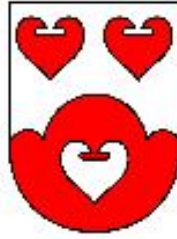


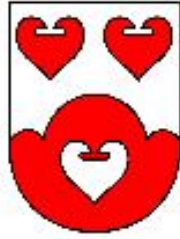
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Baumkamp“ -aktueller Sachstand-

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
am 09.07.2026



Übersicht

- *Bisherige Verfahrensschritte*
- *Ergebnisse der Offenlage*
- *Zusammenfassung der von der Öffentlichkeit geäußerten Kritikpunkte*
- *Zusammenfassung der von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Kritikpunkte*
- *Wie geht es weiter?*



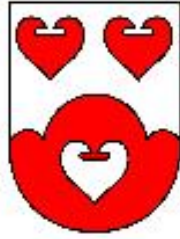
Bisherige Verfahrensschritte

1. Ratsbeschluss am 30.03.2026 über

- die Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (sog. Offenlage)

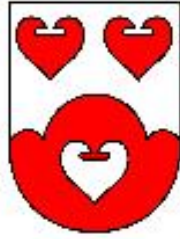
2. Durchführung der Offenlage in der Zeit vom 22.04.2026 bis 27.05.2026

→ Noch kein Satzungsbeschluss erfolgt, Verfahren ist noch nicht abgeschlossen!



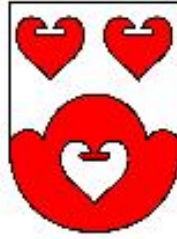
Ergebnis der Offenlage

- *Insgesamt **12** Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit*
- *Insgesamt **23** Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange*
 - *davon 20 ohne grundsätzliche Bedenken oder Anregungen*
- *Grundsätzliches Fazit: Eine bauliche Nutzung des Achelpohl-Areals und der Brachfläche wird von der Öffentlichkeit ganz überwiegend positiv bewertet!*



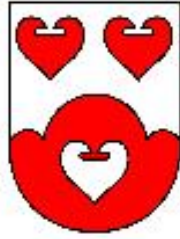
Zusammenfassung der eingegangenen Kritikpunkte - Verkehr

- *Künftig massiver Anstieg des an- und abfahrenden Verkehrs*
- *Überlastung des Amselwegs*
- *Derzeit und künftig nur schmale Gehwege entlang der Hauptstraße und der Friedhofstraße*
- *Mangelhafte Einsehbarkeit der Hauptstraße im Bereich der Tiefgaragenausfahrt*
- *Künftige Verkehrssituation Hauptstraße/Friedhofstraße/Amselweg insgesamt unklar*
- *Forderung zum vollständigen Abbruch des Bestands und Aufweitung der Friedhofstraße*
→ *Ortsbildprägende Wirkung des Bestandsgebäudes wird angezweifelt*



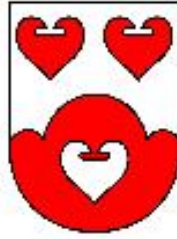
Zusammenfassung der eingegangenen Kritikpunkte - Objektentwurf

- *Objektentwurf passt nicht das Dorfbild und fügt sich nicht in den vorhandenen Bestand ein, da*
 - *keine ausreichenden Abstandsflächen zur Nachbarbebauung vorhanden sind*
 - *eine optische Viergeschossigkeit geplant ist*
 - *zu viele Wohneinheiten entstehen und die Schaffung eines Brennpunkts befürchtet wird*
 - *eine Gebäudehöhe von maximal 16,50 m zulässig ist*
 - *in der Umgebung vorhandene Strukturen, insb. Fachwerk-Bauweise, nicht aufgegriffen werden*
 - *es nicht als dörflich, sondern urban geprägt wahrgenommen wird*



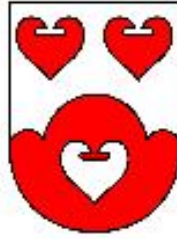
Zusammenfassung der eingegangenen Kritikpunkte - Umweltbelange

- *Immissionsschutz, insb. Schattenwurf und Lärm*
 - *„Tunnel-Effekt“ auf der Hauptstraße im Zusammenwirken mit dem Gebäude „Kirchplatz 3“*
 - *Schattenwurf-Problematik bisher nicht untersucht*
 - *hohe Anzahl von Wohneinheiten ruft hohe Lärmimmissionen hervor*
- *Funktionsverlust der Brachfläche für den Klima- und Artenschutz sowie für die Wasserwirtschaft*
- *Altlastenverdacht*
- *Fehlendes Nachhaltigkeitskonzept*



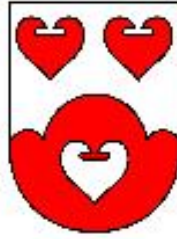
Zusammenfassung der eingegangenen Kritikpunkte - TöB

- *Verkehrssichere Erschließung der geplanten Tiefgarage ist nachzuweisen (Sichtfelder frei halten)*
- *Sichtfelder Friedhofstraße/Hauptstraße möglichst freihalten, Schaffung ausreichender Gehwegflächen empfohlen*
- *Artenschutzrechtlich relevante Arten sind betroffen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)*
- *Objektentwurf fügt sich nicht in die denkmalgeschützte Umgebung ein*
 - *Reduzierung der Firsthöhen insb. in Richtung Hauptstraße auf max. 15,55 m*
 - *Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse wünschenswert*
- *Archäologische Relevanz des Plangebiets (vermutetes Bodendenkmal)*



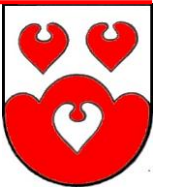
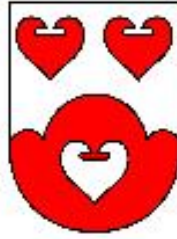
Wie geht es jetzt weiter im Bebauungsplanverfahren?

- *Derzeit laufen die Prüfung und die Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen und die Erarbeitung eines Abwägungsvorschlags*
- *Prozess konnte aufgrund der Vielzahl der Stellungnahmen noch nicht abgeschlossen werden*
- *Folgende Zwischenergebnisse stehen jedoch bereits fest:*
 1. ***Bebauungsplanentwurf und Begründung müssen aufgrund der Stellungnahmen noch einmal überarbeitet werden, da die Grundzüge der Planung verändert werden müssen (insb. Firsthöhen)***
 2. ***Objektplanung muss ebenfalls überarbeitet werden (Vorstellung durch den Architekten im Anschluss)***



Wie geht es jetzt weiter im Bebauungsplanverfahren?

- *Sobald der überarbeitete Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und der dazu gehörige Abwägungsvorschlag zu dem bisher eingegangenen Stellungnahmen vorliegen, werden dem Fachausschuss und dem Rat diese Unterlagen zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt*
 - ***Aktueller Zeitplan: Planungs- und Bauausschuss am 17.09.2026, Rat am 08.10.2026***
 - *Nächster Verfahrensschritt: Beschlussfassung über die Änderungsunterlagen sowie über die notwendige erneute Offenlage der Planunterlagen (zusätzlicher Verfahrensschritt):*
- ***Öffentlichkeit und TöB haben nochmals die Möglichkeit, sich zu den geänderten Unterlagen zu äußern***
- ***Erst nach diesem Verfahrensschritt ist ein Satzungsbeschluss und damit ein Abschluss des Verfahrens möglich!***



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen dazu?