Eingriff mit wesentlichen Änderungen der dortigen Grundstruktur handelt. Mittlerweile wurde jedoch der Bebauungsplanentwurf ohne Bürgerbeteiligung erstellt und den Bürgern bleiben nur Bedenken und Anregungen zum fertigen Entwurf oder die Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan, sofern er in dieser Form genehmigt wird.

Als Eigentümer des bebauten Grundstücks Eisenbahnstrasse ■ (Ecke Eisenbahnstrasse/Brühlstrasse) habe ich gegen die Erstellung des o.g. Bebauungsplans erhebliche Bedenken.

Bereits die in der Begründung angeführte Planerfordernis ist meines Erachtens sehr fragwürdig. Hier wird ausschliesslich wegen eines Bauvorhabens für einen privaten Zweck (Investor, der möglichst viel Geld verdienen will) auf jegliche vernünftige städtebauliche Entwicklung, die in § 34 BauGB klar definiert ist, verzichtet. Stattdessen soll nun über einen Bebauungsplan versucht werden, einen Wohnbau mit 19 !! Wohneinheiten zu errichten, der sich in keinsten Weise in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügt. Dies widerspricht auch dem Landesentwicklungsplan, nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Das Areal zwischen Eisenbahnstrasse, Brühlstrasse und Leutweinstrasse ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Häuser. Die vorgesehene Planung weist eine kubische Bauform aus. Diese orientiert sich an der Spitze des noch bestehenden Wohnhauses und soll zudem mit einem Flachdach versehen werden. Durch diese dort unübliche Wohnbebauung wird eine 3 geschossige Bebauung mit Vollausbau der 3. Etage ermöglicht. Da zusätzlich noch 3 Grenzbebauungen stattfinden sollen, liegt offen auf der Hand, dass es hier nicht um eine vernünftige Wohnungsbeschaffungsmassnahme, sondern um reine überdimensionierte Geldeinnahmequelle geht.

Der Bereich Anton-Gmeinder-Strasse, Leutweinstrasse und Brühlstrasse wird bereits derzeit von ansässigen Firmen und Ämtern zum Parken genutzt. Bei 19 neuen Wohneinheiten mit rund 30 statistisch notwendigen Parkmöglichkeiten ist leicht auszurechnen, was an Umweltbelastung, Lärm etc. auf die Bürger in diesem Bereich zukommt. Eine Umweltprüfung hätte meines Erachtens im Hinblick auf die Dimensionierung des Gebäudes und den von 19 Wohnungen ausgehenden Auswirkungen, insbesondere auch im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrsbelastung, auf die Bewohner des dortigen Bereichs unbedingt erfolgen müssen.

Hierzu gehört auch eine Aussage wo Kinder spielen sollen. Offenbar bleibt hier nur die Strasse oder es kommt zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke. Ich verweise hiermit auf § 9 Abs. 2 LBO. Im Bebauungsplan sind nur Flächenbebauungen bis zu den Nachbargrenzen und Autostellplätze erkennbar.

Die verkehrliche Erschliessung durch die Brühlstrasse ist bereits derzeit, insbesondere im Bereich meines Grundstücks, äusserst angespannt. Durch einen klaren Planungsfehler wurde keine geordnete Zulieferung des ZG-Raiffeisenmarktes gewährleistet. So erfolgt die Zulieferung des Marktes ausschliesslich durch LKWs von der Brühlstrasse aus, wobei oft lange Wartezeiten entstehen. Die bereits derzeit bei normaler Belastung entstehenden Verkehrsprobleme, würden mit Sicherheit bei der kommenden Belastung deutlich verstärkt. Ausserdem ist die Sicht bei Ausfahrt auf die Eisenbahnstrasse durch die strassennahe Bebauung des ZG-Raiffeisenmarktes stark eingeschränkt. Die Sicht zur Eisenbahnstrasse war früher durch die Fensterfront des Marktes noch einigermassen möglich, ist aber inzwischen durch deren Abdeckung nicht mehr gewährleistet. Aus eigener Erfahrung weiss ich, dass hier bei Mehrbelastung ein Unfallschwerpunkt entstehen kann. Aber das zu prüfen steht im Aufgabengebiet der Verkehrsbehörden, da ja auch andere Bewohner in diesem Bereich hiervon betroffen sind. Das ständige „Stop and Go“ des Verkehrs vor meinem Anwesen würde durch die Bebauungsabsicht wesentlich verstärkt, mit den entsprechenden Auswirkungen u.a. auf mein Anwesen und die dort tätigen Personen.

Hierzu sei auf das Urteil des VGH vom 24. Juni 2021, Az.: 8 S 1928/19 verwiesen, nach dem ein Bebauungsplan aus folgenden Gründen (Verkehrssituation) für unwirksam erklärt wurde:

„Der Sachverhalt wurde beim Beschluss des Gemeinderats so vermittelt, das kein erhebliches verkehrsrechtliches Problem entsteht. Einwendungen privater Eigentümer und anderer z.B. Polizeidirektion hätten wegen zu erwartender verkehrsrechtlicher Probleme Bedenken geäußert. Diese wurden vom Plangeber rechtsfehlerhaft beiseite geschoben. Das Interesse der Nachbarn, von einer Überlastung der ihrer Grundstücke erschliessenden Strassen und der damit verbundenen Beeinträchtigungen ihrer Grundstücksnutzung durch parkende KFZ und Parksuchverkehr verschont zu bleiben, sei im Rahmen der Abwägung nicht beachtet worden.“
Über die in der Brühlstrasse zu erwartenden Verkehrsprobleme ist im Bebauungsplanentwurf keinerlei Aussage getroffen, es wird nur lapidar ausgeführt: „Das Plangebiet ist bereits über die Brühlstrasse erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Brühlstrasse“. Über die von mir angeführte Verkehrsproblematik wurde keinerlei Aussage getroffen.

