stadt
mosbach

Bebauungsplan

„Ruhgarten IV, Nr. 2.44“

Gemarkung Neckarelz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 20.10.2025

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

INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 1
3.1 Lage und Abgrenzung 1
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 3
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Vorgaben der Raumordnung 3
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Schutzgebiete 6
5. Plankonzept 6
5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur 7
6. Planinhalte 7
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 7
6.2 Örtliche Bauvorschriften 9
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 9
7. Auswirkungen der Planung 10
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft 10
7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 10
7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 11
7.4 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse 11
7.5 Immissionen 13
8. Angaben zur Planverwirklichung 13
8.1 Zeitplan 13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Vor dem Hintergrund eines dringenden Platzbedarfs für einen optimierten Betriebsablauf sollen Werkstatthallen und Bürogebäude des Autohauses Käsmann modernisiert und auf den angrenzenden Grundstücken erweitert werden.

Da für das Areal bisher kein Bebauungsplan besteht und Teilflächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist, einem langjährig ansässigen Betrieb in Mosbach die Möglichkeit der Erweiterung seines Standorts zu bieten und somit den fest integrierten Betrieb und die Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

Durch den Bebauungsplan wird ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der eine mittel- bis langfristige Vergrößerung und Weiterentwicklung des Betriebs gewährleistet.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km südwestlich des Stadtzentrums von Mosbach im Stadtteil Neckarelz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,8 ha.

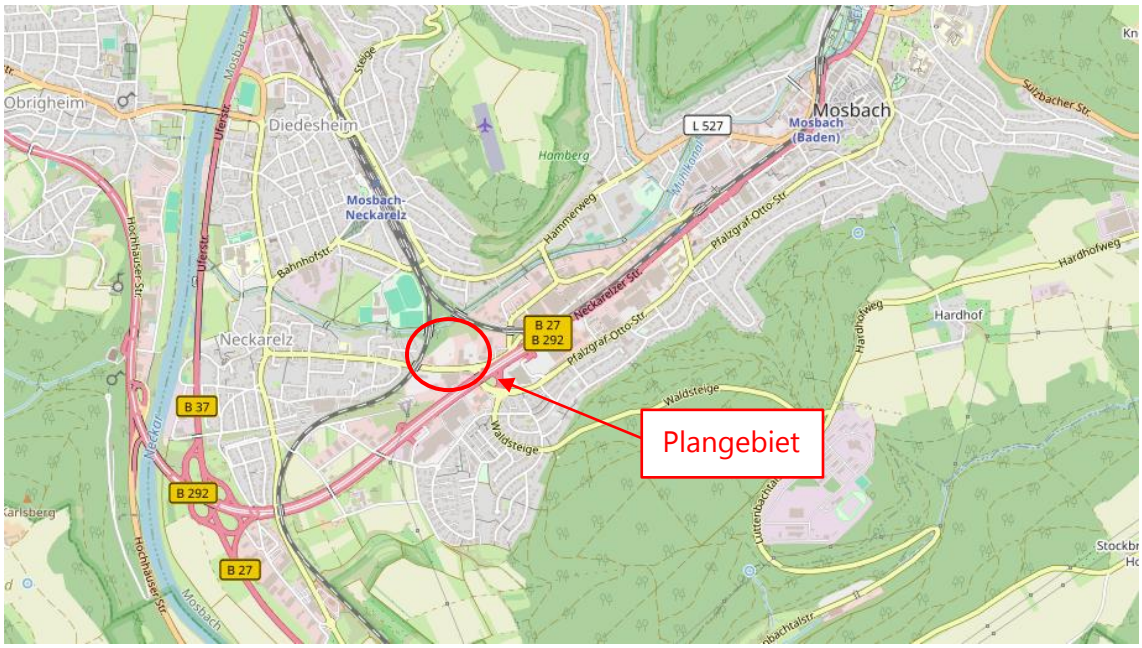

Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap
(Quelle: OpenStreetMap Contributers, openstreetmap.org/copyright, 05.07.2024)

3.2 Bestandssituation

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Autohaus Käsmann mit Verwaltungsgebäude und Schauraum entlang der Mosbacher Straße im Süden sowie nördlich angegliederter Werkstatt und Park- bzw. Stellplätzen, Waschanlage etc. Nördlich befinden sich höhenversetzt (ca. 4 m tiefer) weitere Stellplätze für Neufahrzeuge auf einem unbefestigten Kiesplatz. Der westliche und nordwestliche Teilbereich besteht derzeit aus Grünflächen, die teilweise mit verwilderten oder abgegangen Obstbäumen sowie Nadelgehölzen bestanden sind.

