



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Brühlstraße, Nr. 1.78“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.10.2024

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	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
5.	Plankonzept	8
5.1	Beschreibung der aktuellen Planung	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	16
7.3	Hochwasserschutz	17
7.4	Starkregen	19
7.5	Immissionen	19
7.6	Verkehr	19
7.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
7.8	Untersuchung Altlasten	20
8.	Angaben zur Planverwirklichung	21
8.1	Zeitplan	21

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der „Brühlstraße“ in Mosbach befindet sich eine leerstehende Werkstatthalle mit dazugehörigem Wohngebäude, welches bisher noch bewohnt wird. Ein Investor möchte dem Grundstück eine neue Nutzung zuführen und plant daher ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus darauf zu errichten. Da sich das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB. Das hierfür erforderliche Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist im Hinblick auf die Gebäudekubatur nicht gegeben. Daher wird zur Schaffung des Planungsrechtes die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es einer teilweise leerstehenden innerörtlichen bereits versiegelten Fläche eine neue Nutzung zu zuführen. Dabei soll flächenschonend dringend benötigter Wohnraum in der Kernstadt Mosbach mit Nähe zur Altstadt geschaffen werden.

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 712 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- 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.
- Anschluss an bebaute Ortsteile

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von der zuerst genannten Verfahrenserleichterung „Verzicht auf Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts“ wird gebraucht gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Brühlstraße, Nr. 1.78“ befindet sich auf Gemarkung Mosbach liegt rund 400 m südwestlich der Altstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3785 und 3784. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

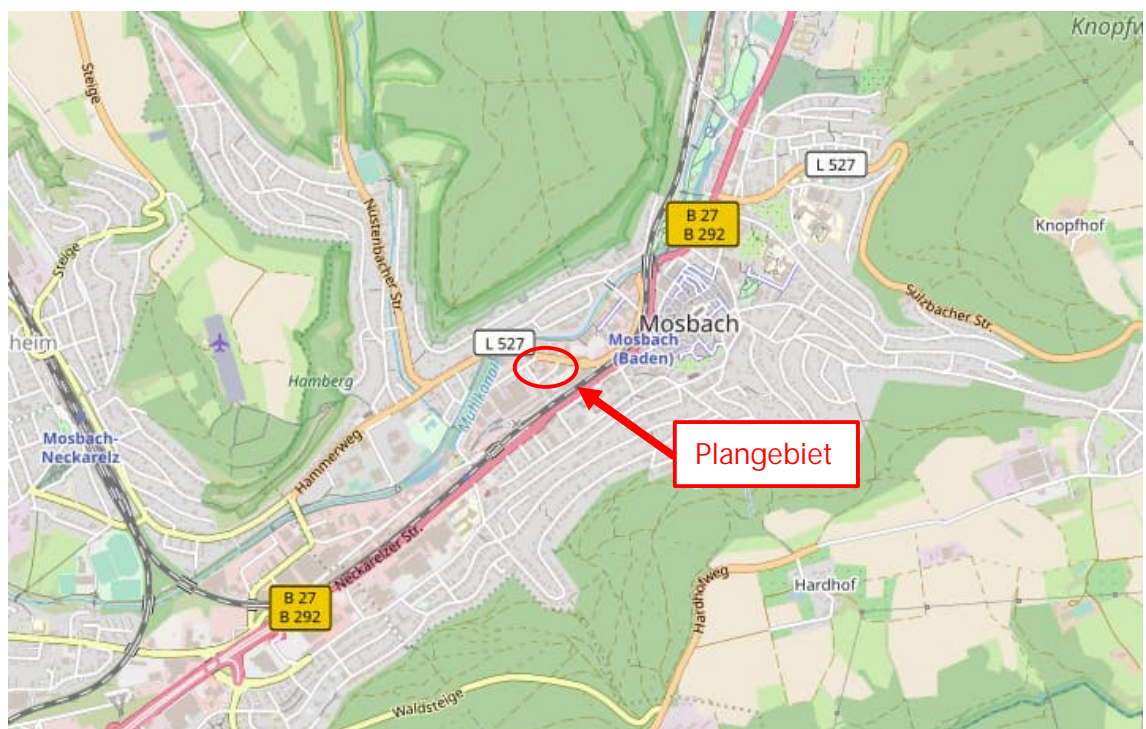


Abb. 1: Auszug aus der OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die „Brühlstraße“ Flst.Nr. 3781 im Südosten begrenzt. Im Westen, im Norden und Osten grenzen Wohngebäude sowie gemischte genutzte Gebäude an das Plangebiet an. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bisher ein Wohngebäude sowie eine nicht mehr gewerblich genutzte Werkstatthalle. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sollen zur Errichtung eines Neubaus abgerissen werden.

