

Gremium/TOP:

**Gemeinderat
TOP 4.1 öffentlich**

Drucksache:

083/2021

Sitzungsdatum:

23.06.2021

Federführung:

**Planen und Technik
Stadtplanung,
Starke C.**

Beschlussvorlage

Betreff:

**Bebauungsplan "Mosbacher Straße, Nr. 2.38" auf Gemarkung Neckarelz
- Einstellung des Verfahrens "Mosbacher Straße, Nr. 2.38"
- Aufstellungsbeschluss "Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A"**

Beratungsfolge:

| Gremium: | am: | Behandlung: |
|-----------------------|------------|------------------|
| Technischer Ausschuss | 08.06.2021 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 23.06.2021 | öffentlich |

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, das Verfahren zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38“ einzustellen. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.
2. Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ auf Gemarkung Neckarelz. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Sachverhalt:

Auf der Grundlage eines Antrags der IBZ Projekt GbR hat der Gemeinderat am 12.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38“ gefasst. Ziel war es, eine Bebauung der Anwesen Mosbacher Straße 17, 19 und 21 im Stadtteil Neckarelz mit den dahinterliegenden Flächen mit Wohngebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen.

Vom 30.09.2019 bis einschließlich 31.10.2019 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rah-

Drucksache:

083/2021

men der Öffentlichkeitsbeteiligung haben mehrere Bürger/innen aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes Stellungnahmen abgegeben. Der Vorhabenträger hat in Reaktion auf die Äußerungen der Anwohner die bisherige Planung überarbeitet, indem der nördlich gelegene Baukörper um ein Geschoss reduziert wurde. Die Planung wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 11.12.2020 vorgestellt. Der Gemeinderat beauftragte daraufhin die Verwaltung, auf Grundlage der geänderten Planung die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Diese erfolgte im Zeitraum vom 24.02.2020 bis 27.03.2020. In diesem Rahmen wurden weiterhin umfangreiche Anregungen vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat sein Konzept nun nochmals überarbeitet und einen komplett neuen Entwurf vorlegt. Während nach dem bisherigen Konzept eine Wohnbebauung mit mehreren Baukörpern und insgesamt 23 Wohneinheiten vorgesehen war und die Erschließung überwiegend über eine Tiefgaragenzufahrt von der Lindengasse aus erfolgen sollte, soll das Gebiet nunmehr vollständig über die Mosbacher Straße erschlossen werden. Vorgesehen sind zwei über ein Treppenhaus verbundene Baukörper mit jeweils fünf Wohnungen im südlichen Teil des Plangebietes sowie ein Einzelhaus und ein Doppelhaus im nördlichen Teil des Plangebietes. Für den ruhenden Verkehr sind 20 Stellplätze in der Mitte des Plangebietes sowie mehrere Stellplätze auf den für das Einzelhaus und das Doppelhaus geplanten Grundstücken vorgesehen.

Da sich der Inhalt der Planung deutlich vom bisherigen Bebauungskonzept unterscheidet, sollte das Verfahren zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38“ eingestellt und ein neues Bebauungsplanverfahren „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ begonnen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,2 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, könnte der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mosbacher Straße, Nr. 2.38“
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“