

---

<b>Sachgebiet</b> Sachgebiet P4	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Wagner
------------------------------------	--------------------------------------

---

<b>Beratung</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 24.02.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 "Birkenecker Straße Süd" - Aufstellungsänderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Anlagen:**

- 01 - Lageplan
  - 02 - BPlan 69\_Planzeichnung und Festsetzungen
  - 03 - BPlan 69\_Begründung
- 

**Sachverhalt**

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.06.2025 beschlossen, einen neuen Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „Birkenecker Straße Süd“ zu erarbeiten. Hierzu fand im Herbst 2025 ein Workshop unter der Leitung von Markus Vogl mit den Eigentümern sowie Mitarbeitenden der Bauverwaltung statt.

Ziel des Workshops war die Weiterentwicklung des Bebauungsplans hinsichtlich der Vergrößerung der Grünflächen sowie den Wegfall der Tiefgaragen bei den Grundstücken für Geschosswohnungsbau. Diese Änderungen sollen zu einem zur Schaffung von kostengünstigerem Wohnraum führen und zum anderen zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Daneben werden auch die sich im gemeindlichen Eigentum befindlichen Doppelhausgrundstücke überplant. Die Grundstücke und Bauräume werden verkleinert um eine 3-geschossige Reihenhausbauung zu ermöglichen. Durch die kleineren Grundstückszuschnitte wird die Vermarktung der Grundstücke im Rahmen eines Ortsansässigenprogramms erleichtert und mehr Wohnraum für Familien geschaffen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der neue Entwurf mit den vorgenommenen Änderungen wird von den Planern, Herrn Vogl und Herrn Schmutz (Studio Urbane Strategien), in der Sitzung vorgestellt.

**Haushaltrechtliche Auswirkungen**

Die zur Durchführung des Verfahrens notwendigen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2026 unter der Kostenstelle 511201 eingestellt. Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

**Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

**Vorschlag zum Beschluss**

1. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ 1. Änderung aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 10/39, 10/44, 10/108, 10/111, 10/112, 10/113, 10/114, 10/115, 10/116, 10/117, 10/118,

10/119, 10/120, 10/121, 10/122, 10/123, 10/124, 10/125, 10/126, 10/127, 10/128, 10/129, 10/130, 10/131, 10/132, 10/133, 10/134, 10/135, 10/136, 10/137, 10/138, 10/139, 10/140, 10/141, 10/143, 10/12 (TF).

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 16.02.2026 wird gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Planauslegung für die Dauer von einem Monat statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Planung ebenso unterrichtet und im selben Zeitraum zur Äußerung und Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).