

## **Bebauungsplan "Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76" auf Gemarkung Mosbach - Aufstellungsbeschluss**

### **BERATUNGSWEG**

Die Vorlage wurde im Technischen Ausschuss mit einstimmigem Empfehlungsbeschluss am 21.01.2020 unter TOP 1 in nicht öffentlicher Sitzung vorbereitet.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat fasst auf Empfehlung des Technischen Ausschuss gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“ auf Gemarkung Mosbach. Der Geltungsbereich ist in der Anlage zur Beratungsvor-lage dargestellt.

### **SACHVERHALT**

Das Areal des ehemaligen Autohaus Röhl an der Neckarelzer Straße (B 27) wurde von der Firma Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt, erworben. Diese strebt eine Neuordnung der Fläche an. Das Bebauungskonzept für 45 Mietwohnungen und einen Lebensmittelmarkt wird in der Sitzung vorgestellt.

Voraussetzung für die Realisierung des Konzepts der Schoofs Immobilien GmbH wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Technische Ausschuss hatte sich dafür ausgespro-chen, vor Eintritt in ein entsprechendes Verfahren zu klären, ob der geplante Lebensmittel-markt mit einer beabsichtigten Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm vom Verband Region Rhein-Neckar und dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Raumordnungsbehörde) insbesondere im Hinblick auf die Innenstadtverträglichkeit mitgetragen werden könnte.

Als Grundlage dafür hat die Verwaltung die CIMA, Stuttgart, mit der Erstellung einer Markt- und Auswirkungsanalyse beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es grundsätzlich keine Konflikte mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gibt (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot), allerdings wird eine Re-duzierung der Verkaufsfläche empfohlen. Dem haben sich Regierungspräsidium und Regio-nalverband in ihrer ersten Einschätzung angeschlossen und sprechen sich ebenso für eine Reduzierung der Verkaufsfläche aus. Weiterhin wird eine Begrenzung für zentrenrelevante Sortimente, die nicht der Nahversorgung zuzurechnen sind, auf max. 10 % der Verkaufsflä- che gefordert.

Das Projekt war auch Thema bei der letzten Sitzung des „Arbeitskreis Innenstadt“ bei der IHK Mosbach am 27.01.2020. Die IHK hat daraufhin noch vor Einleitung eines Bebauungs-planverfahrens mit Schreiben vom 04.02.2020 den Mitgliedern des Gemeinderats ihre Ein-schätzung mitgeteilt.

Nach der vorbereitenden Klärung mit Regierungspräsidium und Regionalverband könnte nun zur Prüfung aller weiteren Aspekte des Projekts ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Der Gemeinderat sollte auf Empfehlung des Technischen Ausschuss den Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan fassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,63 ha.

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**

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **Anlage:**

Abgrenzung des Geltungsbereiches