



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Aufhebung der Bebauungspläne „Oberer Geisberg, Nr. 3.04“, „Oberer Geisberg, Nr. 3.04 A“ und „Oberer Geisberg, Nr. 3.04 B“

Gemarkung Diedesheim

Begründung

Planstand: 22.12.2022

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 16.02.2023

Julian Stipp, Oberbürgermeister



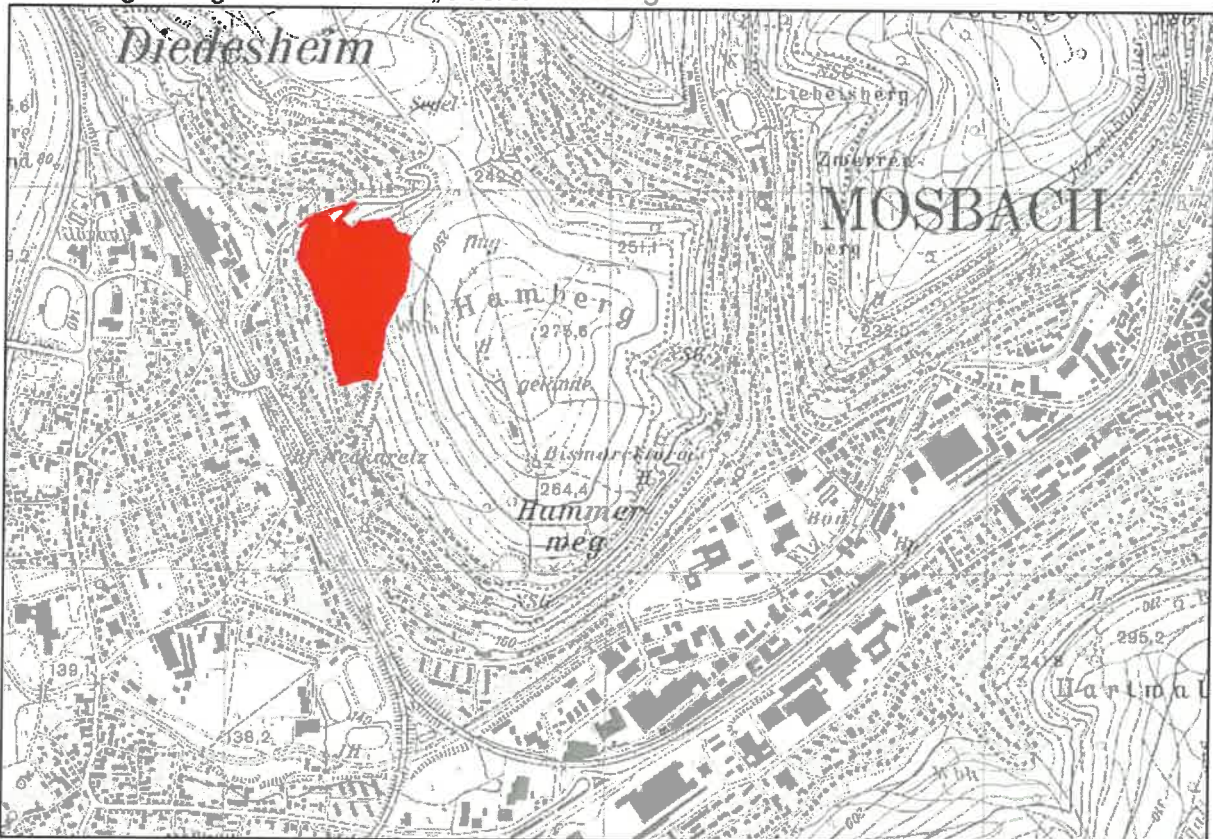
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

1. Rechtsverhältnisse, Lage und Nutzung

Das Wohngebiet „Oberer Geisberg“ befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Diedesheim in Hanglage.

