



Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplanänderung**

# **„Oberer Herrenweg, 8. Änd., Nr. 3.07 H“**

zur Teiländerung der Bebauungspläne „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ und „Oberer Herrenweg, 5. Änd., Nr. 3.07 E“

Gemarkung Diedesheim

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 30.11.2017

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung Lidl-Markt Diedesheim</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Umfang der Änderungen</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>8</b>
8.1	Zeitplan	8
8.2	Kosten und Finanzierung	8

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der im Plangebiet ansässige Discounter Lidl plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Nach bisherigem Planungsrecht ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im geplanten Umfang nicht möglich, da der Standort dann als "großflächig" einzustufen wäre. Nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.250 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, ist eine Änderung der Nutzungsart (sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“) und somit eine Teiländerung der Bebauungspläne „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ und „Oberer Herrenweg, 5. Änd., Nr. 3.07 E“ erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge der Verbesserung des Einkaufserlebnisses und der Komfortabilität soll eine kundenorientierte Umgestaltung des Verkaufsraums des Discounters vorgenommen werden. Aufgrund der Verbreiterung von Gängen und der Reduzierung der Regalhöhen wird zusätzliche Verkaufsfläche benötigt.

Die Planung dient dazu, die Möglichkeit der Erweiterung für den Discounter freizugeben und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> die Entwicklung so zu steuern, dass Wechselwirkungen zwischen den Nahversorgungseinrichtungen in der vVG Mosbach – Elztal - Neckarzimmern – Obrigheim als verträglich eingestuft werden können.

# 2. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 18.10.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Oberer Herrenweg, 8. Änd., Nr. 3.07 H“ gefasst.

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 7.267 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet. Die Erweiterung eines bestehenden städtebaulichen Vorhabens ist nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG a.F./§ 9 Abs. 2 S. 2 UVPG n.F., jeweils in Verbindung mit Nr. 18.8 und 18.6 der Anlage 1 nur dann vorprüfungspflichtig, wenn die Erweiterung selbst den jeweiligen Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche erreicht. Dies ist hier mit der geringfügigen Erweiterung des Gebäudes um ca. 47 m<sup>2</sup> bei weitem nicht der Fall.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mosbach-Diedesheim, östlich des Neckars. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet „Oberer Herrenweg“ an, im Süden das Grundstück eines Fensterbaubetriebs. Westlich des Areals grenzt die L 636 an, östlich eine brachliegende Wiesenfläche mit kleineren Gehölzen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 2462. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

