

Gremium/TOP:

**Gemeinderat
TOP 3.1 öffentlich**

Drucksache:

197/2022

Sitzungsdatum:

09.02.2022

Federführung:

**Planen und Technik
Stadtplanung, Baumhackel
S.**

Beschlussvorlage

Betreff:

**Bebauungsplan „Torhausstraße, Nr. 2.41,“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ auf Gemarkung Neckarelz
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

| Gremium: | am: | Behandlung: |
|-----------------------|------------|------------------|
| Technischer Ausschuss | 26.01.2022 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 09.02.2022 | öffentlich |

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Torhausstraße, Nr. 2.41“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ auf Gemarkung Neckarelz. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Sachverhalt:

Der Betrieb der Gießerei „Eisenguss“ in Neckarelz, Torhausstraße 4, wird aus Sicht des Eigentümers mittel- bis langfristig nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sein. Maßgeblich dafür sind sich ändernde Rahmenbedingungen (Kohleausstieg, Energiepreise etc.). Deshalb sollen die Möglichkeiten für eine Neuordnung des Geländes zur Wohnbauentwicklung geprüft werden. Ein weiterer privater Eigentümer hat mittlerweile die südlich angrenzende Fläche in Richtung Bahnlinie von der Deutschen Bahn erworben und möchte sich in die Projektentwicklung mit einbringen. Dadurch kann ein Areal von insgesamt ca. 3 ha überplant werden.

Somit bietet sich die Chance zu einer Siedlungsentwicklung in Ergänzung und zur Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Torhausstraße. Durch die Bebauung der Fläche könnte in Neckarelz dringend nachgefragter neuer Wohnraum in nennenswertem Umfang ent-

Drucksache:

197/2022

stehen. Die bisherigen Konfliktpotentiale bei der Gemengelage von Gewerbe und Wohnen in direkter Nachbarschaft würden durch die Planung entfallen.

Das Ingenieurbüro für Kommunalplanung (IFK), Mosbach, hat ein erstes Konzept erarbeitet, das eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen mit insgesamt rund 110 Wohneinheiten vorsieht (Einzelhäuser, Doppel- / Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser). Zur inneren Erschließung des Gebiets ist die Anlage von Straßen und Kanälen erforderlich, die nach Fertigstellung in Eigentum und Unterhaltungspflicht der Stadt übergehen sollen. Dazu wäre zu gegebener Zeit noch ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt eine Fläche von ca. 0,9 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober der Mühle, Nr. 2.16“, der an dieser Stelle ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet festsetzt. Die restliche Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch und ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Deshalb ist als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Gemeinderat sollte den Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan fassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches
2. Bauungskonzept