Abb. 2: Luftbild (Kartendienst der LUBW, 14.03.2025)

Nördlich des Plangebiets fügt sich ein gehölzbestandener, ca. 5 m hoher Wall an. Dahinter verläuft in rd. 100 m Abstand zum Plangebiet die Elz. Das nordöstliche und nordwestliche Umfeld tangiert zudem das Schienennetz der Bahn. Östlich des Plangebiets grenzen das Areal der ehemaligen Eisengießerei Glückauf sowie ein Autoteileverkauf mit Werkstatt an. Westlich angrenzend liegt, getrennt durch einen schmalen Wiesen-Grünstreifen, das Firmenareal mit Wohnhaus der Haas Stempelfabrik.

Das Plangebiet umschließt zudem zentral nördlich eine Fläche der Stadtwerke mit einem Gebäude, einem Teich und verschiedenen Gehölzen, die jedoch nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Topographie

Das Areal bewegt sich auf einem Höhenniveau zwischen ca. 146,5 m ü.NN im Norden bis 154,5 m ü.NN im Süden und fällt mit rd. 4,5 % in Richtung Norden ab.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mosbacher Straße verkehrlich erschlossen. Südwestlich des Plangebiets verläuft zudem ein Weg, der die westlich angrenzende Nutzung erschließt. Ein weiterer Weg verläuft in Richtung des Grundstücks der Stadtwerke Mosbach (vom Plangebiet umfasst) und dient auch der Erschließung des rückwärtigen Bereichs.

Technische Ver- und Entsorgung

In der Mosbacher Straße sowie im Plangebiet selbst verlaufen Mischwasserkanäle der Stadt Mosbach, über die das Plangebiet aktuell entwässert wird.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, der nördliche Bereich des Areals befindet sich somit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 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 sind zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Erweiterungsfläche innerhalb des Siedlungskörpers unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgelände kann eine alternative Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

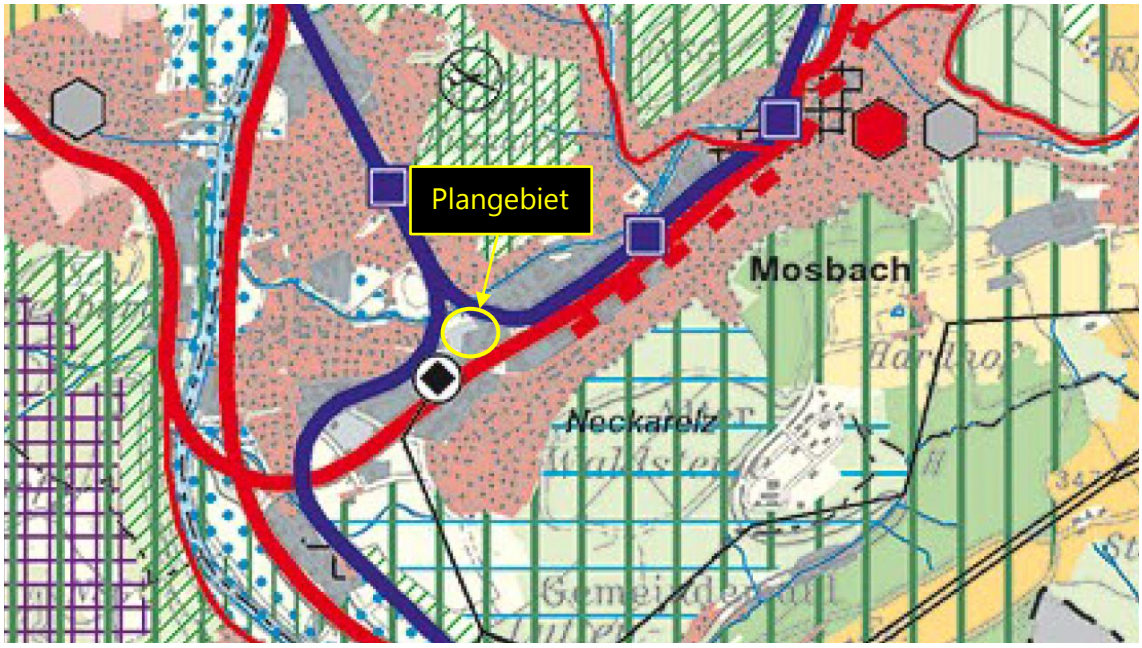

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Gemäß Plansatz 1.5.2.2 (Ziel) ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Mit der Entwicklung einer Erweiterungsfläche für das bestehende Autohaus im Siedlungsbestand und in unmittelbarer Nachbarschaft wird diesen Plansätzen entsprochen.