In der näheren Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser, aber auch einige Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude mit integrierter Büronutzung bzw. gewerblicher Nutzung. In Sichtweite in etwa 50 m Entfernung befindet sich ein Wohngebäude der „Familienheim“. Das Gebäude weist eine viergeschossige Ansicht von der „Eisenbahnstraße“ bzw. der „Brühlstraße“ auf. In etwa 35 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich der Gewerbebetrieb „Gmeinder Lokomotiven“. In südlicher Richtung befindet

sich ebenfalls in etwa 35 m Entfernung der Kundenparkplatz des „ZG-Raiffeisenmarktes“ bzw. des „Majolika-Centers“.



Abb. 2: Bestandssituation Brühlstraße 4 (Quelle: IFK)



Abb. 3: Angrenzendes Wohngebäude Brühlstraße 6+8 (Quelle: IFK)



Abb. 4: Bestandssituation Brühlstraße 4 (Quelle: IFK)



Abb. 5: Blick nach Nordosten entlang der Brühlstraße (Quelle: IFK)



Abb. 6: Digitales Orthophoto (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Brühlstraße“.

Technische Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden „Brühlstraße“ verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Mosbach. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Wasserleitungen, Stromleitungen und Gasleitungen in unmittelbarer Nähe in der „Brühlstraße“ vorhanden.

Altlastensituation

Im Plangebiet handelt es sich bei dem Flurstück 3785 um einen Altstandort des ehemaligen Betriebes „AS Maschinen und Apparatebau Silbermann“.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

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 sowie Brachflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Sonstige zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Mit der vorgesehenen Planung wird dem Ziel der Raumordnung zur Schaffung von Wohnraum im Siedlungsbestand und zur Nachverdichtung ausreichend Rechnung getragen.

