

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

26.196

Dienststelle

Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

18.05.2026

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Rebland	X		08.06.2026
Bau- und Umlegungsausschuss	X		18.06.2026
Gemeinderat	X		29.06.2026

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Gärtnerstraße"

a) Billigungsbeschluss

b) Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat **billigt** die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) „Wohnbebauung Gärtnerstraße“ mit dem dazu gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften einschließlich deren Begründungen vom 18.05.2026.
2. Der Gemeinderat **beschließt**, die Entwürfe des VbB „Wohnbebauung Gärtnerstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen mit Planungsstand vom 18.05.2026 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen und durch Aushang zur Verfügung zu stellen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
☐	☐				☐	☐

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet? ☐ nein ☒ **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen ☒ Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)
☐ Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:**
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 4.000,00

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?
☒ ja, Haushaltsansatz insgesamt: 250.000,00 bei
 Sachkonto: 443610000
 Kostenstelle / Investition: 261000000
 Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?
☒ ja ☐ nein, überplanmäßige Auszahlung
 Höhe von
 Deckung bei
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:
☐ erwartete Mindereinnahme:
☐ nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?
☐ nein ☐ ja bei
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:
 Deckung durch
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?
☒ nein ☐ ja, Personalkosten
 Sachkosten
 Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?
☒ nein ☐ ja,
 Name:
 Höhe:
 Sachkonto
 Kostenstelle
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?
☐ nein ☐ ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:** ☐ positiv ☒ keine ☐ negativ

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Für das Gebiet „Wohnbebauung Gärtnerstraße“ im Stadtteil Steinbach soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Entwicklung einer derzeit ungenutzten innerörtlichen Brachfläche zu einem Wohngebiet. Ziel ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Vorgesehen ist eine differenzierte Wohnbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern einschließlich gefördertem Wohnraum.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Untere Sommerbühn - 2. Änderung“ stehen der geplanten Wohnnutzung jedoch entgegen, weshalb die Schaffung neuer planungsrechtlicher Grundlagen erforderlich ist.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung, die Erschließung, die bauliche Entwicklung sowie die Integration in die bestehende Umgebung verbindlich geregelt werden. Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung.

Ausführliche Begründung:

Planungsanlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Gärtnerstraße“ dient der Entwicklung einer bislang ungenutzten innerörtlichen Brachfläche im Stadtteil Steinbach. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches kann zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Untere Sommerbühn - 2. Änderung“ aus dem Jahr 1993, der bislang eine landwirtschaftliche Nutzung mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgartenbau“ festsetzt. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen stehen der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung entgegen, weshalb eine Neuordnung der planungsrechtlichen Situation erforderlich wird.

Vorgesehen ist eine differenzierte Wohnbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern im Bereich des Kirschenwegs sowie Mehrfamilienhäusern entlang der Gärtnerstraße. Die Planung orientiert sich an den bestehenden städtebaulichen Strukturen und ergänzt diese maßstäblich. Dadurch kann sich die Bebauung in die Umgebung einfügen und gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Zudem wird eine nachhaltige Nachverdichtung im Innenbereich umgesetzt.

Derzeitiges Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendung dieses Verfahrens ist zulässig, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer innerörtlichen Brachfläche handelt und die Größe des Plangebiets mit ca. 5.375 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert

von 20.000 m² liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen oder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Um die von der Planung betroffene Nachbarschaft frühzeitig einzubinden und eine ausreichende Transparenz im Verfahren sicherzustellen, wurde am 24.03.2026 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Dabei wurde der aktuelle Planentwurf vorgestellt und über das Vorhaben informiert.

Insbesondere das Thema der verkehrlichen Erschließung und der Verteilung des Verkehrs wurde ausführlich erläutert. Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen der Nachbarschaft wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Die Mehrfamilienhäuser werden nun ausschließlich über die Gärtnerstraße angebunden, während die Reihen- und Doppelhäuser über den Kirschenweg erschlossen werden. Dadurch wird eine verträgliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrs innerhalb des Plangebietes erreicht. Zudem wurden die Baukörper überarbeitet, die grünordnerische Durchwegung optimiert sowie ein qualitätsvolles Quartier entwickelt.

Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das geplante Bauvorhaben sieht eine differenzierte wohnbauliche Entwicklung vor, die sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur orientiert und diese ergänzt. Im Bereich des Kirschenwegs ist eine kleinteilige Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich hinsichtlich Maßstab und Gebäudehöhe an der bestehenden Einfamilienhausbebauung orientiert. Entlang der Gärtnerstraße sind dagegen Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss geplant, welche die bestehende städtebauliche Struktur aufnehmen, ergänzen und den Straßenraum räumlich fassen. Ergänzend ist ein freistehendes Punkthaus mit gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Bezugshöhen sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen gesteuert. Diese Festsetzungen sichern die geplante städtebauliche Konzeption und gewährleisten zugleich eine verträgliche Einfügung in die Umgebung. Während sich die niedrigeren Baukörper am Kirschenweg an der bestehenden Einfamilienhausbebauung orientieren, greifen die Mehrfamilienhäuser an der Gärtnerstraße die dort vorhandene dichtere Bebauungsstruktur auf. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird verhindert, dass die Neubebauung unangemessen dominant wirkt. Die Festsetzungen zu Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen dienen darüber hinaus der geordneten Anordnung der Gebäude, der Ausbildung klarer Raumkanten sowie der Sicherung ausreichender Freiflächen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt getrennt nach Nutzungsbereichen. Die Mehrfamilienhäuser werden über die Gärtnerstraße erschlossen, während die Reihen- und Doppelhäuser über den Kirschenweg angebunden werden. Der ruhende Verkehr wird überwiegend innerhalb des Plangebiets organisiert. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Tiefgarage vorgesehen, während für das Punkthaus oberirdische Stellplätze teilweise in das Gebäude integriert werden. Besucherstellplätze werden entlang der Gärtnerstraße angeordnet, um zusätzlichen Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Die Trennung der Erschließung reduziert Konflikte zwischen den unterschiedlichen Wohnformen und verteilt den entstehenden Verkehr verträglich auf das vorhandene Straßennetz.

Ergänzend wird eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Kirschenweg und Gärtnerstraße geschaffen, die die interne Vernetzung und Durchlässigkeit des Quartiers

verbessert. Zwischen den unterschiedlichen Wohnbereichen ist zudem eine zusammenhängende Grünfläche mit gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereichen vorgesehen, die zur Aufenthaltsqualität und zur Durchgrünung des Quartiers beiträgt.

Das freiraumplanerische Konzept berücksichtigt außerdem die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Vorgesehen sind Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, begrünte Freiflächen sowie wasserdurchlässige Beläge und die Begrünung nicht überbauter Flächen. Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster ausgeführt, um die Versiegelung zu reduzieren und die Regenwasserversickerung zu fördern. Fahrradstellplätze und Mülltonnenboxen werden funktional in die Außenraumgestaltung integriert. Dadurch sollen Überhitzungseffekte reduziert, das Mikroklima verbessert und die Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt werden.

Insgesamt sichern die Festsetzungen eine städtebaulich geordnete, maßvolle und umweltverträgliche Nachverdichtung. Die Planung schafft neuen Wohnraum, nutzt eine innerörtliche Brachfläche sinnvoll aus und berücksichtigt zugleich die Belange der Nachbarschaft, des Verkehrs, des Klimaschutzes sowie der Freiraumqualität.

Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden. Dennoch wurden die relevanten Umweltbelange untersucht. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Anlagen:

Anlage 1	Entwurf Planzeichnung
Anlage 2	Textliche Festsetzungen
Anlage 3	Begründung
Anlage 4	Entwurf Satzung
Anlage 5	Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 6	Freiraumplanung
Anlage 7	Ansichten
Anlage 8	Artenschutzrechtliche Untersuchung
Anlage 9	Verkehrliche Untersuchung
Anlage 10	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 11	Verschattungsanalyse Bürgerworkshop am 24.03.2026