

**Bebauungsplan "Bergfeld III, Nr. 1.62 B" zur Änderung des Bebauungsplanes
"Bergfeld III, Nr. 1.62" auf Gemarkung Mosbach
- Aufstellungsbeschluss**

BERATUNGSWEG

In der nicht öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.06.2018 wurde ein Konzept zur Bebauung der betreffenden Fläche vorgestellt. Daraufhin hatte der Technische Ausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bergfeld III, Nr. 1.62 A“ zu fassen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.07.2018 wurde der entsprechende Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung abgesetzt, nachdem die Fraktion der Freien Wähler den Antrag gestellt hatte, anstelle einer endgültigen Abstimmung die Diskussion offener Fragen zu ermöglichen.

Die aktuelle Planung wurde im Technischen Ausschuss mit einstimmigem Empfehlungsbeschluss am 29.01.2019 unter TOP 1.2 nicht öffentlich vorberaten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergfeld III, Nr. 1.62 B“ zur Änderung des Bebauungsplanes „Bergfeld III, Nr. 1.62“ auf Gemarkung Mosbach. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

SACHVERHALT

Für das Grundstück nördlich der Kirche Maria Königin im Bergfeld zwischen dem früheren Verlauf der Sulzbacher Straße und der jetzigen Landesstraße L 527 trat am 28.06.2006 der Bebauungsplan „Bergfeld III, Nr. 1.62“ in Kraft. Planungsziel war es, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohngebiet zu entwickeln und damit den Siedlungsrand städtebaulich abzurunden. Im Bebauungsplan wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das damalige städtebauliche Konzept sah eine Bebauung mit Reihenhäusern sowie mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Das Projekt konnte jedoch in den Folgejahren nicht umgesetzt werden. Ein wesentlicher Faktor dabei war die in der Planung vorgesehene aufwändige innere Erschließung.

Im Frühsommer 2018 hatte der Grundstückseigentümer ein von einem Bauträger entwickeltes städtebauliches Konzept für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgelegt, das die Bebauung des Gebietes mit Miet- und Eigentumswohnungen vorsah. Es sollten sieben Gebäude mit insgesamt knapp 50 Wohneinheiten entstehen. Das Konzept wurde dem Technischen Ausschuss am 19.06.2018 vorgestellt, daraufhin empfahl der Technische Ausschuss dem Gemeinderat die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes „Bergfeld III, Nr. 1.62 A“. Der

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes sollte in der Gemeinderatssitzung am 25.07.2018 behandelt werden. Auf Antrag der Fraktion der Freien Wähler kam es jedoch nicht zur Abstimmung, der Punkt wurde stattdessen von der Tagesordnung abgesetzt. Im Rahmen der Bürgerfragestunde wurde das Thema auch von Anwohnern aus dem Bergfeld angesprochen und Informationsbedarf formuliert. Die Planung sollte in öffentlicher Sitzung des Technischen Ausschusses nochmals detailliert vorgestellt werden.

Mittlerweile haben sich jedoch neue Rahmenbedingungen abgezeichnet. Im Vorfeld war mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Straßenbetrieb und Verkehrstechnik, geklärt worden, dass bei Errichtung einer Lärmschutzwand der gemäß Straßengesetz geforderte Mindestabstand von 20 m Mindestabstand vom Fahrbahnrand der Landesstraße L 527 unterschritten werden kann. Daraufhin hat der Bauträger in seinem Konzept eine Lärmschutzwand auf die gesamte Länge des Grundstücks vorgesehen. Dabei war er davon ausgegangen, dass auch mit den hinter der Lärmschutzwand geplanten Gebäuden der Abstand von 20 m nicht mehr eingehalten werden muss. Schon im seit 2006 geltenden Bebauungsplan „Bergfeld III, Nr. 1.62“ war nämlich im nördlichen Teilabschnitt eine Lärmschutzwand vorgesehen, in diesem Bereich rückt die Baugrenze deutlich näher an die Landesstraße heran. Im Rahmen eines Telefonats mit dem zuständigen Mitarbeiter beim Regierungspräsidium hat sich dann aber herausgestellt, dass aktuell auch für eine Bebauung hinter Lärmschutzwänden der 20 m - Abstand gefordert wird.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist eine Realisierung des Projektes für den Bauträger nicht möglich. Deshalb möchte er das Projekt nun an anderer Stelle umsetzen (vgl. dazu Vorlage zum Bebauungsplan „Bergfeld IV, Nr. 1.75“). Die Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 19.06.2018 an den Gemeinderat zum Änderungsbebauungsplan „Bergfeld III, Nr. 1.62 A“ ist somit überholt.

Dennoch besteht die Möglichkeit, das Grundstück in einem geringeren Ausmaß einer baulichen Nutzung zuzuführen. Ein privater Interessent hat inzwischen ein alternatives Konzept für das Grundstück vorgelegt. Dies umfasst zwei private Wohnhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen sowie eine Anbaufläche für Wein zur Hobbynutzung mit einem Gebäude für die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung erforderlichen Räumlichkeiten.

Zur Umsetzung des neuen Konzepts müssten jedoch auch in diesem Fall die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes überarbeitet und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bisherigen ersetzt.

Der Gemeinderat sollte den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bergfeld III, Nr. 1.62 B“ fassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha.

Der Bebauungsplan sollte im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Anlage:

Abgrenzung des Geltungsbereiches