

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 1.26 des Flächennutzungsplans „Neckarelzer Straße“

Stadt Mosbach, Gemarkung Mosbach

Zusammenfassende Erklärung

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



1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses an der Neckarelzer Straße in Mosbach ist geplant, Wohnnutzung in Kombination mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Die Nutzungen sollen in einem Gebäudekomplex zusammengefasst werden. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes und des Nutzungsmixes ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich.

Die Planung als vorbereitende Bauleitplanung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Innenstadtbereich sowie der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Mit der Überplanung der brachgefallenen Fläche erfolgt eine Revitalisierung und eine Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den nachgelagerten Bebauungsplan können vollständig durch Maßnahmen zur Bepflanzung und Dachbegrünung innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Da die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, wurde gem. § 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB auf eine explizite frühzeitige Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

Im Rahmen der Offenlegung wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der Offenlegung Anregungen zur Ergänzung des Umweltberichts, Hinweise zum Grundwasserschutz, Hinweise zu Altlasten und zum Bodenschutz, Anregungen zur Verkaufsflächenbegrenzung im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren, Hinweise zur Geotechnik, zu Kommunikationsleitungen und zum Rückbau von Hausanschlüssen geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und zum Teil berücksichtigt. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche wurde aufgrund des geplanten großflächigen Lebensmittelmarkts erforderlich.

Der Verzicht auf die Flächennutzungsplanänderung mit Ausweisung einer Sonderbaufläche als alternative Planungsmöglichkeit hätte der Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens entgegengestanden. Andere sinnvolle Alternativen zur Planung ergaben sich somit nicht.

Aufgestellt:

Mosbach, den *10. 12. 2021*