Die Aussage in der Begründung, dass in der Brühlstrasse durch 19 !! Wohneinheiten eine **maßvolle** Nachverdichtung erfolgt, wird wohl keiner der derzeitigen Bewohner der Brühlstrasse so sehen. Welche sonstige Probleme bei einer solch dicht besiedelten Wohneinheit intern und für die Nachbarn entstehen können, ist hinreichend bekannt. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass man sich bei der Planung um die Bewohner der Brühlstrasse und ihre Ansichten weder Gedanken gemacht oder sie im Vorfeld bei der Planung beteiligt hätte.

Die dürftigen Zeilen über Mensch und Gesundheit in der Begründung hätte man sich aus Sicht der derzeitigen Bewohner der Brühlstrasse sicher sparen können. Wie sich die Gesamtsituation nach dieser überdimensionierten Bebauung auf die dortigen Anwohner auswirkt, wurde nicht näher untersucht.

So wurde beispielsweise keinerlei Aussage über die Abfallentsorgung getroffen. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 können aus städtebaulichen Gründen Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt werden. Bei einem Vorhaben dieser Größenordnung erscheint dies unerlässlich. So wird der Restmüll nur noch alle 3 Wochen entsorgt, die grünen und gelben Tonnen 14-tägig. Bei einer Tonnenentsorgung sind 57 Tonnen unterzubringen, die, immer wenn die Entleerungstage zusammentreffen, auf dem Gehweg stehen und dann auch wieder untergebracht werden müssen. Sollten Container für diese Entsorgungen vorgesehen werden, entsteht ebenfalls Flächenbedarf in erheblichem Umfang. Wo diese Entsorgungsbehälter untergebracht werden sollen, ist aus der Planung nicht erkennbar.

Was daraus entstehen kann, habe ich selbst auf meinem Grundstück erfahren. Bei ZG-Raiffeisen wurden Entsorgungscontainer direkt an der Gebäudewand zur Brühlstrasse aufgestellt, da bei der Planung offenbar

Entsorgungsflächen ausser Acht gelassen wurden. Da diese nicht immer geschlossen wurden, konnte ich nach heftigen Winden oder Sturm, Teile des Inhalts (Kunststoffteile etc.) einsammeln und entsorgen. Erst nach meinem energischen Einschreiten wurde der Zustand erträglicher.

Welche Geruchsbelästigungen oder Lärm (vor allem auch beim Einbringen der Entleerung der Behälter) entstehen, lässt sich nicht abschätzen, da hier auch keinerlei Aussagen in der Planung zu finden sind.

Nach den vorgebrachten Bedenken habe ich die Anregung, den Bebauungsplan, der aus meiner Sicht zahlreiche Mängel und nicht nachvollziehbare Aussagen enthält, aufzugeben und eine der dortigen Situation angepasste Planung gem. § 34 BBauG zu vollziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Große Kreisstadt Mosbach
Technisches Rathaus

04. April 2023

60	60-1	60-2	60-3
61	61-1	61-2	61-3
20-3	20-4		

Stadt Mosbach
Technisches Rathaus
Stadtplanung
Unterm Haubenstein 2

74821 Mosbach

26. März 2023

**Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78“
Bedenken und Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit möchten wir gegen den Bebauungsplan Nr. 1.78 unsere Bedenken anmelden.

Ein solch großer 3-stöckiger Neubau würde überhaupt nicht in unsere kleine Straße passen, in welcher sich nur 2-stöckige Gebäude (Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) befinden.

Und wo sollen die neuen Mieter parken? Die Lage in unsere Straße ist jetzt schon mit den anliegenden Firmen und Geschäften völlig ausgelastet. Noch schlimmer wurde es als der ZG- Raiffeisenmarkt gebaut wurde. Die Anlieferung der Waren erfolgt über die Brühlstraße. Seitdem ist die Straße ständig durch die vielen LKWs blockiert.

Wir wollen uns auch gar nicht vorstellen wo die ganzen Mülltonnen oder Container stehen sollen. Alle vor unserem Fenster? Können Sie sich das vorstellen? Das würde Ihnen auch nicht gefallen.

Es wurden schon mehrere Beschwerden bei der Stadt durch Bewohner der Brühlstraße eingereicht. Die Brühlstraße ist schon jetzt mit dem Verkehrsaufkommen überfordert, wie soll es dann mit 19 zusätzlichen Anliegern werden?

Wir möchten Sie hiermit bitten, den Bebauungsplan aufzugeben.

Vielleicht kann eine andere Möglichkeit gefunden werden, z.B. der Bau von mehreren Einfamilienhäusern oder eben ein kleineres Mehrfamilienhaus.

Mit freundlichen Grüßen



Mosbach, 24.03.2023

Stadtverwaltung

Technisches Rathaus- Stadtplanung

Unterm Haubenstein 2

74821 Mosbach

Große Kreisstadt Mosbach
Technisches Rathaus

27. März 2023

60	60-1	60-2	
61	61-1	61-2	61-3
62	62-1	62-2	

Betr.: Widerspruch gegen „Bebauungsplan“Brühlstraße, Nr. 1.78“

74821 Mosbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Widerspruch gegen das neuzubebauende Mehrfamilienhaus in der Brühlstrasse 4 74821 Mosbach, gemäß beiliegender Begründung.