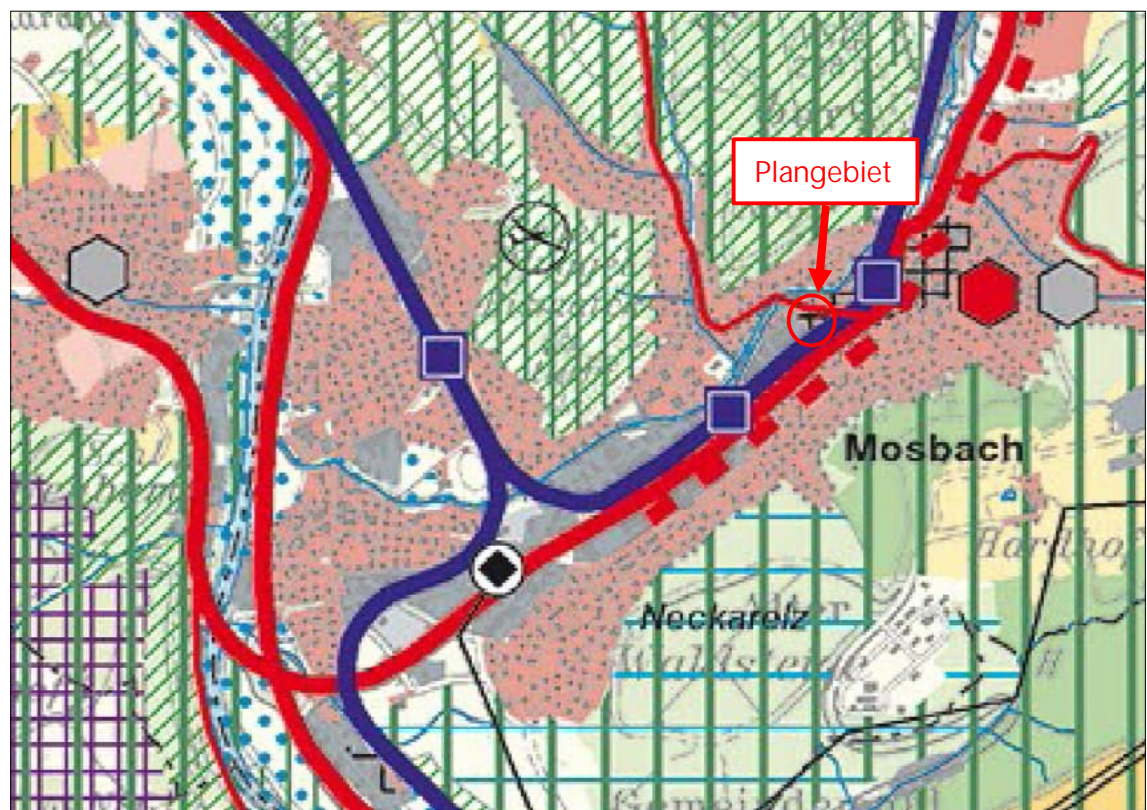


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

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

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

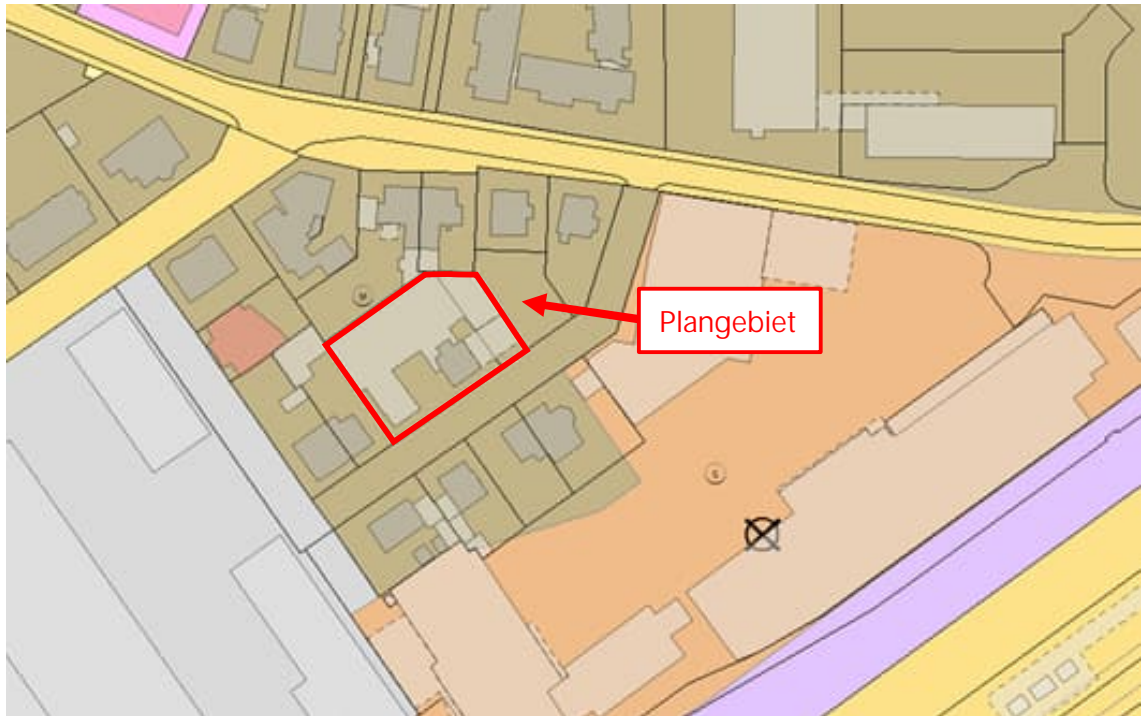


Abb. 8: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Mosbach)