Gemäß Plansatz 1.7.2.5 sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. […]

Gemäß Plansatz 1.7.4.3 sollen die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten. Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzept der vVG Mosbach im Bebauungsplan wird diesen Plansätzen ebenfalls entsprochen und somit eine indirekte Steuerung des Einzelhandels vorgenommen.

Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans. Entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern weist im Bereich des Plangebiets eine Gewerbebaufläche aus.

Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

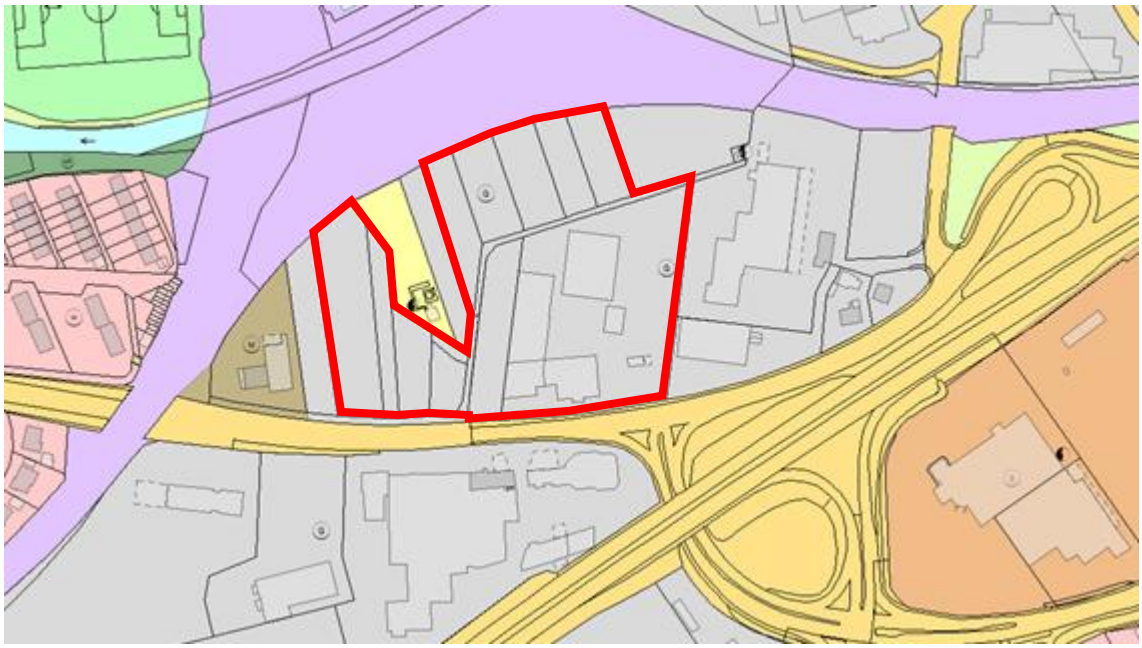

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 13.05.2025)

Im westlichen Plangebiet (Flst.Nr. 3011, 3012, 3013) und in der Fläche der Stadtwerke (Flst.Nr. 3009/1) stehen mehr oder weniger weit auseinander, kleinere Gruppen von Obstbäumen in den Wiesen und Wiesenbrachen. Es konnte ein 1.370 m² großer Streuobstbestand abgegrenzt werden. Es handelt sich deshalb nicht um einen nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand (≥ 1.500 m²).

Die in ca. 70 m nördlicher Richtung verlaufende Elz ist Teil des FFH-Gebiets „Bauland Mosbach“ (6620-341).

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

Biotopverbund

Das Plangebiet ragt teilweise in eine inselartige Kernfläche mit Kernraum des Biotopverbundes mittlere Standorte, die sich – ohne Suchräume außen – mitten im Siedlungskörper befindet.