Mit freundlichen Grüßen



2 Anlagen

Hinweis: Wir sind Teil der Nachbarschaftsgemeinschaft Brühl-,Leutwein-, und Anton-Gmeinder-Str., 74821 Mosbach

Begründung

Es existiert eine gegenseitige Vertragsabmachung zwischen [REDACTED], früherer Besitzer des Grundstücks Brühlstr. 4 74821 Mosbach und [REDACTED] unserem Großonkel, Eisenbahnstr. [REDACTED] 74821 Mosbach vom 02.03.1960 das nach Angaben von unserem Rechtsanwalt Gültigkeit hat. Zum Zeitpunkt der Vertragsabmachung war es üblich diese bei der Stadtverwaltung Mosbach ([REDACTED]) im gegenseitigen Einverständnis mit Dienstsiegel, Wappen und Unterschrift bestätigen zu lassen. Ein Dienstsiegel ist ein Symbol eines Amtes, mit dem Dokumente rechtsverbindlich gekennzeichnet werden. Diese Vertragsabmachung ist bindend für die Nacherben. (Kopie der Vertragsabmachung ist beigelegt, bzw. liegt bereits seit 02.04.2019 beim Stadtbauamt, [REDACTED] Techn. Rathaus vor).

Die Vertragsabmachung garantiert den Grundstückseigentümern und seinen Nacherben die Mitbenutzung der Mauer -beispielsweise für den Anbau von Gebäuden.

Sollte die Mauer aufgrund des Neubaus des Mehrfamilienhauses entfernt werden, bedeutet dies für uns einerseits, dass einige Gebäude bzw. Schuppen in unserem Garten, die gemäß der Vertragsabmachung direkt an die Mauer angebaut sind, ihre Stabilität verlieren und somit von uns nicht mehr uneingeschränkt genutzt werden können.

Darüber hinaus entfällt durch das Abreißen der Mauer für uns ein wichtiger Sicht- und Geräuschschutz:

Unser Grundstück liegt 1,5 Meter unter dem der angrenzenden Nachbarn, so dass die Bewohner des neu zu errichtenden Hauses uneingeschränkte Sicht in unseren Garten hätten, was sich negativ auf unsere Privatsphäre auswirkt.

Unser Garten als wichtiger Erholungsraum für uns, unsere Kinder und Enkelkinder stellt für uns eine grüne Oase dar, deren Pflege wir viel Zeit und finanzielle Mittel widmen und die wir mit allen Mitteln erhalten wollen.

Ferner machen wir uns Sorgen, dass der Geräuschpegel von mindestens 19 PKWs, die Tag und Nacht auf dem entstehenden Parkplatz ein- und ausfahren, eine besondere Lärmbelästigung für uns darstellt. Dasselbe gilt für die Geräusche des Zugverkehrs, den wir unter Umständen nach dem Abriss noch deutlicher hören werden.

Der Wert unseres Grundstücks durch den fehlenden Sicht- und Geräuschschutz wird um ein Vielfaches gemindert. Sollte es nach unserem Ableben zu einem Verkauf kommen, entstehen für unsere Nachfahren finanzielle Einbußen. Des Weiteren wird durch die Bebauung ab unserer Gartenebene unseres Nutzgartens vollkommen wertlos. Die Ost/Südeinstrahlung der Sonne wird zu 100% verhindert.

Daher fordern wir dringlichst die Mauer nicht zu entfernen und sie als Grenzmauer zu erhalten. Alternativ können wir uns auch vorstellen, dass an Stelle der Mauer teilweise eine andere Form des Sicht- und Geräuschschutzes installiert wird, die die gleiche Wirkung erreicht.

Gerne laden wir die Bauherren und ihre Architekten dazu ein, sich die Situation von unserer Seite der Grundstücksgrenze anzuschauen und gemeinsam eine Lösung zu suchen.

Vertragsabmachung:

Zwischen

██████████ Mosbach, Eisenbahnstr. 9

und

██████████ Mosbach, Eisenbahnstr. 7

Der Angrenzer ██████████, Mosbach erklärt sich bereit, dass an die durch den Werkstattneubau zum Grundstück Lgbch. Nr. 3768 des ██████████ ██████████ Mosbach erstellte Wand auf eine Länge von 28 m von ██████████ und seinen Nachbarn für den Anbau von Gebäuden, kostenlos mitbenutzt werden kann.

Mosbach, den 26.2.60

██████████
Der Grundstückseigentümer

Die Unterschrift wird amtlich beglaubigt

Die Richtigkeit vorstehender
~~Aussicht~~ - Unterschrift bestätigt
Mosbach, den 2.3.1960

Bürgermeister:

I. A. *K. B. ...*





Große Kreisstadt Mosbach
Technisches Rathaus

An die
Stadtverwaltung
Stadtplanung
74821 Mosbach

23. März 2023

60	60-1	60-2	60-3
61	61-1	61-2	61-3
20-3	20-4		

Mosbach, 14.03.2023

Widerspruch zum Bauvorhaben „Brühlstraße, Nr. 1.78“ auf Gemarkung Mosbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

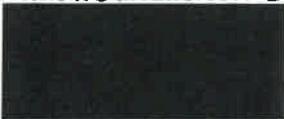
mit diesem Schreiben widerspreche ich als Betroffene des oben angeführten Bauvorhabens in folgenden Punkten:

Punkt 1: Da in den Straßen Eisenbahnstraße/Anton-Gmeinder-Straße ein erhöhter Autoverkehr stattfindet, sind auch die Seitenstraßen Brühlstraße/Leutweinstraße mit einbezogen. Viele Autofahrer nutzen diese Seitenstraßen zur Abkürzung und zur Vermeidung der Kreuzung zur Anton-Gmeinder-Straße. Durch ein Wohnkomplex mit 19 Wohnungen, das heißt mindestens ein Auto pro Wohnung, kommt es in der Brühlstraße/Leutweinstraße zu überhöhtem Verkehrsaufkommen. Nicht zu vergessen, dass Zulieferanten des Raiffeisen-Marktes, das heißt Lastwägen, durch diese zwei kleinen Straßen müssen, ebenso Traktoren. Es ist dabei schon zu Unfällen gekommen. Da nützt auch die beruhigte 30er-Zone in der Leutweinstraße nichts.

