

Gremium/TOP:

**Gemeinderat
TOP 4.2 öffentlich**

Drucksache:

084/2021

Sitzungsdatum:

23.06.2021

Federführung:

**Planen und Technik
Stadtplanung,
Starke C. / Baumhackel S.**

Beschlussvorlage

Betreff:

**Bebauungsplan "Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77" auf Gemarkung Mosbach
- Weiterführung des Verfahrens**

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	04.05.2021	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss	08.06.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.06.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zum Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“ auf Grundlage der vorgestellten geänderten Planung der TADEKO Wohnbau GmbH weiterzuführen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 22.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“ auf Gemarkung Mosbach gefasst.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss waren Planungen der TADEKO Wohnbau GmbH, Heilbronn, die auf den beiden noch unbebauten Grundstücken Flst.Nr. 1471/1 und 1471/2 an der Nüstenbacher Straße ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten vorsahen. Während die Wohnungen in insgesamt drei Obergeschossen untergebracht werden sollten, waren im Erdgeschoss sowie in einem Untergeschoss unter dem südlichen Gebäudeteil insgesamt 25 Stellplätze vorgesehen.

Drucksache:

084/2021

Da die vorgelegte Planung jedoch die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltende Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 deutlich überschritten hatte, wurde der Vorhabenträger aufgefordert, seine Pläne an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung anzupassen.

Der Vorhabenträger hat dann eine neue Planung vorgelegt. Diese hätte die Obergrenze der Grundflächenzahl eingehalten, jedoch fünf (statt bisher drei) Wohngeschosse sowie 15 (statt bisher 12) Wohnungen vorgesehen. Diese Planung wurde dem Technischen Ausschuss in der Sitzung 04.05.2021 vorgestellt. Die Beratung hat ergeben, dass maximal vier Wohngeschosse zugelassen werden sollen.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl enthält das Baulandmobilisierungsgesetz, das der Bundestag inzwischen am 07.05.2021 beschlossen und der Bundesrat am 28.05.2021 gebilligt hat, eine Änderung des § 17 der BauNVO. Demnach sind die bisherigen Obergrenzen künftig als Orientierungswerte zu sehen, so dass eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl vertretbar erscheint.

Der Technische Ausschuss hat deshalb die Verwaltung beauftragt, mit dem Vorhabenträger über eine weitere Modifizierung der Planung zu verhandeln. Dieser hat nun ein Konzept mit vier Wohnebenen bei einer Grundflächenzahl von 0,46 vorgelegt, die Pläne werden in der Sitzung vorgestellt.

Der Gemeinderat sollte die Verwaltung beauftragen, das Verfahren zum Bebauungsplan „Nüstenbacher Straße II, Nr. 1.77“ auf Grundlage der aktuellen Planung der TADEKO Wohnbau GmbH weiterzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Keine.