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet ist Erschließungszone im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

5. Plankonzept

Im Plangebiet soll langfristig eine Erweiterung des bestehenden Autohauses ermöglicht werden. Dazu soll unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Rahmens eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet werden. Dazu werden großzügige Baugrenzen gezogen. Die GRZ mit 0,8 und die GFZ in einem Rahmen

von 0,8 bis 1,6 sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Überlegungen zur zukünftigen Nutzung der unbebauten Flächen eine gewisse Flexibilität bieten. Die maximale Gebäudehöhe von 15 m orientiert sich dabei an der westlich benachbarten Bebauung und setzt somit einen städtebaulich verträglichen Rahmen.

Neben der Ausweisung eines Gewerbegebiets für die bestehende Nutzung sowie zukünftige Erweiterungsbauten (z.B. Lagerhalle) und Ausstellungsfläche/Stellplätze wird im nordwestlichen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Hier ist geplant, neben möglichen Verwaltungsnutzungen auch Wohnungen für Auszubildende zu Verfügung zu stellen, um so die Attraktivität von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen noch weiter zu erhöhen.

5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Mosbacher Straße verkehrlich direkt erschlossen und soll technisch an das dort vorhandene Leitungsnetz angebunden werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Wasserhaushaltbilanz erstellt und eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Nach aktuellem Stand der Planung soll das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücksflächen zurückgehalten werden und eine Ableitung über den bestehenden Regenwasserkanal (Bahndurchlass) nordwestlich des Plangebietes in die Elz erfolgen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden.

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

Entsprechend der im Plangebiet und im Umfeld vorherrschenden Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandel soll dabei im Gewerbegebiet jedoch nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist. Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten größtenteils ausgeschlossen. Zudem wurde 2021 der Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ u.a. zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Dieser lässt in einem Teilbereich an der Industriestraße 13 explizit Vergnügungsstätten zu. Eine weitere Streuung dieser Nutzung soll dadurch vermieden werden.

Ein Teilbereich im Nordwesten wird entsprechend dem Plankonzept und angelehnt an die westlich angrenzende Mischnutzung als Mischgebiet festgesetzt. Einzelhandel soll dabei im Mischgebiet ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist. Tankstellen werden ausgeschlossen, um mögliche Immissionskonflikte mit der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung zu vermeiden. Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten größtenteils ausgeschlossen. Zudem wurde 2021 der Bebauungsplan „Industriestraße, Nr. 1.44 A“ u.a. zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Dieser lässt in einem Teilbereich an der Industriestraße 13 explizit Vergnügungsstätten zu. Eine weitere Streuung dieser Nutzung soll dadurch vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Orientierungswert nach BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Als Geschossflächenzahl wird gemäß den voraussichtlichen Ansprüchen des Betriebs im nördlichen Teilbereich eine GFZ von 0,8, im südöstlichen Teilbereich eine GFZ von 1,6 und in den westlichen Teilbereich eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Um der Höhenentwicklung der Gebäude einen städtebaulich verträglichen Rahmen zu geben, wird die maximale Gebäudehöhe auf 15 m beschränkt.

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

Um bei der Bebauung eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, werden großzügige Baugrenzen festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Verkehrsflächen

Um eine Zufahrt zur Fläche der Stadtwerke Mosbach weiterhin zu gewährleisten, wird der südliche Teilbereich der Wegeparzelle 3005/1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine direkte Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf zu gewährleisten, wird eine getrennte Regenwasserableitung für das Dachflächenwasser festgesetzt.

Um eine Belastung des Grundwassers durch Schwermetalleinträge zu vermeiden werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

Im Rahmen der zu erstellenden Wasserhaushaltsbilanz wird geprüft, ob die Festsetzung einer Dachbegrünung zur Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung des Artenschutzes ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten die Straßen- und Wegebeleuchtung mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

Mit diesen Festsetzungen soll ein im Rahmen der Planung umsetzbares Mindestmaß an Maßnahmen gewährleistet werden, die zum Natur- und Umweltschutz beitragen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den das Plangebiet durchquerenden Mischwasserkanal wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mosbach festgesetzt.