Punkt 2: Der geplante Baukomplex passt meines Erachtens nicht in das Gesamtbild der Umgebung. Die Umgebung weist fast ausschließlich Häuser älteren Baujahres auf.

Ich hoffe, dass die Baubehörde dieses Bauvorhabens noch einmal unter diesen Punkten betrachtet und Korrekturen vornimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Große Kreisstadt Mosbach
Technisches Rathaus

4. April 2023

Mosbach 04.04.2023

60	60-1	60-2	
61	61-1	61-2	61-3
62	62-1	62-2	

Stadtverwaltung

Fax:

E-Mail:

Widerspruch, Einwand zum Bauvorhaben „Brühlstr.4, Nr.1.78“

Sehr geehrte

auf den Bebauungsplan der Brühlstr.4 stelle ich meine Erörterungen gegen die Planung eines Mehrfamilienhauses.

Als direkte Nachbarin in der Brühlstr. und angrenzenden Grundstück an die Lagerhalle Brühlstraße 4, sehe ich von meiner Seite eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und der gesamten Brühlstraße.

Wohnqualität beeinträchtigt, viele Menschen auf kleinsten Raum, extremer Verkehr und Lärm.

Laut Planbildansicht

Höhe des Gebäudes gleich Sonneneinschränkung, zu viel Schatteneinwirkung, verstärkte Moosbildung auf meinem Grundstück, Fensterfront mit 6 Fenstern und ca.5 Balkoneinheiten, Treppeneingang Haupteingang, Einsicht und Einschnitt in die Privatsphäre in meinen Hinterhof und Balkon.

Die geplante Parksituation pro Wohneinheit übertrifft ein extrem hohes Verkehrsaufkommen, schon jetzt da in der Innenstadt die Parkplätze so knapp sind das die ganze Brühlstr. schon verparkt ist auch jeden Sonntag durch die Kirchengemeinde in der Leutweinstraße. Vom täglichen Lieferverkehr der ZG abgesehen und die Abholungen von LKWs von den Altkleider in der Halle von Haus Nummer 4 die sich durch die Brühlstraße quetschen.

Lärmbelastigung, bislang ein Viertel mit guter Nachbarschaft das im Sinne eine klassische, harmonische Zusammenlebenskultur ist und zerstört wird, durch mehre Bewohner ist dies dann nicht mehr gegeben. In der Kreisstadt werden vermehrt solche Getto blocks aus dem Boden gestampft und engen das Leben durch gepresste Wohneinheiten ein, Großstadtverhältnisse.

Bauvorbereitungen sind schon allein Einschränkung, Bauchaos, Abriss, Bagger, Kipper, Kran, Handwerker, Lärm, verstopfte Straße, Kanalarbeiten, Versorgungsleitungen, Absperrungen, erschwerte Grundstückseinfahrten und noch vieles mehr.

Als Mosbacher Bürgerin, die hier in Mosbach geboren und aufgewachsen ist, familiäre Grundeinstellung legte und zukünftigen Ruhestand anstrebe, fordere ich Beachtung meiner Einwände und die meiner Nachbarn.

Mit freundlichem Gruß,



Stadtverwaltung Mosbach
stadtplanung@mosbach.de
Postfach 11 62
74821 Mosbach

Mosbach, 05.04.2023

Widerspruch bzw. Bedenken gegen den Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78“ auf Gemarkung Mosbach

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister 
sehr geehrte Damen und Herren,

ihr Schreiben vom 06.03.2023 haben wir dankend erhalten.

In folgendem Schreiben möchte ich einerseits meinen persönlichen Widerspruch bzw. meine Bedenken zum Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78 Gemarkung Mosbach“ (im Folgenden „BP178“ genannt) darlegen. Zudem stellt dieses Schreiben auch den Widerspruch bzw. die Bedenken der Nachbarschaftsgemeinschaft Brühl-, Leutwein- und Anton Gmeinder-Straße dar. Diese besteht z.Z. aus den Personen/Familien:

- Familie 
- Frau 
- Herr  Frau 
- Familie 
- Familie 
- Frau  Frau 

Sie erhalten auch gesonderte Schreiben der genannten Familien.

Sachliche Fehler:

BP178 beinhaltet zahlreiche sachliche Fehler und Widersprüchlichkeiten:

1. Begründung, 1.1 Planerfordernis: „...befindet sich eine leerstehende Werkstatthalle...“

Diese Aussage ist falsch und ist der Stadt Mosbach auch seit Jahren hinreichend bekannt.

Die Werkstatthalle wird bis dato hochfrequent als Altkleidersammellager genutzt. Weiteres kann den Beschwerden und offenen Forderungen der Anwohner an die Stadt Mosbach in den Unterlagen des Bauamtes entnommen werden.

2. Begründung, 1.1 Planerfordernis: *„...mit dazugehörigem Wohngebäude, welches einen Leerstand aufweist.“*

Diese Aussage ist falsch und sollte der Stadt Mosbach auch bekannt sein.

Das Wohngebäude ist bis dato bewohnt. Mit Sicherheit war es auch zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Juni 2022 bewohnt.

3. Begründung, 1.2 Ziele und Zwecke der Planung: *„...einer leerstehenden innerörtlichen bereits versiegelten Fläche...“*

Diese Aussage ist falsch und der Stadt Mosbach auch bekannt. Hier liegt nicht – wie versucht darzustellen – eine Brach-, Freifläche oder Baulücke vor.

- Auf der Fläche steht bereits seit Jahren ein Wohngebäude, das über den kompletten Zeitraum auch genutzt wird.
- Hinzu kommt eine gerade vor etwa drei Jahren neu sanierte Werkstatt für Fahrzeugaufbereitungen, die vom Bauamt (Frau Banschbach) genehmigt wurde.
- Zusätzlich befindet sich eine riesige Halle auf dem Grundstück, welche hochfrequent als Altkleidersammellager genutzt wird.
- Zudem gesellt sich eine weitere Halle, die vor etwa einem Jahr phasenweise als Lackierhalle oder als Autoreparaturhalle genutzt wurde (auch von Frau Banschbach genehmigt).

