

Gremium/TOP:

**Technischer Ausschuss
TOP 3 öffentlich**

Drucksache:

048/2022

Sitzungsdatum:

21.06.2022

Federführung:

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

Beschlussvorlage

Betreff:

**Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78,, auf Gemarkung Mosbach
- Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	12.04.2022	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss	21.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brühlstraße, Nr. 1.78“ auf Gemarkung Mosbach. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Sachverhalt:

Bereits am 05.10.2021 hatte das Architekturbüro Dorbath - Binkele - Bernhard - Keller dem Technischen Ausschuss in nicht öffentlicher Sitzung eine Projektplanung zum Anwesen Brühlstraße 4 in Mosbach vorgestellt. Vorgesehen war ein vier-bis fünfgeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung, Wohnungen und 16 Stellplätzen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Nach intensiver Diskussion insbesondere zu Gebäudekubatur und Anzahl der Stellplätze hatte der Technische Ausschuss beschlossen, das Thema zunächst weiter in den Fraktionen zu beraten.

Daraufhin hatte das Architekturbüro eine überarbeitete Planung vorgelegt. Es handelte sich jetzt um einen durchgängig viergeschossigen Baukörper, das ursprünglich auf einer Teilfläche dar-

Drucksache:

048/2022

gestellte fünfte Geschoss war entfallen. Im Bereich der ursprünglich im Erdgeschoss vorgesehenen gewerblichen Nutzung waren weitere ebenerdige Stellplätze geplant. Dadurch wäre den insgesamt 24 Wohnungen jeweils ein Stellplatz zugeordnet gewesen, dies entspricht den Anforderungen gemäß § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung. Allerdings hat der Gemeinderat bisher bei Bebauungsplänen in Bereichen mit vergleichbaren verkehrlichen Verhältnissen die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die überarbeitete Planung wurde dem Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 12.04.2022 vorgestellt. Nach intensiver Beratung wurde die Verwaltung beauftragt, mit den Planern über eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe und den Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohnung zu verhandeln. Im Ergebnis wurde die Planung nochmals überarbeitet und auf drei Geschosse reduziert. Vorgesehen sind nun neun Wohnungen mit rund 50 qm Wohnfläche und zehn Wohnungen mit ca. 30 qm. Insgesamt sind 24 Stellplätze geplant; dabei wurde für die größeren Wohneinheiten der Schlüssel von 1,5 Stellplätzen angesetzt, für die kleineren Apartments ist jeweils ein Stellplatz zugeordnet. Dies erscheint aus Sicht der Verwaltung realistisch.

Der betreffende Teilbereich an der Brühlstraße liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt daher derzeit § 34 Baugesetzbuch. Das demnach erforderliche Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Gebäudekubatur ist nach Auffassung der Verwaltung auch bei der überarbeiteten Planung nicht gegeben. Deshalb wäre zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Schaffung von neuem Wohnraum an dieser Stelle entspricht dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und ist grundsätzlich positiv zu sehen. Nach der erneuten Überarbeitung der Planung ist das Vorhaben mit einer angemessenen Nachverdichtung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Der Technische Ausschuss sollte dem Gemeinderat empfehlen, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss auf Grundlage der aktuell vorgestellten Planung zu fassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1.200 qm.

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 sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Anlagen:

Abgrenzung des Geltungsbereiches