Abbildung 1: Lage des Gebietes „Oberer Geisberg“

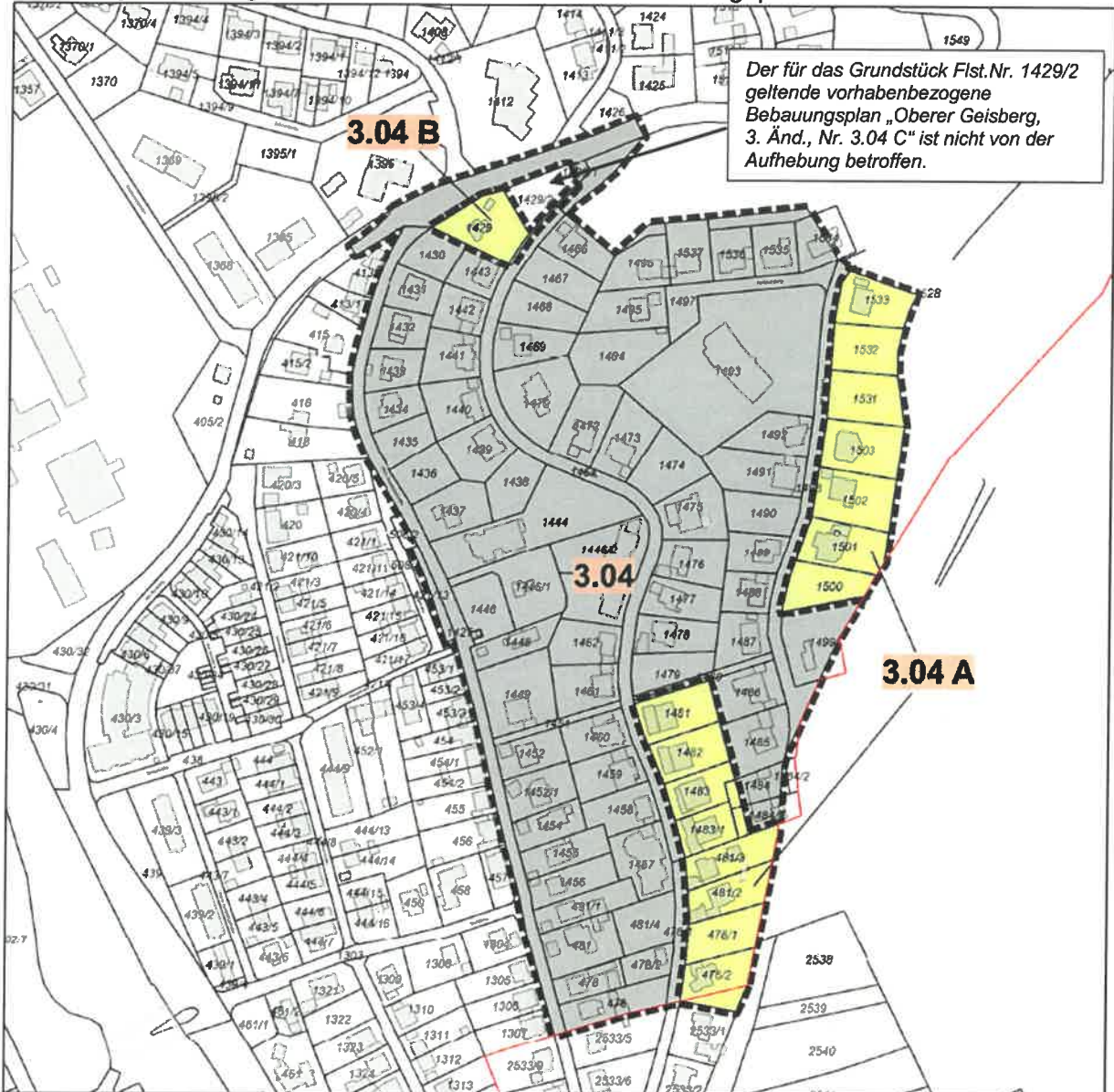


Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2014

Es wurde in den 1960er Jahren erschlossen. Rechtsgrundlage war der seit dem 15.02.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberer Geisberg, Nr. 3.04“. Der Bebauungsplan wurde seither in den Jahren 1972, 2000 und 2021 in Teilbereichen geändert:

- Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 1. Änd., Nr. 3.04 A“, rechtsverbindlich seit 10.03.1972 (Teilbereiche an den Straßen „Am Hamburg“ und „Sonnenhalde“)
- Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 2. Änd., Nr. 3.04 B“, rechtsverbindlich seit 05.08.2000 (Grundstück Flst.Nr. 1429 an der Steige)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 3. Änd., Nr. 3.04 C“, rechtsverbindlich seit 31.07.2021 (Grundstück Flst.Nr. 1429/1 an der Steige/Einmündung Sonnenhalde)

Abbildung 2: Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 14.10.2021

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne umfasst insgesamt ca. 9,2 ha.