4.3 Schutzgebiete

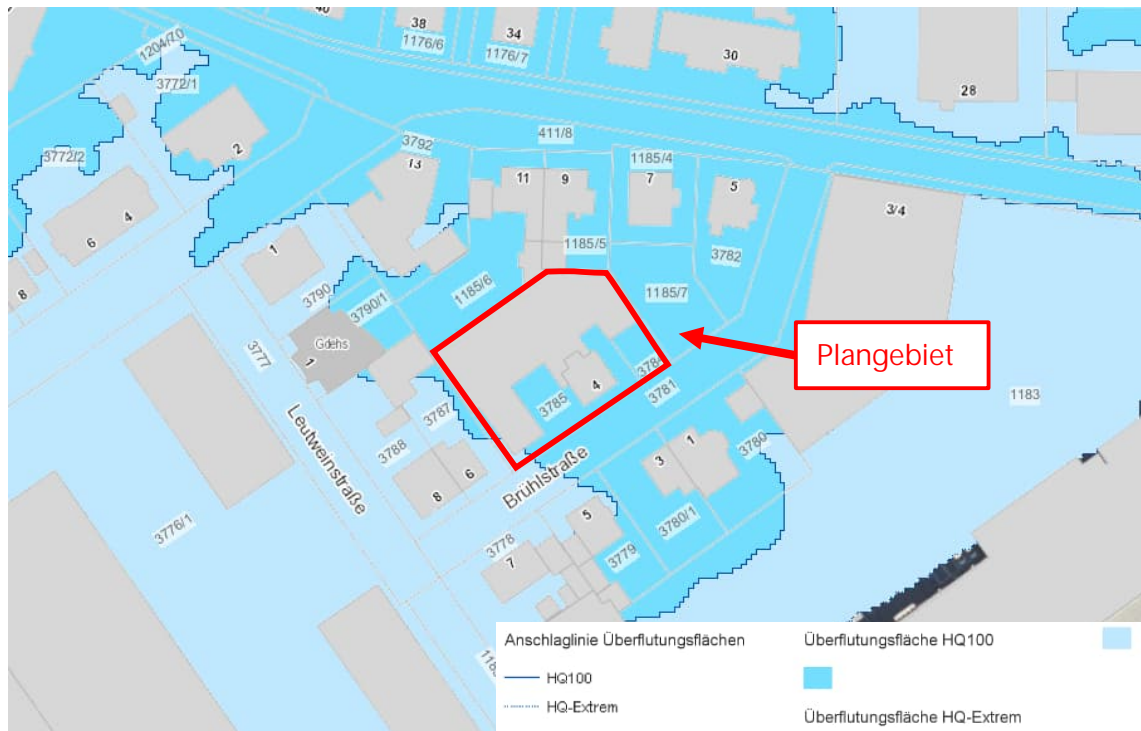


Abb. 9: HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet liegt überwiegend im Einflussbereich des HQ₁₀₀. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet auch im Bereich des HQ_{extrem}.

5. Plankonzept

5.1 Beschreibung der aktuellen Planung

Die aktuelle Planung sieht vor auf dem Flst. Nr. 3785 und 3784 ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen zu errichten. Die Stellplätze für die einzelnen Wohnungen werden auf der Ebene 0 (Erdgeschoss) vor dem Gebäude sowie teilweise unter dem Gebäudeteil der Ebene 1 (1. Obergeschoss) angeordnet. In der Ebene 0 befinden sich weiterhin die Räume für die Technik sowie eine Fahrradgarage.

Bei der erläuterten Planung sowie die dazugehörigen Ansichten handelt es sich um eine konkret vorliegende Planungsabsicht. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an diesem Vorhaben. Eine Abweichung der Planung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch möglich.



Abb. 10: Ansicht von Südosten von der „Brühlstraße“ (Quelle: Freie Architekten Dorbath)



Abb. 11: Ansicht von Nordosten (Quelle: Freie Architekten Dorbath)



Abb. 12: Ansicht von Nordwesten (Quelle: Freie Architekten Dorbath)



Abb. 13: Ansicht von Südwesten (Quelle: Freie Architekten Dorbath)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits über die „Brühlstraße“ im Südosten verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die „Brühlstraße“.

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal, welcher entlang der „Brühlstraße“ nach Südwesten verläuft. Ein Trennsystem ist aufgrund der Bestandsituation und des hohen Erschließungsaufwandes im Innenbereich nicht vorgesehen. Weitere Leitungen (Wasser, Strom) stehen ebenfalls in der „Brühlstraße“ zur Verfügung.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Stadtverwaltung vorab überprüft. Am Hydranten in der Brühlstraße wurde eine theoretische Löschwasserentnahme von 96 m³/h berechnet. Die Straßen sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

Durch die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet wird die Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet (siehe Kapitel 3.2) insgesamt bewahrt. Es handelt sich um eine kleine Teilfläche innerhalb eines zusammenhängenden Gesamtgebietes, welches den Charakter eines Mischgebietes weiterhin erfüllt.

„Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist [...], unabhängig davon, für welchen Teilbereich eines solchen Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines solchen Gesamtgebietes können daher auch dann in einem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich unwahrscheinlich oder gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt (MIR BRANDENBURG Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2009: B1/6 2/7).“

Das faktische Mischgebiet umfasst den Bereich nördlich der Anton-Gmeinder-Straße, den Bereich nördlich der Eisenbahnstraße bis hin zum Majolika-Center. Im Norden wird das Areal durch die Elz räumlich begrenzt. Der Bereich nordöstlich der Leutweinstraße sowie nördlich und südlich der Brühlstraße (Whs. 1-7) gehören ebenfalls zu diesem Areal.

In diesem weitergefassten Areal sind sowohl Wohnnutzung sowie auch Büronutzungen sowie gemischt genutzte Gebäude vorhanden.



Abb. 14: Digitales Orthophoto (Quelle Datengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies gewährleistet die Verträglichkeit zur bestehenden Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Dabei sollen auch spätere Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten mit ergänzender gewerblicher Nutzung ermöglicht werden. Eine spätere ergänzende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes ebenfalls ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,3 für den südlichen Bereich festgesetzt. Der Versiegelungsgrad entspricht in etwa der bereits vorhandenen Bestandsbebauung. Der zulässige Versiegelungsgrad wird somit weiterhin begrenzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine verträgliche und ortsgerechte Einbindung des Baukörpers sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen der möglichen Bebauung und den bereits bestehenden Gebäuden in der Umgebung von besonderer Bedeutung.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf eine auf das Baugrundstück festgelegte absolute Höhe über NN, festgesetzt. Das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes orientiert sich an der bestehenden „Brühlstraße“. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt, sodass sich das Gebäude mit seiner geplanten Gebäudehöhe verträglich einfügt. Die maximale

Gebäudehöhe wird auf 12,00 m begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde abgeleitet aus der maximalen Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus wurde für den nördlichen Bereich - für welchen eine Grenzbebauung ermöglicht wird - festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,00 m zulässig ist. Dadurch werden die nachbarrechtlichen Belange gewahrt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich aufgrund der Siedlungslage sowie zur Förderung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden.

Laut Aussage des Architekten werden mit der aktuellen Objektplanung, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt, die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vollkommen eingehalten und nicht überschritten.

Bei der Ermittlung der Abstandsflächen wird § 5 (7) 1 LBO angewendet mit 0,4 m Abstand je Meter Wandhöhe. D.h. 0,4 m Abstand pro Meter der aus der Bebauung resultierende Wandhöhe von geplanten drei Wohngeschossen bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies ergibt laut Architekt ca. $9,70 \text{ m} * 0,4 \text{ m} = 3,88 \text{ m}$ in jeder Richtung freier Abstand zu den Nachbargrundstücken ausgenommen der bestehenden Grenzbebauung im Bestand.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da das geplante Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsregelungen beachtet sowie nur leicht von den Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung abweicht. Die ausreichende Belichtung/Besonnung der geplanten Wohnungen sowie der Umgebungsbebauung kann folglich eingehalten werden. Durch den weiterhin bestehenden hohen Versiegelungsgrad wird zur Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung zum Ausgleich eine extensive Dachbegrünung festgesetzt und es werden Schottergärten und -schüttungen ausgeschlossen. Neben der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas dient die festgesetzte Dachbegrünung als Lebensraum für Tiere und zur Filterung von Luftschadstoffen.

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

Die Bauweise wird für den nördlichen Bereich als abweichende Bauweise festgesetzt, um ein Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Entsprechend dem Vorhaben wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang des Flst.Nr. 1185/6, 1185/5 und 1185/7 eine Grenzbebauung zugelassen. Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, da hier keine Grenzbebauung ermöglicht werden soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Diese orientieren sich am vorliegenden Bebauungskonzept.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine zu hohe Versiegelung der Fläche zu vermeiden werden Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für Stellplätze für zulässig erklärt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine maßvolle ortsangepasste Verdichtung im Plangebiet zu erreichen, erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal 19 Wohneinheiten im Plangebiet. Somit wird eine angemessene Verdichtung im Bereich der „Brühlstraße“ ermöglicht.