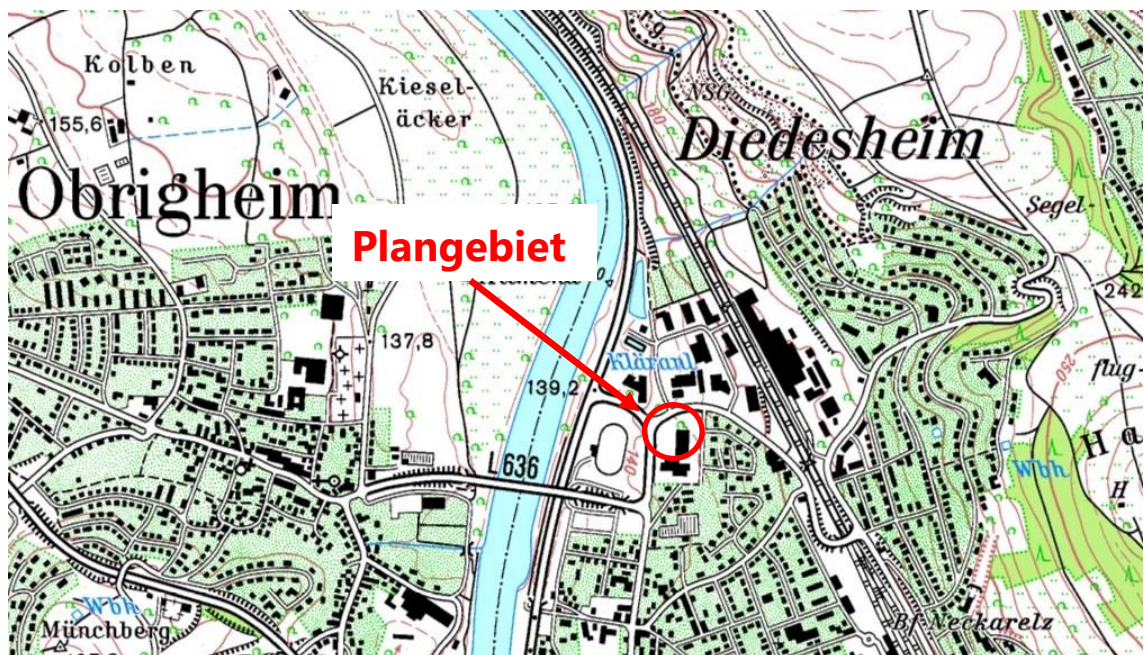


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

#### 3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet ist der Discounter Lidl angesiedelt. Es ist geprägt durch das Gebäude des Einkaufsmarkts sowie zugehörige Parkplätze. Am südöstlichen Teil des Gebäudes befindet sich der Anlieferbereich. Zum Straßenbereich hin sind in den Randbereichen des Areals schmale Grünflächen mit Pflanzen und Gehölzen angelegt.

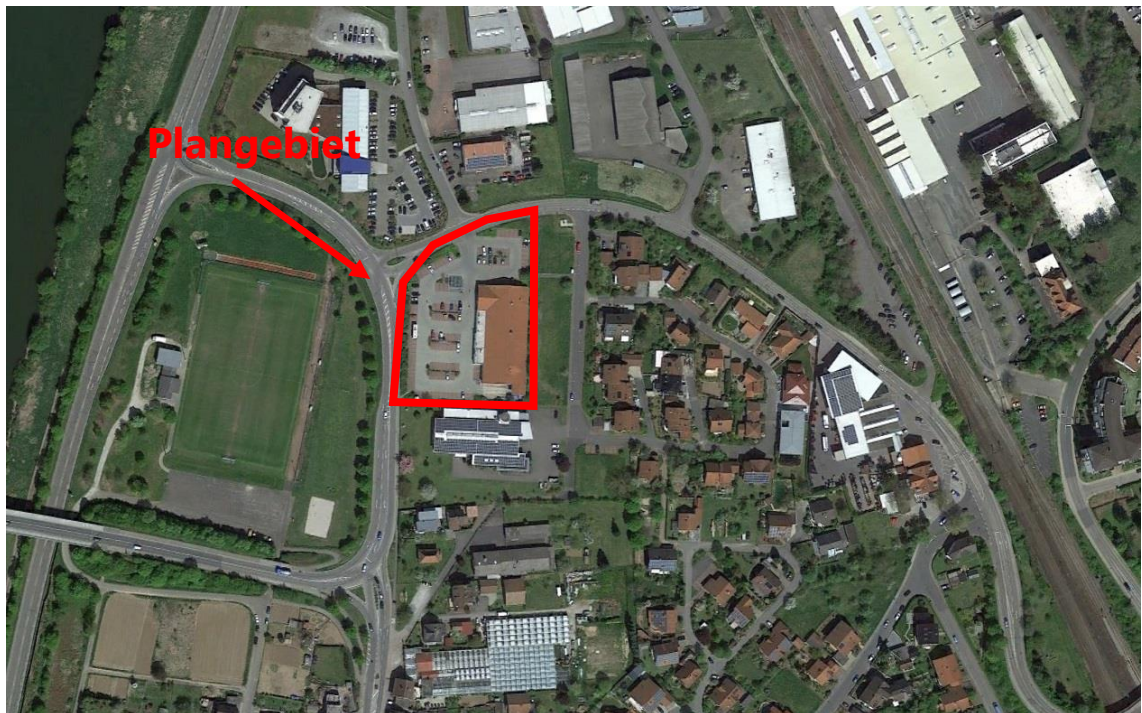


Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen die Bebauungspläne „Oberer Herrenweg, Nr. 3.07“ vom 12.02.1983 und „Oberer Herrenweg, 5. Änd., Nr. 3.07 E“ vom 16.11.2000.

