

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2026-100

Datum: 30.04.2026

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 "Rockenauer Straße";
hier: Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes sowie Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.06.2026	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Rockenau	23.06.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.06.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 115 „Rockenauer Straße“ wird gebilligt, siehe Anlage 1 und 2a und 2b.
2. Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt, siehe Anlage 3.
3. Die frühzeitige Beteiligung Bürger und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird durch Veröffentlichung im Internet und Planauslage im Rathaus durchgeführt.

Klimarelevanz:

Die Maßnahmen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) erläutert.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 29.04.2026 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Rockenauer Straße“ gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2026-055.

In Absprache mit dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. Diese sind als Anlagen 2a und 2b sowie Anlage 3 der Beschlussvorlage beigelegt.

2. Billigung des Planentwurfs mit planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eng am Vorhaben. Sie gewährleisten zudem, dass sich der geplante Baukörper in Ausdehnung und Kubatur am bestehenden Betriebsgebäude ausrichtet.

Dabei werden Regelungen zur Nutzungsart, zur Grundflächenzahl, zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe und zur Bauweise getroffen.

Die Baugrenzen werden geschossweise festgesetzt und beschränken dabei mit einem gewissen Puffer die Ausdehnung der einzelnen Geschosse bzw. des Baukörpers. Zur Regelung von Stellplätzen außerhalb des Gebäudes werden Flächen für Pkw-Stellplätze gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt.

Durch die Vorgabe von Baumpflanzungen, einer Dachbegrünung sowie weiterer Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe in die Schutzgüter und die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch die SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, wird ein ökologisches Maßnahmenpaket geschnürt, das die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung gewährleisten. Im Sinne einer modernen Gestaltung werden nur Flachdächer bis 5° zugelassen. Diese ermöglichen optimalerweise auch eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus werden gestalterische Vorgaben für Dach und Fassade sowie zur Einhausung von technischen Anlagen getroffen. Optische Beeinträchtigungen sollen zudem durch den Ausschluss von sich bewegendes Werbeanlagen Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht vermieden werden.

Alle umweltfachlichen Gutachten entnehmen Sie bitte Anlage 4a-h.

3. Weitere Vorgehensweise

- a. Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Bebauungsplanvorentwurf sowie dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zuzustimmen.
- b. Als nächster Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Veröffentlichung im Internet und Planauslage im Rathaus.

- c. Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch den Vorhabenträger beauftragt. Die Ergebnisse werden als Anlage dem Bebauungsplan zur Information beigelegt.

4. Hinweise:

Im weiteren Verfahren wird als Teil der Begründung ein Umweltbericht erstellt und die vorliegenden Fachbeiträge auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeschnitten.

Änderungen im Planwerk sind noch nach der frühzeitigen Beteiligung möglich.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Begründung, Vorentwurf

Anlage 2a+b: Bebauungsplan zeichnerischer Teil und textlicher Teil, Vorentwurf

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungspläne, Vorentwurf

Anlage 4a-h: Fachbeiträge Umweltplaner