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

Da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zur Elz befindet, ist das Gebiet von HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem}-Hochwasserereignissen betroffen. Zum Schutz vor Hochwasserereignissen wird daher für das Baugrundstück ein Kellergeschoss für unzulässig erklärt. Weiterhin sind Gebäudeöffnungen bis auf eine Wasserspiegelhöhe des HQ₁₀₀ + 30 cm (148,50 m ü. NN) mit Dammbalkenverschlüssen zu versehen, um Hochwasserschäden 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 Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Verwendung insektenschonende Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Förderung des Kleinklimas im Gebiet sind im Bereich der Stellplätze mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen.

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

Um moderne Gestaltungsformen zu ermöglichen, werden neben mehrseitig geneigten Dachformen mit einer Dachneigung von 20-45° auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zur ökologischen Gestaltung der Dachfläche sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Schaffung klimatischer Effekte durch Verdunstung sind bei Errichtung des Gebäudes in Flachdachbauweise die Dachflächen zu begrünen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine Einbindung des geplanten Gebäudes zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem bebauten Siedlungsgefüge bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Stadt- und Straßenbilds werden sich bewegende und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden. Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen >50 m² auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Lage im HQ₁₀₀
- Denkmalpflege
- Geotechnik
- Baufeldräumung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund 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

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der bestehenden Straßen hinausgehen.

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. einer Nachnutzung einer innerörtlichen teilweisen Brachfläche nach. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens flächensparender dringend benötigter Wohnraum in Mosbach geschaffen werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da das geplante Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsregelungen beachtet sowie nur leicht von den Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung abweicht. Die ausreichende Belichtung/Besonnung der geplanten Wohnungen sowie der Umgebungsbebauung kann folglich eingehalten werden.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Ein Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat bereits stattgefunden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. In geringem Umfang werden so wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Das Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt.

Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser hat bereits stattgefunden.

Im Plangebiet wurde die natürliche Bodenfunktion durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden im Zuge der Bebauung bereits beeinträchtigt. Dies führte bereits zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Durch die Versiegelung hat sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche bereits verringert, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter reduziert wird und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Luft und Klima

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Jedoch stellt das Planungsziel, innenstadtnah und flächenschonend Wohnraum zu schaffen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu

aktivieren, eine Maßnahme dar, die geeignet erscheint, der weiteren Zersiedelung und dem damit verbundenen erhöhten, verkehrsbedingten Ausstoß von CO₂ entgegenzuwirken.

Die geplante Bebauung führt zur Verbesserung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Durch die geplante Dachbegrünung sowie die Nutzung von Sonnenenergie wird im Vergleich zur Bestandssituation eine Verbesserung herbeigeführt. Das Plangebiet war bisher vollständig versiegelt. Die aktuelle Planung sieht eine kleinflächige Entsigelung im nordwestlichen Bereich des Gebäudes vor. Damit wird im Vergleich zur Bestandssituation eine Entsigelung von 80 m² bzw. 8 % der Gesamtfläche erreicht.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft sind jedoch aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich zu bezeichnen.

Landschaftsbild

Die Bebauung schafft eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungskörper von Mosbach. Durch die Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon 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:

- In einem zu 100 % überbauten und versiegelten Gebiet mitten in der Stadt kann ein Vorkommen der meisten Vogelarten und fast aller Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV ausgeschlossen werden. Auch eine Betroffenheit außerhalb lebender Arten ist ausgeschlossen.
- Betroffen sein können nur Vögel, die an Gebäuden nisten, und Fledermäuse, die Quartiere an oder in Gebäuden nutzen.
- Auf eine Erfassung im eigentlichen Sinn wurde wegen der geringen Größe und der Eigenart des Gebietes verzichtet.
- An den Gebäuden gibt es zahlreiche Nischen und andere Strukturen, die Brutmöglichkeiten bieten können.
- Bei einem Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit, können Vögel nicht getötet oder verletzt werden.
- Erhebliche Störungen, der wenigen Arten, die hier brüten können bzw. tatsächlich brüten, gibt es durch den Verlust, der wenigen Brutmöglichkeiten nicht.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang aus demselben Grund gewährleistet.

