

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III	2026/103	23.06.2026

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	07.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "Am Regenbogen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- **Aufhebung Vorentwurfsbeschluss**
- **Kenntnisnahme des Vorentwurfs und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Beschlussvorschlag:

Aufhebung Vorentwurfsbeschluss vom 10.02.2026

Der durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 10.02.2026 gefasste Beschluss über die Kenntnisnahme des Vorentwurfs und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird aufgehoben.

Kenntnisnahme des Vorentwurfs und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Absatz 1, 4 Absatz 1 BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Regenbogen“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 04) und Begründung (Anlage 05) wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung teilt der Öffentlichkeit durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und Veröffentlichung im Internet mit, dass für einen Zeitraum von 4 Wochen im Fachbereich III der Gemeinde Auskunft über Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung gegeben wird.

Der interessierten Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) zu geben.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Sämtliche Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie seiner Durchführung trägt die Vorhabenträgerin. Eine entsprechende Kostenregelung wird in den noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja ☐ nein ☒

Sachdarstellung:

In der Sitzung am 10.02.2026 hat der Umwelt- und Planungsausschuss den Beschluss gefasst, auf der Grundlage des als Anlage 01 beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Regenbogen“ die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Vor Beginn des planungsrechtlichen Verfahrens wurden die Anwohner des Plangebietes in Terminen am 30.03.2026 und 15.04.2026 über die vorgesehene Planung informiert. Auf Anfrage eines Nachbarschaftsvertreters im Umwelt- und Planungsausschuss am 14.04.2026 folgte am 12.05.2026 ein weiteres Informationsgespräch. Dieses diente dem direkten Austausch zwischen der Nachbarschaft des Plangebietes, den Investoren und Vertretern der Fraktionen.

Im Laufe der stattgefundenen Termine hat der Investor als Reaktion auf die Forderungen der Nachbarn die Vorhabenplanung insbesondere hinsichtlich der Gebäudeanordnung, der Dachgestaltung und der Gebäudehöhen mehrfach angepasst. Die in der Informationsveranstaltung vorgestellten und diskutierten Varianten 1 – 4 sind der Vorlage beigefügt (Anlage 02) Auf der Basis dieser Varianten konnte in der Informa-

tionsveranstaltung am 12.05.2026 kein Konsens zwischen der Investorensseite und den Anwohnenden bezüglich einer konkreten Planungsvariante als Grundlage für das weitere Verfahren gefunden werden. Im Nachgang zu der Informationsveranstaltung hat der Investor die Variante 5 (Anlage 03) vorgelegt, in der noch einmal der Gebäudeabstand zwischen den beiden geplanten nordöstlichen Wohngebäuden und dem Baugebiet „Arenwiese“ vergrößert wird.

Das primäre städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, dringend benötigten Wohnraum durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen. Dadurch werden gleichzeitig wertvolle landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dauerhaft vor der Versiegelung geschützt, die durch eine Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich entstehen würde. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, verschiebt sich der Fokus der Planung vom klassischen Einfamilienhausbau hin zum verdichteten Geschosswohnungsbau. Die vorgesehene dreigeschossige Bauweise ermöglicht es, auf verhältnismäßig kleiner Grundfläche ein Maximum an Wohnraum zu realisieren und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum wirtschaftlich zu schaffen. Diese städtebauliche Zielsetzung wird mit den bislang vorgelegten Varianten 1 – 5 insgesamt erfüllt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, mit dem auf Variante 5 basierenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 04) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Während dieses Beteiligungsverfahrens können sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch die Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zu den Planungen abgeben. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zu prüfen und gegeneinander sowie untereinander abzuwägen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Moritz Hillebrand
Fachbereichsleitung

Josef Göcke
Sachbearbeitung

Anlagen

Vorlage 2026/103, Anlage 01 - Vorentwurf auf Basis der Variante 1

Vorlage 2026/103, Anlage 02 - Planungsvarianten 1 - 4

Vorlage 2026/103, Anlage 03 - Planungsvariante 5

Vorlage 2026/103, Anlage 04 - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 "Am Regenbogen"

Vorlage 2026/103, Anlage 05 - Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65
"Am Regenbogen"