4. Begründung, 3.2 Bestandssituation: *„... sowie eine gewerbliche Werkstatthalle.“*

Diese Aussage ist falsch und der Stadt Mosbach auch bekannt. Außerdem widerspricht sie den oben bereits angesprochenen Punkten 1 und 3.

Es befinden sich insgesamt 3 Werkstatthallen auf den betroffenen Flurstücken des BP178. Eine davon wird gewerblich seit Jahren genutzt. Die anderen wechselnd immer wieder.

5. Begründung, 3.2 Bestandssituation: *„In Sichtweite in etwa 50 Meter Entfernung befindet sich ein Wohngebäude der „Familienheim“.“*

Diese Aussage ist falsch und irreführend.

Das genannte Gebäude befindet sich in größerer Entfernung. Das Gebäude befindet sich auch nicht mehr auf dem Areal, auf dem BP178 geplant ist, sondern ist durch die Eisenbahnstraße baulich weiträumig und sichtbar getrennt. Der versuchte bauliche Vergleich mit diesem Gebäude ist daher irreführend. Auf dem Areal des BP178 befinden sich nur Ein- oder Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Stockwerken. Das geplante Gebäude in BP178 soll aus drei Vollstockwerken sowie zusätzlichen Parkplätzen im EG bestehen. Dies widerspricht sowieso dem im BP178 erwähnten Landesentwicklungsplans 2002, der fordert, dass die

Siedlungsentwicklung sich am Bestand auszurichten hat.

6. Begründung, 3.2 Bestandssituation: „Im Westen, im Norden und Osten grenzen Wohngebäude und gemischte genutzte Gebäude an das Plangebiet an.“

Diese Aussage ist falsch.

Es grenzen nur Wohngebäude an das Plangebiet an.

Fraglich sind die Gründe der Fehlinformationen innerhalb eines Dokumentes, das der Öffentlichkeit vorgelegt wurde. Weiß man als Leser hiervon nichts, kann leicht der Eindruck entstehen, dass der BP178 vorteilhaft für das Gebiet wäre und auch nicht massiv störend im Areal sein wird.

Liste der ausgeschlossenen Gewerbeformen:

Ist grob unvollständig und so nicht akzeptabel.

So fehlt z.B. die Erwähnung von Industrie oder Handwerksbetrieben welche definitiv nicht in ein Mischgebiet gehören. Zudem fehlt der Ausschluss von in der Zukunft möglicherweise beantragten Sonderregelungen.

Es ist aber sehr auffällig, dass viel Wert auf den Ausschluss von Gewerben gelegt wurde, die für andere Betriebe im lokalen Umfeld eine Konkurrenz darstellen könnten (z.B. ZG Raiffeisen Markt für Gartenbau). Anscheinend ist die Stadt Mosbach nicht an Konkurrenz interessiert. Obwohl Konkurrenz unter Betrieben den Anwohnern der Stadt einen großen Mehrwert bietet.

Bei gezieltem Ausschluss solcher Gewerbe drängt sich außerdem die Vermutung auf, dass die Stadt Mosbach im Vorfeld der Erarbeitung des BP178 in engen Gesprächen mit den umliegenden Gewerben gestanden haben muss, mit dem Ziel deren Interessen zu wahren. Fraglich ist, weshalb die lokalen Anwohner nicht in diesen Prozess mit einbezogen wurden, um auch deren Interessen schon im Vorfeld wahren zu können? Letztlich ist die Stadtverwaltung laut dem Auftrag der Landesverfassung Baden-Württemberg ein Dienstleister der Interessen der Bürger und nicht von ansässigen Betrieben.

Abstände zu Nachbargrundstücken:

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden bei der geplanten Bauhöhe nicht eingehalten, sondern stark überschritten. Eine Abstandsregelung für Sonderfälle, wie sie die BW LBO ermöglicht trifft für BP178 nicht zu.

Das geplante Gebäude hat eine Höhe(max) von 12 Metern + 1,2 m für untergeordnete technische Einrichtungen. Dies ergibt eine erlaubte Gesamthöhe von 13,2 m. Nach Landesrecht BW §5 LBO ist dies die anzusetzende Höhe bei der Ermittlung der einzuhaltenden Abstände.

Zitat aus BP178, 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht: „...das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.“. Somit zählt es nicht zum Kerngebiet der Stadt. Eine Abstandsregelung von 0,2 m pro Meter Gebäudehöhe nach BW LBO §5, (7) 2 entfällt somit. Es muss

BW LBO §5, (7) 1 angewendet werden. D.h. 0,4 m Abstand pro Meter Gebäudehöhe. Dies ergibt $13,2 \text{ m} * 0,4 \text{ m} = 5,28 \text{ m}$ in jeder Richtung freier Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Der Abstand zum Flurstück 3787 wird mit 2,5 m angegeben, zum Flurstück 1185/6 mit 2,0 m und teils ohne Abstand. Zu den Flurstücken 1185/5 sowie 1185/7 wird gar kein Abstand eingeplant.

Wie erwähnt ist laut BW LBO ein Abstand von 5,28 m verpflichtend. Selbst wenn BW LBO §5, (7) 2 angewendet werden könnten, müssten immer noch $13,2 \text{ m} * 0,2 \text{ m} = 2,64 \text{ m}$ eingehalten werden, was laut BP178 aber nicht der Fall ist.

Daher ist dem BP178 zu widersprechen.