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

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Zur Gewährleistung einer angemessenen Gestaltqualität im Plangebiet werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen
- Vermeidung Vogelschlag

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und zur Offenlegung als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Durch den Bebauungsplan werden über die bestehende Bebauung des ansässigen Autohauses und dessen Betriebsgelände hinausgehend zusätzliche Eingriffe in die Natur ermöglicht. Daher wird ein Grünordnerischer Beitrag erstellt, dessen wesentlicher Zweck es ist, die Beeinträchtigungen, die entstehen können, zu ermitteln und Art und Umfang von Eingriffen darzustellen. Der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird ebenfalls im nächsten Verfahrensschritt dem Bebauungsplan beigefügt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Im Rahmen der Erfassung der europäischen Vogelarten im Jahr 2024 wurden von 29 nachgewiesenen Vogelarten 23 Arten als Brutvögel im Plangebiet und seinem nahen Umfeld bewertet. Durch das Ergreifen von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Abräumen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Aufhängen von Nistkästen) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Bezüglich der Anhang IV-Arten ist im Plangebiet ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit lediglich für einige Fledermausarten, drei Reptilienarten und die Haselmaus zu erwarten und somit genauer zu prüfen.

Bei den Fledermäusen und der Haselmaus wurde auf Erfassungen verzichtet und von einem Vorkommen ausgegangen. Die Prüfung erfolgt somit im Wesentlichen über die Eignung verlorengehender oder betroffener Lebensstätten. Da im Rahmen der Begehungen zur Überprüfung auf ein Vorkommen von Reptilien keine Nachweise erbracht werden konnten, wird hier ebenso verfahren wie bei Fledermäusen und Haselmaus.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird dem Bebauungsplan im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Abb. 6: Überflutungsflächen (Quelle: Kartendienst der LUBW, 05.07.2024)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete HQ_{100} und HQ_{extrem}.

Die Karten des kommunalen Starkregenrisikomanagements der Stadt Mosbach zeigen, dass anfallendes Regenwasser bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis lediglich überwiegend geringe bis mittlere Fließgeschwindigkeiten im südöstlichen, im zentralwestlichen und im nördlichen Bereich des Plangebiets erreicht. Der Abfluss findet dort überwiegend im zentralwestlichen Bereich in Richtung Norden statt.

Die Tiefe der Überflutungsflächen im Plangebiet bewegen sich in einem Bereich zwischen 5-50 cm. Entlang des Nordrands erreichen die Überflutungsflächen eine Tiefe von 100 cm bis teilweise über 100 cm. Der westliche Bereich ist lediglich im Norden durch Starkregenereignisse geringfügig betroffen.

Da das Areal bereits zum jetzigen Zeitpunkt zum Großteil überbaut bzw. vollständig versiegelt ist, ist lediglich in den noch unbebauten Bereichen unter Umständen mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen.

