



Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2026

TOP 5: Aufstellung des Bebauungsplans "Grieß 3" und Satzungsverfahren über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan – Beratung und Beschlussfassung

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt

Der nördliche Siedlungsbereich Allmendingens wird im Gewann Grieß durch eine überwiegende Wohnbebauung gebildet. In Verlängerung der Hauptstraße ist auf Flurstück Nr. 397/1 ein Parkplatz angelegt, der durch den Bebauungsplan "Grieß II" planungsrechtlich als öffentlicher Parkplatz gesichert ist. Die Parkplatznutzung ist entbehrlich, so dass die Fläche als Innenentwicklungsfläche erfasst und geprüft wurde. Sie eignet sich, den nördlichen Siedlungsrand hier mit ergänzender Wohnbebauung neu auszuformulieren.

Es soll über die Fläche ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten Gebietsentwicklung zu schaffen.

Über den bestehenden Parkplatz werden nach Westen bereits bebaute Wohnbaugrundstücke erschlossen. Die Parkplatzfläche ist durch einige Bäume bestanden.

Zunächst wurden Bebauungskonzepte in Varianten entwickelt, die durch eine nördlich Erschließungsstraße nach Süden entsprechende Baugrundstücke ermöglicht. Um einige Bäume zu erhalten und angemessene Grundstücksgrößen und -tiefen zu erreichen, erscheint eine Verlagerung der Erschließungsstraße nach Norden auf Flurstück-Nr. 380 sinnvoll. Die nördliche und südliche Baumreihen können damit auf Privatgrundstücken erhalten bleiben, ohne die Bebaubarkeit wesentlich einzuschränken. Im östlichen Bereich können weiterhin einige Parkplätze vorgehalten werden. Eine Überplanung und Inanspruchnahme des angrenzenden Flurstücks-Nr. 380 erscheint möglich. Auf diesem Grundstück besteht weiter nördlich ein Damm zum Hochwasserschutz, der durch die Planung unberührt bleibt.

Die untersuchten Bebauungsvarianten und das nun als Grundlage des Bebauungsplans vorgeschlagenen Bebauungs- und Erschließungskonzept werden in der Sitzung erläutert.

Der hierzu erforderliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 397/1 vollständig und Teilflächen des Flst.-Nr. 380. Maßgebend ist die Darstellung im Abgrenzungsplan.

Mit einem Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zur Planung kann eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzuwenden, sind gegeben.

Aufgrund der Lage zur Bundesstraße und zu bestehender Gewerbenutzung ist eine lärmtechnische Einschätzung einzuholen und erforderlichenfalls durch Maßnahmen zu reagieren.

Mit den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung und der notwendigen Fachgutachten wird der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und wiederum im Gemeinderat beraten werden.

Beschlussvorschlag

1. Für den Geltungsbereich gemäß Abgrenzungsplan soll ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.
2. Das Bauungskonzept wird als Grundlage der Bebauungsplanaufstellung gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Aufstellungsverfahren beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Anlagen:

- Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs vom 17.07.2026
- Bauungskonzept als Grundlage zum Bebauungsplan vom 17.07.2026
- Übersicht Konzepte untersuchte Varianten 1 bis 4 vom 17.07.2026

aufgestellt 17.07.2026
Studio Stadtlandschaften