Parkplatzsituation

Das geplante Gebäude soll aus 19 Wohneinheiten bestehen. Laut BP178 kann eine Gebäudegröße von minimal $20 \text{ m} * 30 \text{ m} = 600 \text{ qm}$ Grundfläche geschätzt werden. Dies ergibt für 19 Wohneinheiten bei einer Verteilung von EG 50%, 1. + 2. OG 100% eine durchschnittliche mögliche Wohnungsgröße von $600 \text{ qm} * 2,5 / 19 = \sim 80 \text{ qm}$. Hiermit muss laut BP178, Textlicher Teil, II. Örtliche Bauvorschriften 2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, beziehend auf LW LBO §74, (2),2 sowie §37, (1) für jede Wohnung ein 1,5-facher Kfz-Stellplatz vorhanden sein. Dies ergibt eine geforderte Stellplatzzahl von aufgerundet 29. Ein Kfz-Stellplatz hat die Größe von ca. $2,5 \text{ m}$ auf $5 \text{ m} = 12,5 \text{ qm}$. Somit muss eine Stellplatzfläche von mindestens $362,5 \text{ qm}$ vorhanden sein.

Die im BP178, Zeichnerischer Teil eingezeichnete Stellfläche ist bei weitem nicht so groß. Sie entspricht in etwa $15,9 * 10 + 2,5 * 5 + 2,5 * 15 + 2,5 * 10 = 234 \text{ qm}$. Dies entspricht ~ 18 Stellplätzen. Was nicht einmal der geplanten Wohnungsanzahl entspricht.

Dem Verkehrsamt (namentlich Herrn [REDACTED]) liegen seit Jahren Beschwerden von uns Anwohnern vor, dass die Parkplatzsituation in unseren Straßen unerträglich ist. Die Stadt (unter der Expertise des Verkehrsamts) genehmigt ständig neue Gewerbe in unserem lokalen Umfeld, ohne sich in geringster Weise um notwendige lokale Parkplätze zu kümmern. So leiden wir hochfrequent unter Dauer-, Wochenend- und Fremdparkern: Zahlreiche LKWs mit Doppelhänger der anliegenden Gewerbe aber auch PKWs von z.B. im BP178 erwähnten Familienheim, von den Arztpraxen und Anwaltskanzleien der Eisenbahnstraße sowie der anliegenden Kirchengemeinde, da die Stadt auch dort nicht genügend Stellplätze bei den Baugenehmigungen eingeplant hat. All dies ist dem Bau- sowie dem Verkehrs- und Ordnungsamt seit Jahren bekannt. Unsere Anliegen werden aber einfach ignoriert, Maßnahmen zur Verbesserung nicht ergriffen (ausführliche Dokumentationen liegt Herrn [REDACTED] Herrn [REDACTED] und Bürgermeister [REDACTED] teils seit Jahren vor.).

Aus o.g. Gründen ist dem BP178 zu widersprechen.

Verkehrssituation:

Das geplante Gebäude soll aus 19 Wohneinheiten bestehen. Wie bereits unter Punkt „Parkplatzsituation“ beschrieben ist dadurch mit 29 mehr an Fahrzeugen zu rechnen. Laut Expertise des Verkehrsamtes im BP178 kann eine Anbindung über die Brühlstraße erfolgen.

Dem Verkehrsamt (namentlich Abteilungsleiter Herr [REDACTED]) liegen seit Jahren Beschwerden der o.g. Anwohner vor, dass die Verkehrsbelastung in unserem Wohnviertel unerträglich ist. Herr [REDACTED] ignoriert diese Probleme. Er ergreift weder Maßnahmen zur Verbesserung noch kommt er seinen

Kontrollpflichten nach. Wir Anwohner werden dadurch gezwungen, die Aufgaben des Ordnungs- und Verkehrsamtes zu übernehmen. Dies seit Jahren. Herr [REDACTED] sieht sich außer Stande, regulierend einzugreifen. Zudem schiebt Herr [REDACTED] seine Verantwortlichkeiten auf andere Kollegen der Stadt ab. Mit der Begründung, dass die umliegenden Gewerbe genehmigt wurden und er daher gegen den aufkommenden Verkehr nichts unternehmen könne. Dass er aber (bzw. das Verkehrsamt) bei der Genehmigung der Gewerbe mit seinen Expertisen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen mitgewirkt hat, ignoriert er. Stellungnahme oder eine transparente Aufklärung dazu verweigert er uns.

Den Aussagen des Verkehrsamtes, ist aus unserer Sicht kein Vertrauen zu schenken. Geplant wird „auf der grünen Wiese“, d.h. ohne die bestehende Situation mit einzubeziehen. Es wird anscheinend nach dem „fire & forget“ Prinzip gearbeitet: Bau- bzw. Gewerbeanträge werden ohne große Überprüfung auf Anwohnerverträglichkeit genehmigt. Die danach folgenden Beschwerden der darunter leidenden Anwohner werden einfach ausgesessen. Belegt ist, dass die Verkehrssituation schon seit Jahren in unseren Straßen nicht mehr erträglich ist. Eine weitere Belastung ist nicht akzeptable. Wie das Verkehrsamt in einer solchen Situation einer Genehmigung weiterer Verkehrsbelastung überhaupt zustimmen kann, kann, wie bereits angedeutet, aus unserer Sicht nur der Ignoranz geschuldet sein.

Da Herr [REDACTED] – wie auch bereits geschildert - seinen Kontrollpflichten nicht nachkommt und sich im Nachhinein auch weigert, Verantwortung für seine Entscheidungen zu übernehmen, müssen wir Anwohner auch damit rechnen, dass die Stadt Mosbach nach der Genehmigung des BP178 uns Bürger - wie so häufig - mit unseren Problemen und Beschwerden alleine lässt.

Aus o.g. Gründen ist dem BP178 zu widersprechen.

