



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“

mit Teiländerung des Bebauungsplans

„Bundesstraße B 27, 2. Bauabschnitt, Nr. 1.55 A“

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

Durch das geplante Vorhaben soll die aktuell brachliegende Fläche des ehemaligen Autohauses einer neuen Nutzung zugeführt und dringend benötigter innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

Zur Erhaltung der Vielfalt des Angebots im Lebensmittelbereich für den Innenstadtbereich und zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete soll der Lebensmittelmarkt „tegut...“ angesiedelt werden. Hierbei werden in der durch die CIMA erstellten Markt- und Auswirkungsanalyse für das Vorhaben unter anderem die städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation zur Innenstadt, die gute ÖPNV-Anbindung und die Nachnutzung einer Gewerbebrache als positive Aspekte für den geplanten Markt aufgeführt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren 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 Bebauungsplan können vollständig durch Maßnahmen zur Bepflanzung und Dachbegrünung innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch dreimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger Anregungen und Bedenken bezüglich der Parksituation, zu Lärm durch Außengeräte, zur Sicherheit vor Einbruch, zum Bebauungsplanverfahren an sich, zum Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung, zur Beschränkung der Verkaufsfläche, zur Aufteilung des Sondergebiets und zur Anpassung der Planung hervorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung und der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, zur Versiegelung, zum Umgang mit Regenwasser, zu Grundwassereingriffen, zum Bodenschutz und zu Altlasten, zu Schallimmissionen, zur festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche mit Anregung zur Reduzierung der Verkaufsfläche, zur (Nicht-)Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote durch den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, zur Markt- und Auswirkungsanalyse (Gutachten), zur Geotechnik, zur (Einbruch-)Prävention, zu Telekommunikationsleitungen und zur Löschwasserversorgung geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung entnommen werden.

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

Der Bebauungsplan orientiert sich zur Steuerung der zukünftigen Bebauung eng am geplanten Vorhaben. Dieses sieht die Realisierung eines Wohnkomplexes kombiniert mit großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsnutzung vor. Die Anordnung der Baukörper ist dabei so gewählt, dass die Erschließung der geplanten Wohnung nahezu vollständig über die höhergelegene Renzstraße erfolgen kann. Der Publikumsverkehr und die Parkmöglichkeiten für den Lebensmitteleinzelhandel konzentrieren sich dabei auf das Erdgeschossniveau auf Höhe der Neckarelzer Straße (B 27/B 292). Die Planung sieht eine angemessene Verdichtung mit einer sensibel gegenüber der Bestandsbebauung entwickelten Höhe der Baukörper vor. Durch die Planung wird eine ausreichende Belichtung der geplanten Wohnungen sichergestellt. Andere sinnvolle Alternativen zur Planung ergaben sich nicht.

Aufgestellt:

Mosbach, den 29.07.2021