



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 23.10.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/661

TOP 9

Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße; A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Änderung des Geltungsbereichs und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Zur Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen sollen größere Teile der Flurstücke Nr. 883/1, 883/2 und 883/3 als Gewerbegebiet mit dem Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ überplant werden. Für den Geltungsbereich des BP Stiftsbleiche II gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan, das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Nach der frühzeitigen Beteiligung vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 hatte der Planungs- und Bauausschuss Änderungswünsche hinsichtlich Grundstücksaufteilung und Erschließung geäußert. Im Rahmen der darauffolgenden Umplanung gab es grundlegende Änderungen u. a. hinsichtlich Erschließung, Entwässerung, Grünordnung, Natur- und Umweltschutz sowie den überbaubaren Flächen. Um die Gewerbefläche zu maximieren, wurde der Geltungsbereich etwas in Richtung Norden erweitert. Um möglichst flexibel auf die unterschiedlichen Flächenbedarfe jeweiliger Unternehmen eingehen zu können, hat der aktualisierte Entwurf keine Baugrenzen oder Baulinien. Es handelt sich demnach um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Erschließung erfolgt weiterhin von Süden über die öffentliche Straße An der Stiftsbleiche. Eine Erweiterung der Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist, im Vergleich zum Vorentwurf, nicht mehr vorgesehen. Der Bebauungsplan befindet sich laut Wasserwirtschaftsamt in einem größtenteils durch den Bleicher Bach verursachten Überschwemmungsgebiet. Die bauliche Fertigstellung der Hochwasserentlastungsmulde (HEM) im Norden des Plangebiets ist deswegen Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans. Unter anderem am Südrand des Geltungsbereichs befindet sich ein ganzjähriges Habitat der streng geschützten Zauneidechse, welches im Rahmen einer CEF-Maßnahme in die HEM verlegt wird.

Am 26.10.2023 wurde der Vorentwurf des BP „Stiftsbleiche II“ im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße im Stadtrat vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 13.11.2023 bis einschließlich dem 15.12.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2023 im Zeitraum bis zum 15.12.2023. Insgesamt wurden 61 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Aus der Öffentlichkeit wurde 1 Stellungnahme abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 24 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen 6 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor, zu folgenden Themen:

- Immissionsschutz
- Naturschutz
- Bodenschutz
- Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Entwässerung
- Verkehr
- Grünordnung
- Landwirtschaft

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sowie die empfohlenen umweltbezogenen Informationen sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Planungsbedingt haben sich folgende relevante Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

- Die bisher geplante Verlängerung der Straße An der Stiftsbleiche inkl. Fuß-/Radweg entfällt.
- In Folge dieser Umplanung konnte das Entwässerungskonzept vereinfacht werden.
- Das bestehende Eidechsenhabitat wird in die nördlich gelegene Hochwasserentlastungsmulde verlegt und dessen Flächen dem Gewerbegebiet zugeschlagen.
- Es werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Es handelt sich nunmehr um einen einfachen Bebauungsplan.
- In Folge der genannten Umplanungen, wurde die Grünordnung überarbeitet.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf des BP „Stiftsbleiche II“ vom 16.10.2025 mit geändertem Geltungsbereich wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.10.2025 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

Anlagen:

- Abwägungstabelle
- Gesamtdokument „Stiftsbleiche II“ in der Fassung vom 16.10.2025
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Schalltechnische Berechnung
 - Bodenuntersuchung
 - HEM Genehmigungsplanung
 - Verkehrsuntersuchung
 - Umweltbezogene Stellungnahmen
- Präsentation