MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Gremium/TOP:	Sitzungsdatum:
Gemeinderat TOP 6 öffentlich	**09.12.2020**
Drucksache:	**Federführung:**
179/2020	**Planen und Technik Stadtplanung / Starke, C. / Wb**

Beschlussvorlage

Betreff:
Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim im Bereich der Stadt Mosbach

Änderung Nr. 1.26: Gebiet "Neckarelzer Straße" auf Gemarkung Mosbach
- Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	24.11.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	09.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss, den Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 1.26 des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim, Gebiet „Neckarelzer Straße“ auf Gemarkung Mosbach (Stadt Mosbach), für den in der Anlage zur Beratungsvorlage dargestellten Bereich zu fassen.

Sachverhalt:

Die Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden. Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich der Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Flächennutzungsplan an verschiedenen Stellen zu ändern. Zahlreiche Flächennutzungsplan-Änderungen sind inzwischen wirksam geworden.

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nun in Mosbach erforderlich.

Das Areal des ehemaligen Autohauses Röll 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 über 40 Mietwohnungen und einen Lebensmittelmarkt wurde dem Gemeinderat am 04.03.2020 in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Daraufhin hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“ gefasst. Dabei war die Aufstellung des Bebauungsplanes im „Beschleunigten Verfahren“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13 a des Baugesetzbuches vorgesehen.

Der betreffende Bereich wurde im Bebauungsplanentwurf als „Sonstiges Sondergebiet: Handel und Wohnen“ ausgewiesen. Um alle Belange frühzeitig abklären zu können, wurde vom 28.09.2020 – 30.10.2020 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Daraus ergaben sich weitere Aspekte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Auf Anregung des Vorhabenträgers soll das Bebauungsplanverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit im sog. „Normalverfahren“ weitergeführt werden.

Das Gebiet ist in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen, d.h. die Ausweisung des Gebietes als „Sonstiges Sondergebiet: Handel und Wohnen“ im Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Bei einer Bebauungsplanaufstellung im Normalverfahren kann jedoch (im Gegensatz zum sog. „§ 13 a-Verfahren“) keine Anpassung des Flächennutzungsplanes „im Wege der Berichtigung“ vorgenommen werden sondern es ist die Durchführung einer Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren erforderlich.

Um die vorgesehene Nutzung des Gebietes zu ermöglichen, ist im Flächennutzungsplan eine Umwidmung in „Sonderbaufläche Handel und Wohnen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vorzunehmen. Der Änderungsbereich umfasst rd. 0,6 ha.

Der Gemeinderat sollte dem Gemeinsamen Ausschuss empfehlen, den Aufstellungsbeschluss zu dieser FNP-Änderung zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Abgrenzung des Geltungsbereiches