## 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 3.3.7 sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Gemäß Zielsatz 3.3.7.1 soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß Zielsatz 3.3.7.2 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Die Planung folgt den aufgeführten Grund- und Zielsätzen.

### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Es sind keine restriktiv wirkenden regionalplanerischen freiraumbezogenen Ausweisungen für den Planbereich existent.

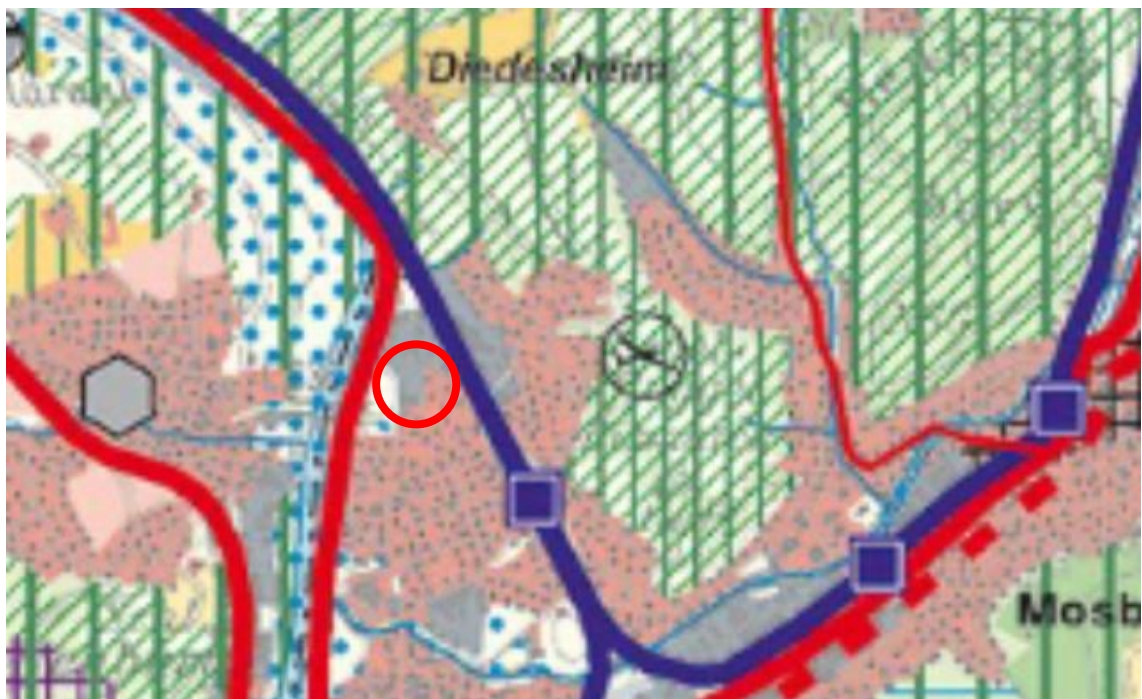


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Die Planung setzt insbesondere die folgenden regionalplanerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsbetriebe um:

- Gemäß Plansatz 1.7.11 (Grundsatz) soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

- Gemäß Plansatz 1.4.1.3 (Ziel) ist die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

Mit Einhaltung dieser Grundsätze und Ziele, insbesondere Zentralitätsgebot (Z 1.7.2.2), Kongruenzgebot (Z 1.7.2.3), Beeinträchtigungsverbot (Z 1.7.2.4), Integrationsgebot (Z 1.7.2.5) wird daher davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht (vgl. Ziff. 5.3).

#### **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 Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan, kann jedoch nach §13a Abs. 2 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er vom Flächennutzungsplan abweicht. Der Flächennutzungsplan ist „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.

#### **4.3 Schutzgebiete**

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt. Das Gelände befindet sich außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

## **5. Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung Lidl-Markt Diedesheim**

Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart aus dem Jahr 2015 wurde für den Lidl-Markt am Standort „Oberer Herrenweg“ eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 850 qm VK auf ca. 1.480 qm VK geprüft. Hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit wurden unter Berücksichtigung der Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Aussagen getroffen:

- Konzentrationsgebot: Die Stadt Mosbach ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen bzw. regionalplanerischen Zielsetzungen.
- Kongruenzgebot: Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes wird sich auch nach der Erweiterung ganz überwiegend auf die Mosbacher Stadtteile Diedesheim und Neckarelz sowie die angrenzenden Gemeinden Obrigheim und Binau beschränken. Der Umsatzanteil des erweiterten Lidl-Marktes von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches von Mosbach wird deutlich unter dem Wert von 30 % liegen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes kann ausgeschlossen werden.