Nach dieser fachlichen Bewertung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, z.B. das Aufhängen von Nistkästen für Nischen- bzw. Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nicht notwendig. Die Untere Naturschutzbehörde widerspricht dieser Bewertung.

- Daher werden wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert drei Brutkästen in der näheren Umgebung des Plangebietes aufgehängt und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Fledermäuse:

- Außen an den Gebäuden gab es keinerlei Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse.
- Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- In Mosbach sind Quartiere zumindest der Zwergfledermaus (auch Wochenstuben- und Winterquartiere), des Großen Mausohrs (Wochenstube) und der Breitflügelfledermaus (Sommerquartier) bekannt.
- Es wurden keine Hinweise innen oder außen an den Gebäuden gefunden, welche auf eine Nutzung durch Fledermäuse hingewiesen haben.
- Mit einem Abriss der Gebäude im Winter (Oktober - Februar) kann sichergestellt werden, dass Fledermäuse nicht getötet oder verletzt werden.
- Erhebliche Störungen der Fledermäuse wird es durch den Verlust, wenn überhaupt, nur einzelner Quartiermöglichkeiten nicht geben.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang auf jeden Fall gewährleistet.

Details der Bewertung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet des HQ₁₀₀ sowie am südwestlichen Rand in der Überflutungsfläche des HQ_{extrem}. Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser bei maximal 1 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von maximal 148,2 m ü. NN befindet.

Auf dem Flurstück 3784 und 3785 befindet sich aktuell ein Wohnhaus mit einer größeren Werkstatthalle. Das Gelände ist bereits vollständig versiegelt. Die bestehenden Gebäude liegen nahezu vollständig innerhalb der Überflutungsflächen eines HQ₁₀₀. Die bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Neuordnung des Grundstücks abgerissen und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist vorgesehen ein Gebäude mit 19 Wohnungen und ausreichend Stellplätzen zu errichten. Durch die Neuplanung kann eine Fläche von etwa 80 qm entsiegelt werden.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind keine neuen Baugebiete in Überschwemmungsgebieten zulässig. Bloße Änderungen wie hier vorliegend fallen hingegen nicht darunter.

In diesem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauplanerischen Abwägung sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§78 Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen. Diese Zulassungsvoraussetzungen werden in der Folge grundsätzlich abgeprüft:

1. *„Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger“*

Durch den Abriss des bestehenden Wohnhauses und der großflächigen Werkstatthalle (Fläche rund 830 qm) und der Neubebauung mit einem Wohngebäude (Fläche rund 830 qm) wird die maximal mögliche Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung, nicht erhöht. Die Hochwassersituation wird sich durch das Bauvorhaben daher nicht wesentlich verändern. Ein eventueller Ausgleich von verlorenen gehendem Rückhalteraum ist dennoch auszugleichen. Dabei ist der durch den Abbruch gewonnene Retentionsraum anzusetzen. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser bei maximal 1,00 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von maximal 148,2 m ü. NN befindet. Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung der Eisenbahnstraße liegt das Plangebiet im Strömungsschatten. Daher wird der Abfluss bei Hochwasser ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen für Oberlieger oder Unterlieger sind nicht erkennbar.

2. *„Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes“*

Im Bereich der Planänderung und in der näheren Umgebung sind keine bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen vorhanden. Somit ist hier keine Beeinträchtigung gegeben.

3. *„Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens“*

Das Gebäude soll in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt werden. Üblicherweise wird hierfür die Erdgeschossfußbodenhöhe 30 cm über dem Wasserspiegel des HQ₁₀₀ geplant. In Abstimmung mit dem Fachbereich Wasserwirtschaft des Landratsamtes kann aufgrund des relativ großen Einzugsgebietes der Elz mit ca. 150 km² und der damit verbundenen Vorwarnzeit kann der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschosses auf 148,5 m ü. NN zugestimmt werden, sofern die Gebäudeöffnungen bis auf eine Höhe von 148,5 m ü. NN mit Dammbalkenverschlüssen versehen werden. Um die Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet ausreichend zu berücksichtigen, wurde weiterhin auf ein Kellergeschoss verzichtet. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf außerdem nicht nach unten abgewichen werden.

Im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass Einzelbauvorhaben den Zulassungsvoraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG genügen müssen. Die Einzelpunkte sind in den Bau- und/oder Wasserrechtsanträgen abzuhandeln. Zudem wird auf die Verbotbestimmungen des § 78 Abs. 1 WHG hingewiesen.