Einschränkungen der Wohnqualität sowie des Gebäudewertes:

Trotz vehementem Widerspruch der Anwohner wurde der Bau der Halle der ZG Raiffeisen Technik (Eisenbahnstraße 3/3, Flurstück 1183) durch die Stadt genehmigt. Die Halle versperrt den Blick aus speziell meinem Wohngebäude (Brühlstraße 7) vollständig. Dieser war vor dem Bau aus dem EG auf den gesamten Hardberg sowie dessen Umfeld vorhanden. Durch die Halle ist er selbst aus dem OG komplett eingeschränkt. Zur gegenüberliegenden Seite ist nur noch über die geplante Bebauungsfläche eine etwas weitere Sicht vorhanden. Durch den neuen BP178 soll nun auch diese komplett genommen werden. Hierdurch wird die Wohnqualität nochmals drastisch gesenkt und zusätzlich der Wert meiner Immobilie massiv gemindert. Das ist nicht akzeptabel.

Besitzer/Vermieter bildet soziale Brennpunkte aus:

Über die letzten Jahre wurde das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 3785 immer an einen Personenkreis vermietet, der von uns allen nicht erwünscht ist. Ständig kam/kommt es zu Ruhestörungen, fast täg- und nächtlich war die Polizei vor Ort (vermutlich häusliche Gewalt, Alkohol und Drogenmissbrauch). Man wird als Anwohner bedroht und beschimpft.

Zusätzlich werden durch die Stadt (namentlich Frau [REDACTED]) einfach Betriebe genehmigt, die dann wieder geschlossen werden müssen, da diese eigentlich nichts in unserem Gebiet zu suchen haben. Dies aber erst, nachdem wir Anwohner mit großem Aufwand darauf aufmerksam gemacht haben. Weder das Ordnungs-, noch das Bauamt kümmern sich um die, durch sie entstandenen Probleme. Die Stadt zeichnet sich uns Anwohnern gegenüber intransparent und verschleppt unsere

Anliegen. Der Besitzer/Vermieter ist zudem für Beschwerden nicht greifbar: Adresse und Name ist selbst den Mietern im Wohngebäude Brühlstraße 4 unbekannt und nicht einmal auf den Mietverträgen verzeichnet. Unter der angegebenen Telefonnummer meldet sich niemand.

Weiterhin betreibt der Besitzer/Vermieter seit Jahren ein wohl durch die Stadt nicht genehmigtes Unternehmen, das vermutlich auch keine Brandschutzmaßnahmen umgesetzt hat. Genaues kann nicht gesagt werden, da die Stadt Mosbach einerseits seit Jahren die transparente Aufklärung gegenüber uns Anwohnern verweigert, andererseits aber auch keinerlei Maßnahmen zur Änderung der Situation Seitens der Verkehrsbelastung durch das Gewerbe ergreift.

Zusammengefasst muss durch den Stil des Besitzers/Vermieters mit ziemlicher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich unser Wohngebiet durch die 19 neuen Wohnparteien weiter zu einem vollwertigen sozialen Brennpunkt entwickelt. Da die Stadtverwaltung Mosbach – aus unseren bisherigen Erfahrungen – uns Anwohner mit den durch sie entstehenden Problemen nicht nur komplett alleine lässt, sondern uns bei dem Versuch, diese aufzuarbeiten und zu lösen auch noch gezielt Steine in den Weg legt, kann ein solches Bauvorhaben auch aus diesen Gründen nicht akzeptiert werden.

Fraglich ist allerdings, weshalb die Stadt Mosbach – mit dem langjährig gesammelten Wissen zu angesprochenem Besitzer/Vermieter – die Genehmigung des Bauvorhabens überhaupt in Erwägung zieht. Anscheinend ist die Verwaltung der Stadt Mosbach sehr daran interessiert, die Wohnkultur der Stadt möglichst zielgerichtet zu ruinieren.

Gebäude passt nicht ins Baumfeld:

Das geplante Gebäude passt nicht ins Bild der umliegenden Gebäude. Es stellt einen Bruch der kulturell gewachsenen Strukturen dar. Dies ist nicht akzeptabel.

Alle Gebäude im betroffenen umliegenden Areal sind zweistöckige Ein- oder Zweifamilienhäuser, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurden (Sandstein, Holzbalkenbauweise). Ein Gebäude mit 19 (!) Wohneinheiten auf drei Vollstockwerken sowie flachdachbauweise und Bauhausstil passt nicht in dieses Areal und widerspricht auch dem Landesentwicklungsplan 2002, der fordert, dass die Siedlungsentwicklung sich am Bestand auszurichten hat.

Umweltaspekte:

- Der BP178 sieht vor, den gesamten Bodenbereich zu versiegeln bzw. versiegelt zu lassen. Grünflächen sind nicht vorgesehen. Vor einer Versiegelung der Bodenfläche warnt aber bereits das Bundesumweltamt. Die ökologischen Auswirkungen sind drastisch. Besonders da sich das Areal in einem Schutzgebiet HQ100 sowie insbesondere HQextrem befindet, ist es nicht nachzuvollziehen, dass einer Versiegelung stattgegeben werden soll: Zitat Bundesumweltamt *„Zum anderen steigt das Risiko zu örtlichen Überschwemmungen, da bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können“*.

Wer trägt hier das finanzielle Risiko, falls es zu einer wiederholten Überschwemmung wie im Jahr 1993/94 kommt? Die Stadt? Einzelne Angestellte der Stadt? Der Besitzer des neuen Wohnobjektes? Oder ist geplant, die Konsequenzen einfach auf die Schultern der Anwohner abzuladen?

- Durch mögliche Außenbeleuchtungen und mit Wohnungen in so hoher Anzahl, ist mit einer weiteren Lichtverschmutzung zu rechnen. Dies ist nicht akzeptabel. Mit einer Kontrolle und Regelung durch die Stadt nach Genehmigung von BP178, ist aus unserer Erfahrung nicht zu rechnen.