- Beeinträchtigungsverbot: Gegenüber dem im Einheitlichen Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich werden die Umverteilungseffekte aufgrund der bestehenden Standortverteilung der Lebensmittelmärkte in der Stadt Mosbach unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Für die Stadt Mosbach selbst ist keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes nachweisbar.
- Bezüglich der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den Nachbarkommunen ist bei der angesetzten Plangröße von 1.480 qm VK für den erweiterten Lidl-Markt speziell für die Gemeinde Obrigheim eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 17 % anzunehmen. Zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit wurde eine Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung empfohlen. Bei einer Dimensionierung von 1.250 qm VK sind durch den Lidl-Markt in Mosbach-Diedesheim keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den Umlandkommunen (speziell für Obrigheim) zu erwarten.
- Integrationsgebot: Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV kann der Standort, bezogen auf die Gesamtstadt Mosbach, als städtebaulich integriert eingestuft werden. Bei der Beurteilung des Integrationsgebotes ist letztendlich keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation gegeben

Fazit:

Eine Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes am Standort „Oberer Herrenweg“ kann in der Gesamtheit sowohl unter nahversorgungsbezogenen als auch unter städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien als positiv bewertet werden.

Um die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Obrigheim zu vermeiden, wurde von der CIMA eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 1.480 qm VK auf eine raumordnerisch verträgliche Größenordnung von 1.250 qm VK empfohlen.

Weitere Details können der vollständigen Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung, die als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

## 6. Umfang der Änderungen

Um dem Discounter Lidl eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung eines Sondergebietes (sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>. Der Anteil des zentrenrelevanten Sortiments wird hierbei auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich auf die empfohlenen Maximalwerte der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA für den Lidl-Markt Diedesheim.



## **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 Änderungsbebauungsplan erfolgenden Neuregelungen lässt sich Folgendes festhalten:

Es wird die festgesetzte Nutzung Gewerbegebiet in ein Sondergebiet abgeändert, welches die im Gewerbegebiet zulässige Nutzung von Einzelhandel zulässt. Hierbei ändert sich lediglich die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche. Insofern kann die Bebauungsplanänderung als eine Nutzungseinschränkung betrachtet werden, da außer Einzelhandel andere Gewerbebetriebe nicht mehr zulässig sind.

Es sind in diesem speziellen Fall für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Im Hinblick auf die aktuelle Bestandssituation und den Änderungsumfang wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig erachtet.

Die Bestandssituation stellt sich als fast vollständig überbautes Areal dar. Im Plangebiet befinden sich das Gebäude des Discounters sowie Verkehrs- und Parkplatzflächen, die einen Großteil der Restfläche einnehmen. Hierbei sind die Randbereiche zu angrenzenden Straßen und benachbarten Grundflächen eingegrünt. Sie stellen jedoch vermutlich keinen wichtigen Lebensraum für geschützte Arten dar. Die Bestandssituation ist planungsrechtlich bereits jetzt gesichert und zulässig.

Die Bebauungsplanänderung lässt eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu. Diese Erweiterung wird größtenteils intern im Bestandsgebäude vorgenommen. Für den neuen Eingangsbereich und eine Vergrößerung der Tiefkühlzelle werden zusätzlich insgesamt ca. 47 m<sup>2</sup> für das Gebäude in Anspruch genommen. Hierbei fallen drei Parkplätze am südwestlichen Teil des Gebäudes weg. Eine erhebliche Veränderung der äußeren Hülle des Gebäudes oder des Parkplatzareals ist nicht geplant. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planänderung und das beabsichtigte Bauvorhaben somit offensichtlich nicht berührt.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2018 abgeschlossen werden.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten werden von der Fa. Lidl übernommen.

Aufgestellt:

Mosbach, den 26.04.2018

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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