



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6404

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	14.04.2026	öffentlich	Vorberatung

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 für den Bereich "Nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße:**

- 1. Herauslösen eines Teilbereichs**
- 2. Billigung des Entwurfs**
- 3. Einleitung des Verfahrens**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 (Vorlagenr.: 2015/2418) beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich „Nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
- Weiterentwicklung der Nutzung für soziale Zwecke auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 177
- Prüfung des Erhalts der vorhandenen Grünstruktur und des Baumbestandes
- Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr
- Regelung der Größe von Nebenanlagen
- Berücksichtigung des Gemeindeklimaschutzkonzepts

In der Sitzung des Gemeinderates am 09.05.2016 (Vorlagenr.: 2016/2781) wurde beschlossen, die Planungsziele um einen Punkt zu ergänzen:

- Für die Grundschule werden Erweiterungsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die einen Ausbau des Schulstandortes (Sportflächen bzw. -halle für Schulsport und Erweiterungsmöglichkeit für das Schulgebäude/-gelände) zum Gegenstand haben.

Eine weitere Ergänzung der Planungsziele erfolgte am 19.02.2018 (Vorlagenr.: 2018/3527) wie folgt:

- Untersuchung der dauerhaften Sicherung des Waldbestandes durch Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Hauptgebäude und genehmigungsfreie bauliche Anlagen inkl. Zufahrten und Lage der Sparten).

Geltungsbereich Stand 2018:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt



Auf Basis des in 2016 gefassten Planungsziels der Erweiterungsflächen der Grundschule wurde für den Bereich westlich der Wittelsbacherstr. eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen, um so zu gegebener Zeit eine Erweiterung der Grundschule voran treiben zu können. Die Eigentumsverhältnisse lassen derzeit keine Umsetzung dieses Planungsziels zu.

Mit dem Neubau einer Seniorenwohnanlage auf dem gemeindeeigenen Grundstück Schopenhauerstr. 5 und 7, Fl.Nr. 177 ist die Gemeinde jedoch in den vergangenen Monaten weiter vorangeschritten. Hierzu hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.02.2026 mit dem Vorentwurf des Architekturbüros befasst. Dies macht nunmehr auch die Fortführung der Bauleitplanung erforderlich. In diesem Zusammenhang empfiehlt die Verwaltung aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 einen Teilbereich mit folgender Bezeichnung herauszulösen (s. auch Planzeichnung in Anlage 1):

Bebauungsplan Nr. 75 Teil 1 „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße“. Teil 2 wird dann zu gegebener Zeit fortgeführt.

Kurzübersicht der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes:

#### **Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung: Das Plangebiet wird wie im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Es wird ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke, hier: Seniorenwohnen, definiert. Für diesen Bereich ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bestandbauten: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mehrheitlich an den



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bestandsbauten. Bei untergenutzten Grundstücken sind Erweiterungen möglich, bei massiv bebauten Grundstücken erfolgt eine entsprechende Anpassung, wobei der Bestand bis zum Abbruch geschützt ist. Vollgeschosse: Zur Sicherung der gebietstypischen zweigeschossigen Bebauung werden grundsätzlich max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück ist entsprechend dem vorliegenden Entwurf eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Die GRZ liegt jedoch unter der der umliegenden Bebauung.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur werden die Baugrenzen festgesetzt. Der Vorgartenbereich soll weiterhin erhalten bleiben.

Es ist eine gesonderte Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und (Tiefgaragen-), Zufahrten vorgesehen.

Des Weiteren erfolgt eine Regelung bzgl. der Errichtung von Nebenanlagen und zur baulichen Gestaltung von Dachaufbauten.

### **Grünordnung**

Der Baumbestand im Planungsgebiet wurde vom Umweltamt kartiert, zu erhaltende Bäume wurden in einer tabellarischen Übersicht aufgenommen und sind Bestandteil der Begründung.

Entsprechend dem Fachgutachten zur walddnahen Bebauung wurde ein 6 m Waldschutzstreifen festgesetzt.

### **Verfahrensart**

Das Bauleitplanverfahren kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ein separates Bauleitplanverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird von Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr. 2026/6404 abrufbar):

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung i.d.F. v. 27.04.2026 (wird am 10.04.2026 nachgereicht)
- Anlage 2: Entwurf Satzung i.d.F. v. 27.04.2026 (wird am 10.04.2026 nachgereicht)
- Anlage 3: Entwurf Begründung i.d.F. v. 27.04.2026 (wird am 10.04.2026 nachgereicht)
- Anlage 4: Lageplan erhaltenswerter Baumbestand
- Anlage 5: Kartierung erhaltenswerter Baumbestand
- Anlage 6: SaP
- Anlage 7: Präsentation PV zum Referentengespräch vom 26.03.2026 (wird am 10.04.2026 nachgereicht)

### **Beschlussvorschlag:**

Empfehlung an den Gemeinderat:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1. Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Schopenhauerstraße, westlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße" wird entsprechend des Sachvortrages ein Teilbereich mit folgender Bezeichnung herausgelöst:  
Bebauungsplan Nr. 75 Teil 1 „Nördlich der Schopenhauerstraße, östlich der Wittelsbacherstraße und östlich der Kaiserstraße".
2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 Teil 1 in der Fassung vom 27.04.2026.
3. Der Bebauungsplan Nr. 75 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - aufgestellt werden.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).