7.4 Starkregen

Für das Plangebiet wurden Starkregengefahrenkarten erstellt. In den Starkregengefahrenkarten der Stadt Mosbach wurden für den Bereich des Plangebietes keine extremen Risiken für die Gefährdung durch Starkregen festgestellt.

7.5 Immissionen

Die geplanten Stellplätze werden angrenzend zu einer bereits bestehenden Parkplatzfläche im Nordosten sowie angrenzend an die Hoffläche des Wohnhauses Brühlstraße 6 angeordnet. Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist daher für das Planungsumfeld mit keinen erheblichen Immissionen zu rechnen. Umgekehrt ist die Nachbarschaft des Plangebietes von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Büronutzung und Gewerbe geprägt.

Im Westen in etwa 35 m Entfernung befindet sich der Betrieb „Gmeinder Lokomotiven“ sowie in südöstlicher Richtung ebenfalls in 35 m Entfernung das „Majolika-Centrum“ mit dazugehörigem Kundenparkplatz.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches umschlossen wird von weiterer gemischt genutzter Bebauung, ist mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das geplante Mehrfamilienhaus zurechnen.

7.6 Verkehr

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet führt zu keinen planbedingten erheblichen Auswirkungen im angrenzenden Areal, da es sich lediglich um eine kleinflächige Neubebauung mit einem Wohngebäude handelt. Der Verkehr wird, wie im gesamten angrenzenden Bereich, über die „Brühlstraße“ bzw. über die „Leutweinstraße“ abgewickelt. Bei einem Bezug auf die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen) ist mit etwa 40 bis 50 zusätzlichen Fahrten aus der Neubebauung zu rechnen. Dies wären somit durchschnittlich für den Zeitraum von 6 bis 22 Uhr ca. 2,5 bis 3,0 Fahrzeugbewegungen in der Stunde. Die planbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens steigert sich somit um *„nicht mehr als 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag“* (VGH München, Beschluss vom 28.11.2019 – 1 NE 19.1502). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens liegt somit pro Tag unterhalb dieser sogenannten Bagatellgrenze.

Weiterhin wurde eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen gestaffelt zur Wohnungsgröße vorgegeben. Bei der aktuellen Vorhabenplanung, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird von 24 Pkw-Stellplätze sowie zusätzlich von einer Fahrradgarage mit 28 Stellplätzen ausgegangen. Damit wird dem Belang zur Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

Die Polizeibehörde sowie auch die Verkehrsbehörde haben keine Bedenken im Verfahren geäußert.

Durch die Planung sind so weit keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

7.7 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. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Festsetzung von einer extensiven Dachbegrünung bei Errichtung des Gebäudes in Flachdachbauweise.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die gesetzliche Verpflichtung gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.8 Untersuchung Altlasten

Im Verfahren wurde, wie vom Landratsamt – Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall gefordert, eine umwelttechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen bzw. ein Fachbüro zur Neubewertung durch den Vorhabensträger beauftragt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Es ist festzustellen, dass auf dem Altstandort keine Prüfwertüberschreitungen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser festgestellt wurden. Der Verdacht auf eine Altlast ist damit ausgeräumt. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht anzunehmen.
- Der Standort wird im Rahmen der Neubebauung wieder weitgehend versiegelt und überbaut, so dass kein Kontakt mit anstehendem Bodenmaterial möglich ist. Im Bereich der Grünfläche ist ein Auftrag von 30 cm Oberboden ausreichend, um alle Risiken für den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen.
- Aus der Bodenluft ergeben sich damit keinerlei Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Bodenluft – Raumluft.

Weitere Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind auf dem Standort aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Bei Bebauung des Standorts ist der unterirdische Öltank, sofern er ausgebaut werden soll, unter gutachterlicher Aufsicht rückzubauen.

Falls unter dem Raum an der Südwestecke des Betriebsgebäudes Bodenmaterial ausgehoben wird (z. B. Rückbau der Abwasserleitung), ist dieses separat auszuheben und zu

deklarieren, da die Abwässerdole und die zugehörige Leitung aufgrund der Leitungsführung nicht untersucht werden konnten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 21.11.2024

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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