

**Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ auf Gemarkung Neckarelz
- Aufstellungsbeschluss**

BERATUNGSWEG

Die Vorlage wurde im Technischen Ausschuss mit einstimmigem Empfehlungsbeschluss am 29.01.2019 unter TOP 1.1 nicht öffentlich vorberaten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ auf Gemarkung Neckarelz. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

SACHVERHALT

Das Grundstück Flst.Nr. 2168/3, Ober der Mühle 4, ist als einziges Grundstück in der Straße „Ober der Mühle“ in Neckarelz noch unbebaut. Es ist fast vollständig asphaltiert und wird als Stellplatzfläche genutzt (im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung auf dem angrenzenden Grundstück, ehemals Penny-Markt).

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun eine Bebauung mit einem 6-8 Wohneinheiten umfassenden Mehrfamilienhaus. Vorgesehen ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Dachgeschoss und Tiefgarage.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung an dieser Stelle als sinnvoll einzustufen. Die Lage in der Nähe von Kindergarten und Grundschule erscheint insbesondere für junge Familien attraktiv.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober der Mühle, Nr. 2.16“, rechtsverbindlich seit 21.02.1975. Dieser legt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, allerdings dürfen Wohngebäude maximal zwei Wohnungen enthalten. Deshalb wäre die geplante Mehrfamilienhausbebauung auf dieser Grundlage derzeit nicht zulässig. Außerdem entspricht die beabsichtigte Dachform nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist also die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhabenträger hat deshalb einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch gestellt.

Der Gemeinderat sollte den Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan fassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 730 qm.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen (vgl. § 13 a Baugesetzbuch) im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Bei derartigen Bebauungsplänen wird u.a. von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen, außerdem kann der Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen und die Frist für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 verkürzt werden. Da die Voraussetzungen vorliegen, sollte der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☒ Sonstiges: Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlage:

Abgrenzung des Geltungsbereiches