

Gremium/TOP:

**Gemeinderat  
TOP 3.1 öffentlich**

Drucksache:

**108/2023**

Sitzungsdatum:

**18.07.2023**

Federführung:

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

## Beschlussvorlage

Betreff:

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

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	04.07.2023	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.07.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, das Verfahren zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ 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 B“ 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. In den Jahren 2019 und 2020 wurden die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie auf Grund von Planänderungen eine Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchge-

Drucksache:

**108/2023**

führt. In beiden Beteiligungsphasen wurden umfangreiche Anregungen von Bürger/innen aus dem unmittelbaren Umfeld vorgebracht.

Im Anschluss daran hat der Vorhabenträger sein Konzept nochmals überarbeitet und einen komplett neuen Entwurf vorlegt. Auf dieser Basis fasste der Gemeinderat am 23.06.2021 den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38“ wieder einzustellen und ein neues Bebauungsplanverfahren „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ zu beginnen.

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, sollte das Gebiet nach dem Konzept vom Frühjahr 2021 vollständig über die Mosbacher Straße erschlossen werden. Vorgesehen waren 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 waren 20 Stellplätze in der Mitte des Plangebietes sowie mehrere Stellplätze auf den für das Einzelhaus und das Doppelhaus geplanten Grundstücken vorgesehen.

Dieses Konzept wurde seitens des Vorhabenträgers im Januar 2022 nochmals geändert: geplant waren zwei über ein Treppenhaus verbundene Baukörper mit zwei und drei Wohnungen im südlichen Teil des Plangebietes sowie darüber hinaus zwei weitere Baukörper mit jeweils fünf Wohnungen und ein Einzelhaus im nördlichen Teil des Plangebietes. Ein Doppelhaus war nicht mehr vorgesehen. Es sollten insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen (vorher 13). Der ruhende Verkehr sollte im östlichen Teil des Plangebietes in Form von offenen Stellplätzen untergebracht werden. Bei den beiden Baukörpern im südlichen Teil waren Stellplätze im Erdgeschoss geplant, beim Einfamilienhaus im Norden eine Doppelgarage.

Am 09.02.2022 hat der Gemeinderat die Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Mosbacher Straße, Nr. 2.38 A“ auf der Basis des Konzeptes vom Januar 2022 beschlossen. Im Frühjahr 2022 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Auch hier wurden wieder umfangreiche Anregungen vorgebracht.

Im Mai 2023 hat der Vorhabenträger eine weitere Planvariante vorgelegt:

Gemäß dieser erfolgt die Erschließung weiterhin von Süden über die Mosbacher Straße. Vorgesehen sind aktuell zwei Einfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes und zwei über ein Treppenhaus miteinander verbundene dreigeschossige Baukörper mit jeweils fünf Wohnungen im mittleren Teil des Plangebietes. Auf eine Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes wurde verzichtet. Geplant sind somit 12 Wohneinheiten. Insgesamt 17 Stellplätze (bzw. teilweise Garagen) sind im südlichen Teil des Plangebietes, am östlichen Rand sowie auf den beiden Einfamilienhausgrundstücken vorgesehen.

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

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