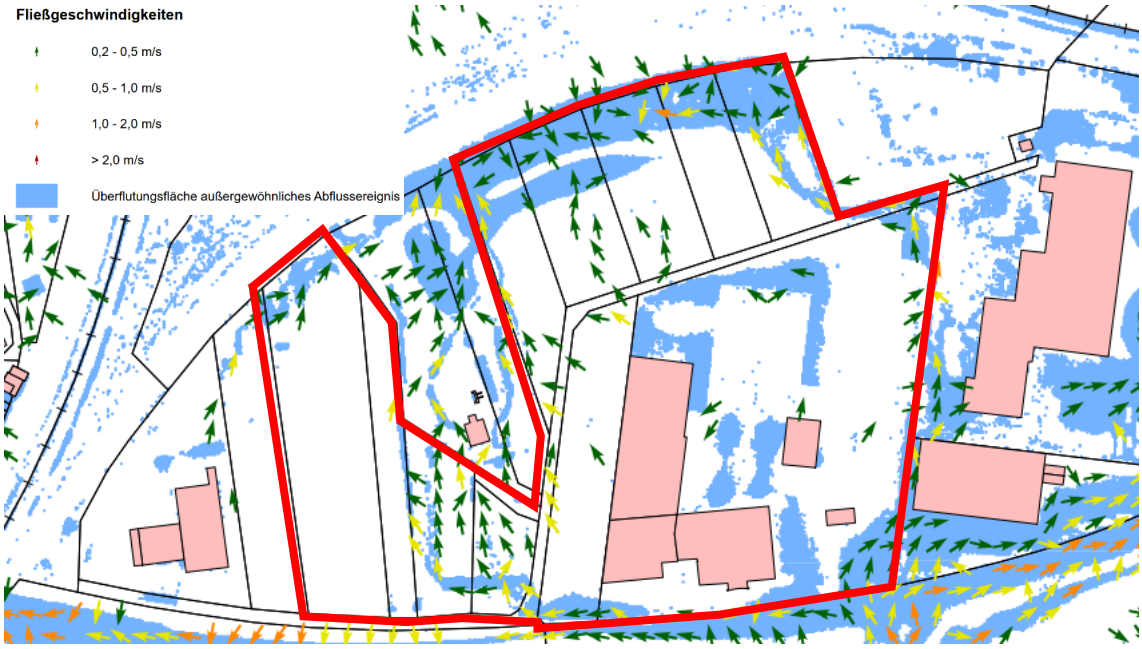

Abb. 7: Detailkarte Fließgeschwindigkeit
(Quelle: Stadt Mosbach / Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH)

Abb. 8: Detailkarte maximale Überflutungstiefe
(Quelle: Stadt Mosbach / Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH)

Um Schäden durch Überflutungen im Falle von außergewöhnlichen Starkregen- oder Hochwasserereignissen zu vermeiden, wird daher empfohlen, entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen.

7.5 Immissionen

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die (gleichartige) Umgebungsnutzung im Osten und Süden zu rechnen. Hinsichtlich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiets sowie der dort innerhalb des Plangebiets vorgesehen gewerblichen Nutzung und der Mischnutzung ist die Nutzungsabfolge eingehalten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Mischgebiet durch Lärm nicht zu erwarten sind.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm der in rd. 150 m südöstlicher Richtung verlaufenden B 27 ist gemäß Lärmkartierung 2022 in Teilen des Mischgebiets mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 im Bereich von bis zu ca. 4 dB(A) zu rechnen. Die Verkehrslärmimmissionen lassen sich jedoch durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen verringern, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen ausgeschlossen werden können.

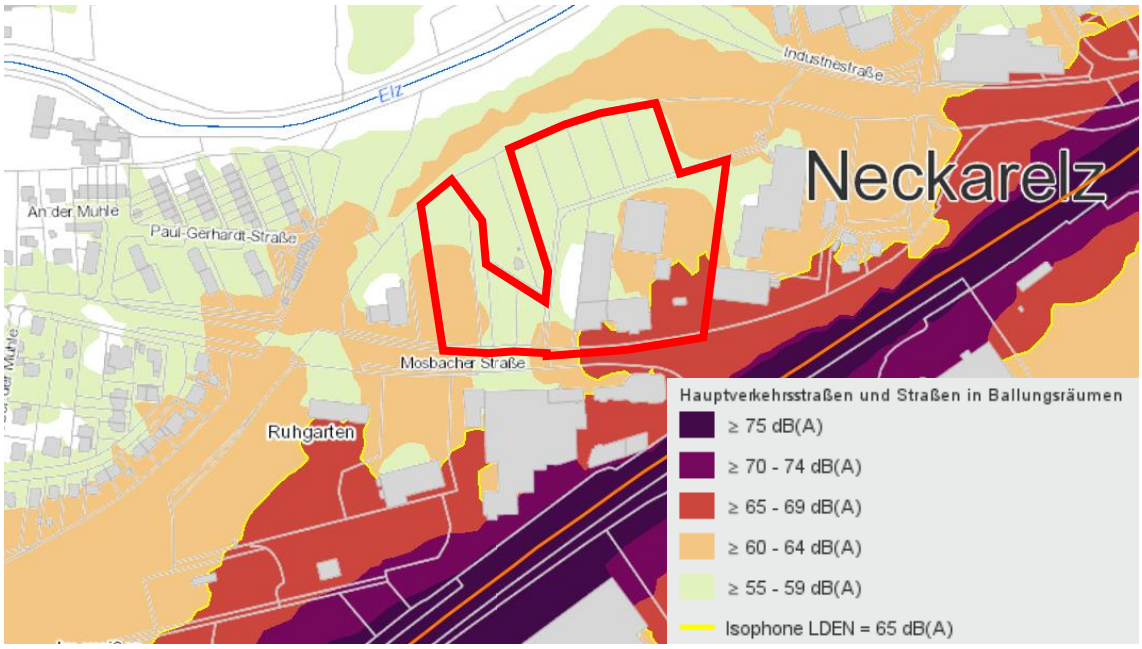

Abb. 9: Straßenlärm LDEN (24 Stunden) (Quelle: Kartendienst der LUBW)

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den …

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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