

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauerschaften am 16.06.2026 Nr. 5 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/180/2026		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 19.05.2026		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauerschaften	16.06.2026		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Seeweg Nord", 19. Änderung - Beschluss zur Offenlage

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauerschaften beschließt die Offenlage der 19. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg-Nord“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses im Dezember 2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg-Nord“ gefasst. Anlass bzw. Ziel des Verfahrens war ein Antrag der Eigentümer zur planungsrechtlichen Zulässigkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung der Gartengrundstücke in Form einer „2. Reihe“.

Hierfür haben die Antragsteller nun die Planunterlagen im Entwurf eingereicht. Die Idee der zusätzlichen Bebauung wurde dabei in folgende planungsrechtliche Festsetzungen überführt, die eine (räumlich abgesetzte) Fortführung der Wohnlage „Fasanenweg“ entstehen lassen:

- Die neuen Baufelder weisen einen Abstand zu den Bestandsgebäuden am Fasanenweg auf, der nachbarschaftliche Belange ausreichend aufnimmt.
- Die neue Grenzlage der entstehenden Wohngrundstücke zum Fasanenweg wird durch Heckenpflanzungen eingefriedet, um eine störungsfreie nachbarschaftliche Situation zwischen Bestandsbebauung und Neubauten zu sichern.

- Die Höhenentwicklung der neuen Baufelder orientiert sich mit einer maximalen Firsthöhe der Schrägdächer von 10 m an den bestehenden Baukörpern des Fasanenwegs.
- Die Zahl der zulässigen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten wird auf eine je Gebäude begrenzt. Da der Bau eines Doppelhauses im Sinne einer effizienten Nachverdichtung möglich sein soll, können auf den zwei Gartengrundstücken in der Summe bis zu vier WE entstehen.

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss erreichte die Verwaltung bereits eine ablehnende Stellungnahme zum Verfahren. Diese thematisierte u. a. die vermeintlich fehlende Eignung des Fasanenwegs als Erschließungsstraße sowie den Wert der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung der Nichtbebaubarkeit der zur Rede stehenden Gärten.

Mit diesem Stand des Planwerks kann die Offenlage gem. §§ 3(2) und 4 (2) durchgeführt werden.

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

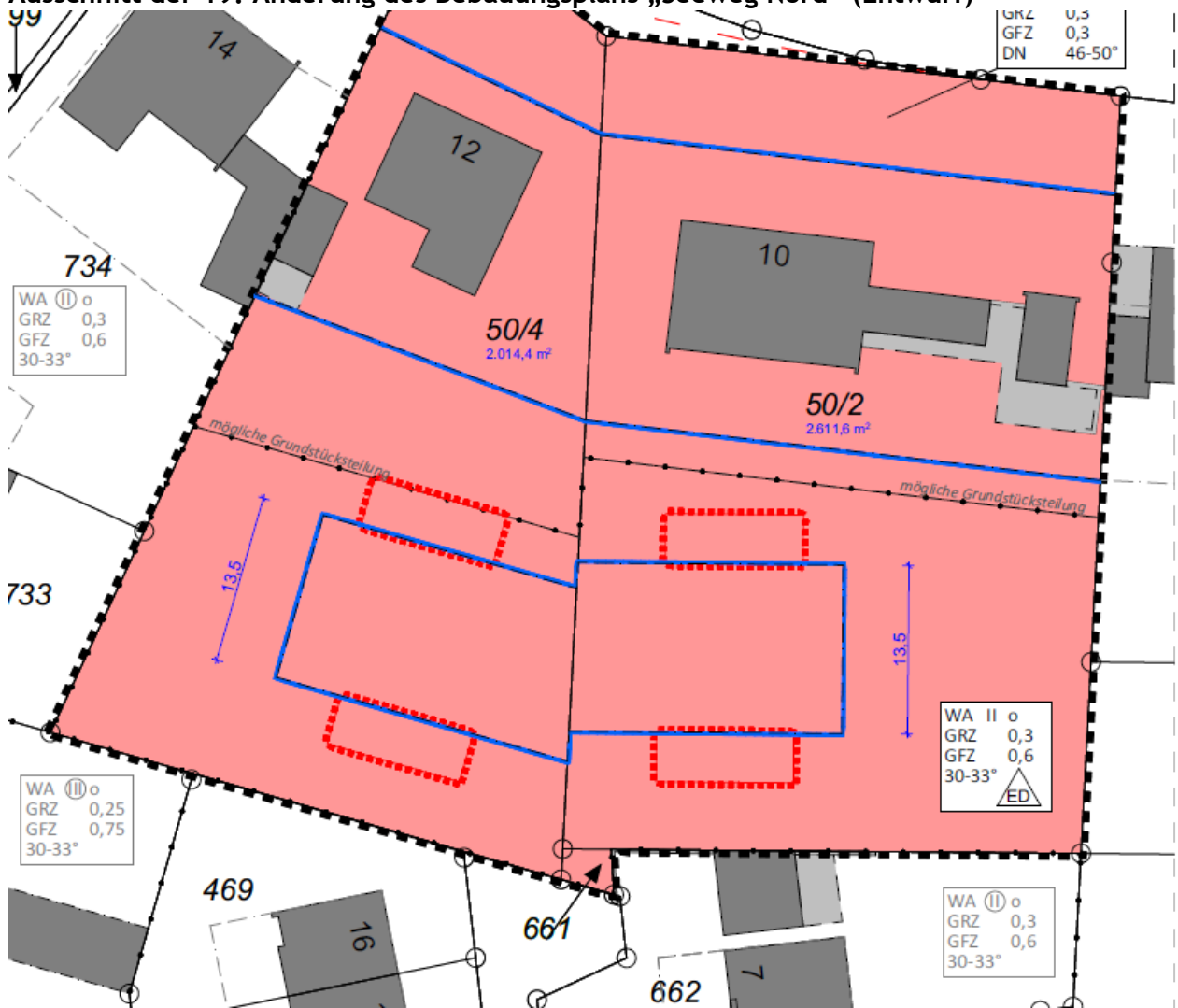
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet



Ausschnitt der 19. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg Nord“ (Entwurf)



V. Anlagen:

- 19. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg Nord“ (Entwurf)
- Begründung zur 19. Änderung des Entwurfs „Seeweg Nord“ (Entwurf)
- Stellungnahme der IG „Fasanenweg“ vom 20.01.2026