Bereits auf dem teils öffentlichen Parkplatz des Majolika Centers kommt es tagtäglich zu unnötiger Belastung durch Lichtverschmutzung. Hier brennen die Leuchtreklamen und Parkplatzbeleuchtungen durchgängig über Nacht, selbst an Wochenend- und Feiertagen. Der Stadt Mosbach ist dies erst nach Beschwerde durch uns Anwohnern bekannt geworden. Ihren Kontrollpflichten im Vorfeld kam sie somit über Jahre (das Majolika Center besteht bereits seit 2007) nicht nach. Maßnahmen gegen die Lichtverschmutzung und auch zur Energieeinsparung – wie es vom Land BW vorgegeben wird - werden bis dato nicht ergriffen.

- Der BP178 grenzt an ein Gebiet, dass durch die ehemalige Mosbacher Mayolika- und Ofenfabrik Nerbel und Co. KG schwer kontaminiert wurde. Bei z.B. den Baumaßnahmen zur weiter oben angesprochenen genehmigten Halle der ZG Raiffeisen Technik mussten tiefe Entkernungsbohrungen stattfinden, um den kontaminierten Boden zu entfernen. Hierbei hatte u.a. mein direkt angrenzendes Wohngebäude erheblichen Schaden genommen.

Dem Versuch der Stadt, den BP178 nun in einem Eilverfahren „durchzuwinken“, muss daher an dieser Stelle vehement widersprochen werden. Einerseits, da auch hier damit gerechnet werden muss, dass sich die Kontamination über die Jahre bis zum Areal des BP178 verbreitet hat. Dies muss vor Genehmigung des BP178 fachlich geprüft werden. Und, falls dem so ist, muss eine Dekontamination als verpflichtende Baumaßnahme mit in den BP178 aufgenommen werden. Andererseits aber auch, da, falls es zu Dekontaminierungsmaßnahmen kommt, wiederum mit schweren Schäden an unseren Gebäuden zu rechnen ist. Hier muss im Vorfeld der Genehmigung des BP178 der Risiko- bzw. Kostenträger benannt werden.

- Die Umweltverschmutzungen durch die anliegenden Gewerbe, im Speziellen der ZG Raiffeisen Technik sowie Markt sind massiv. Besonders im Sommer können unsere Hinterhöfe seit Jahren durch die Dieselabgase und dem Gestank nach verbranntem Öl und Gülle nicht mehr genutzt werden. Das bereits jetzt überhöhte Verkehrsaufkommen trägt zusätzlich dazu bei. All dies ist dem Ordnungsamt als zuständige Abteilung seit Jahren bekannt, Herr [REDACTED] ignoriert die Probleme aber. Kontrollmaßnahmen finden nicht statt.

Die zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge durch BP178 sind nicht tragbar, daher widersprechen wir auch hier dem BP178.

Belastung durch Baumaßnahme:

Bei der Größe des Bauprojektes ist mit einer jahrelangen Bauphase zu rechnen. Die entstehenden Belastungen an zusätzlichem Bauverkehr, täglichem und nächtlichem Lärm, Geruchbelastung, Verschmutzung oder auch mögliche Schäden an unseren Gebäuden oder Eigentum sind abzusehen. Dies steht in keinem Verhältnis zum Anwohnernutzen des neuen Gebäudes. Daher muss dem BP178 widersprochen werden.

Weitere Anmerkungen:

Seit Jahren steht eine von uns geforderte transparente Aufarbeitung bzw. Aufklärung der Situation in der als Altkleidersammellager genutzten Halle auf dem Flurstück 3785 durch die Stadt Mosbach aus (siehe auch Aufforderungen an Frau [REDACTED] von 2021, Herrn [REDACTED], Frau [REDACTED] sowie Herrn [REDACTED] aus 2023). Trotz mehrfacher Anmahnungen verweigert die Stadt Mosbach die Auskunft darüber. Bevor die Thematik nicht vollständig offengelegt und geklärt wurde, widersprechen wir der Veränderung des Istzustandes auf dem genannten Flurstück. Dies auch, damit Beweismittel nicht vernichtet werden können.

Abschließend muss noch erwähnt werden, dass wir Anwohner uns bereits im Juli 2022 gegen das geplante Bauvorhaben aussprechen wollten. Damals wurde mir persönlich vom Amtsleiter des Bauamtes, [REDACTED] mehrfach schriftlich versichert, dass es keine Pläne dazu gebe. Wir also „gegen nichts widersprechen“ könnten. Dass die Stadt allerdings schon damals an einem Bebauungsplan arbeitete, verschwieg er mir. Dieses bewusst irreführende Informationsverhalten wurde auch von anderen Mitarbeitern der Stadt gegenüber weiteren Anwohnern unserer Nachbarschaftsgemeinschaft gezeigt. Wiederholt wurde darauf hingewiesen, dass es keine Pläne gebe, gegen die widersprochen werden könne. Der in Arbeit befindliche Bebauungsplan wurde aber verschwiegen.

Solche Erfahrungen mit der Stadt Mosbach, deren Prinzip es anscheinend ist, gezielt Intransparenz und Unwissenheit zu generieren, um den Bürger jegliches Vorgehen gegen ihre geplanten Maßnahmen zu erschweren, fördert stark das Misstrauen gegen unsere Verwaltung. Und eigentlich sollte diese laut unserer Landesverfassung – wir können uns an dieser Stelle nur nochmals wiederholen: nur im Dienste und Interesse der Anwohner arbeiten. Nicht aber ausschließlich im monetären Interesse von Gewerben. Letzter Eindruck entsteht aber bei uns nachhaltig. Es liegt an der Stadt, dies zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