Das Plangebiet war überwiegend als „Reines Wohngebiet“ (WR) und in Teilen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Planungsziel war die Deckung des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden dringenden Bedarfs nach Bauplätzen.

Mittlerweile ist das Gebiet mit Ausnahme einiger Baulücken vollständig bebaut, so dass kein städtebaulicher Regelungsbedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB mehr besteht. Die vorhandene Bebauung ist so prägend, dass über die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch entschieden werden kann.

Insbesondere die Bebauungspläne Nr. 3.04 und 3.04 A enthalten nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen bzw. die tatsächlichen Gegebenheiten weichen teilweise vom Planinhalt ab. Dies führte immer wieder zu Problemen bei Baugenehmigungsverfahren:

- So ist beispielsweise die Festsetzung zur Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse im WA, ein Vollgeschoss im WR) bei der steilen Topographie der Grundstücke ungünstig, da einerseits Gebäude mit hoher Geschosszahl möglich sind, wenn diese „in den Berg“ gebaut werden und die rückwärtige Außenwand vollständig erdüberdeckt ist. Andererseits wird in Teilbereichen durch die Festsetzung lediglich eines Vollgeschosses die Aufstockung bestehender Gebäude verhindert.
- Der festgesetzte Grenzabstand von 4 m trägt nicht zum Flächensparen bei.
- Der Bebauungsplan lässt nur die massive Bauweise zu und schließt damit Fertighäuser aus. Aufgrund des inzwischen großen Anteils an Fertighäusern ist diese Festsetzung nicht mehr zeitgemäß.
- Dachaufbauten werden im B-Plan ausgeschlossen, Gauben sind damit nicht möglich. Der Ausbau bestehender Dachgeschosse wird damit verhindert.
- Grenzgaragen sind nur zulässig, wenn die Grenzgaragen beider Nachbarn zusammengebaut werden. Diese Festsetzung steht der Nachverdichtung sowie der Schaffung von zusätzlichem Parkraum entgegen.

Die Bebauungspläne Nr. 3.04, 3.04 A und 3.04 B sollen daher aufgehoben werden. Der Gemeinderat der Stadt Mosbach hat deshalb am 28.04.2022 beschlossen, das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 a Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberer Geisberg, 3. Änd., Nr. 3.04 C“ hingegen soll weiterhin Gültigkeit behalten.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sind Bauvorhaben im Plangebiet künftig nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Die ursprüngliche Planungsabsicht wird durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt oder wesentlich verändert.

Seit der BauGB-Novelle 2021 kann die Aufhebung von Bebauungsplan auch im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Es kann somit von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden, 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.

In der Zeit vom 10.10.2022 – 11.11.2022 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden keine wesentlichen Anregungen vorgebracht.

2. Erschließung und Infrastruktur

Die innere Erschließung des Plangebietes (Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Straßenbau) und die Anbindung an örtliche und regionale Netze sind durchgeführt.

3. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von

der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4. Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“. Südöstlich grenzt das FFH-Gebiet 6620-341 „Bauland Mosbach“ an. Rechtsverordnungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie sonstiger Schutzgebiete werden durch die Bebauungsplanaufhebung jedoch nicht berührt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild sind durch die Bebauungsplanaufhebung nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sind auf den betroffenen Grundstücken keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bebauungsplanaufhebung nicht ausgelöst.

5. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist, wie unter Punkt 1 angeführt, bis auf wenige Ausnahmen bebaut. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht. Die vorhandene Bebauung prägt das Baugebiet. Eventuelle Neu-, An- und Umbauten können künftig nach § 34 BauGB und den Vorschriften der LBO und der BauNVO ausreichend geregelt werden. Ein Aufheben der Bebauungspläne wird die Bearbeitung und Beurteilung künftiger Bauvorhaben erleichtern.