



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 10.02.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/716

TOP 3

Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans „Steinbichl-Süd“, einschließlich seiner drei Änderungen im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße, Bergstraße und Ludwigstraße; Einleitungsbeschluss

Sachverhalt:

Siedlungsentwicklung

Das Gebiet wurde erstmalig 1965 durch den Bebauungsplan „Im Steinbichl-Süd“ überplant. Die Änderungen 1-3 des Bebauungsplans erfolgten 1968, 1990 und 1994.

Die Straßen Im Steinbichl und Gebhartstraße wurden erst ab dem Jahr 1980 bebaut. Der Steinbichlweg verband damals die Ludwigstraße mit dem östlich der Bahnlinie gelegenen Elektroschmelzwerk Kempten (heute 3M Technical Ceramics).

2015 wurde die südlich der Gebhartstraße gelegene Grundschule Kottern/Eich erweitert und ragt nun teilweise in den Geltungsbereich hinein. Ansonsten gab es von 1980 bis heute nur geringfügige städtebauliche Änderungen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Aufhebung größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Einzig die Grundstücksteile der Grundschule Kottern/Eich werden als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

Festsetzungen der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan (BP) „Südlich Steinbichl“ wurde insgesamt dreimal geändert. Aufgrund fehlender Angaben bleibt es unklar, ob die BP-Änderungen den Ursprungsplan ergänzen oder ersetzen. Die geringe Anzahl geänderter Festsetzungen, die Übernahme geltender Festsetzungen und das Fehlen von Textteilen bzw. Planzeichnungen deuten jedoch auf BP-Ergänzungen hin. Der Bebauungsplan und seine Änderungen setzen die Privatgrundstücke als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen als Spielplatz bzw. Ballspielplatz festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Anzahl von 1-2 Vollgeschossen („e“ bzw. „e+1“) und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus gilt eine offene Bauweise, Baugrenzen und eine Mindestgröße

der Baugrundstücke von 700 m².

1. Änderung:

Für die erste Änderung von 1968 gilt weiterhin die Satzung der Ursprungsfassung. Die geänderte Planzeichnung setzt bei den Flurstücken 2024/18 bis /22 und 2024/25 bis /27 eine Verbreiterung der Baugrenzen von 15 m auf 19 m und auf Flurstück 2024/17 eine Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 2 (e+1) fest.

2. Änderung:

Die zweite Änderung von 1990 erweitert den Geltungsbereich um die Flurstücke 2025/11 und 2026/7 und setzt diese als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ballspielplatz) fest. Außerdem werden die bereits in der Ursprungsfassung als öffentliche Grünfläche/Spielplatz festgesetzten Teile von Flurstück 2024/7 zu Gunsten von Park-/Rangierfläche geringfügig angeglichen. Als örtliche Bauvorschrift werden die maximale Breite von Dachgauben sowie ein Mindestabstand untereinander und der giebelseitigen Außenwand von 1,5 m festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet wird aus der ursprünglichen Satzung in die neue Planzeichnung überführt. Die mutmaßlich weiterhin geltenden Baugrenzen und die maximale Geschossigkeit werden allerdings nicht dargestellt. Dies sorgt für eine schwierige Nachvollziehbarkeit und Ablesbarkeit des geltenden Baurechts.

3. Änderung:

Die dritte Änderung von 1994 hebt § 6 Absatz 3 der Satzung des Ursprungsplanes und § 4 der zweiten Änderung (Kniestöcke, Dachform, Dachgauben) ersatzlos auf. Die Planzeichnung ist nahezu identisch zur zweiten Änderung, wobei die Festsetzung als Mischgebiet nicht dargestellt wird. Der Beginn der Rechtskraft der zweiten Änderung wird hier irrtümlich mit dem Datum 21.11.1988 (richtig 12.10.1990) angegeben.

Gründe der Bebauungsplanaufhebung

Der Bebauungsplan „Südlich Steinbichl“ ist über 60 Jahre alt. Seine Änderungen erfolgten vor 58, 36 und 32 Jahren. Die Angaben und Darstellungen bestimmter Festsetzungen sind teilweise missverständlich bzw. inkonsequent, was das Verständnis der BP-Änderungen sehr erschwert (siehe Punkt Festsetzungen der Bauleitplanung). Zum Beispiel bleibt unklar, ob die BP-Änderungen den Ursprungsplan ergänzen oder ersetzen. Hinzu kommen nach heutigem Rechtsstand problematische Festsetzungen – beispielsweise zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Diese stellen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in Frage.

In den vorderen Grundstücksteilen werden die Gebäude teilweise auf ein Vollgeschoss und die Geschossflächenzahl auf 0,6 beschränkt. Dieses festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht den Erfordernissen moderner Stadtentwicklung und flächensparendem Bauen. Die festgesetzte Mindestgröße von Grundstücken auf 700 m² ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Vor dem Hintergrund einer wünschenswerten städtebaulichen Nachverdichtung im Stadtteil Sankt Mang widersprechen diese Festsetzungen den aktuellen planerischen Grundprinzipien und den Zielen des Innenentwicklungskonzeptes. Darüber hinaus ist ein Generationenwechsel innerhalb der Wohngebiete zu erwarten. Werden die Häuser vererbt oder verkauft, ist mit 1 Umbau, Neubau, Dachausbau oder Anbau zu rechnen, welche eine Abweichung oder Befreiung der geltenden Festsetzungen notwendig machen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung hat eine Fläche von insgesamt ca. 22.370 m² und liegt zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße, Bergstraße und Ludwigstraße.

Übersicht der Bebauungsplanaufhebungen

Auf Grundlage der Untersuchung wird vorgeschlagen den Bebauungsplan „Steinbichl-Süd“ einschließlich seiner drei Änderungen aufzuheben:

BP-Nummer	Bezeichnung des Bebauungsplans
732	Bebauungsplan „Steinbichl-Süd“
732	1. Änderung zum Bebauungsplan „Steinbichl-Süd“
732	2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Steinbichl-Süd“ und Ergänzung um den Bereich westlich der Gustav-Stresemann-Schule
732	3. Änderung des Bebauungsplanes „Steinbichl-Süd“ mit Ergänzung um den Bereich westlich der Gustav-Stresemann-Schule

Städtebauliche Zielsetzungen des Aufhebungsverfahrens

Mit dem Aufhebungsverfahren werden als Maßnahme der Innentwicklung insbesondere die Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials durch Vereinfachung und Liberalisierung der aktuell unklaren bzw. engen planungsrechtlichen Vorgaben angestrebt. Außerdem soll die Grundlage für kostensparendes Bauen sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

Künftige planungsrechtliche Situation im Stadtteilbereich

Durch das Aufhebungsverfahren wird das kleine, bisher als Mischgebiet festgesetzte Quartier künftig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Im Plangebiet wurden in all den Jahren nur sehr wenige gewerbliche Nutzungen genehmigt: Schreinerei Im Steinbichl 2, untergeordnetes Büro Im Steinbichl 3, Lagerhalle und Büro Im Steinbichl 6 und LKW-Garage Im Steinbichl 8. Einige dieser gewerblichen Nutzungen wurden im Laufe der Zeit, ohne weitere Genehmigungsverfahren, jedoch zu Wohnen umgenutzt. Zusätzlich bestehen im Plangebiet vereinzelt weitere untergeordnete, gewerbliche Nutzungen bzw. Handwerksbetriebe. Die faktisch existierende Bebauung bzw. ihre Nutzungen sind heute am ehesten einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zuzuordnen.

Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Flächen schafft die Aufhebung in der Regel eine deutlich größere Flexibilität. Die Aufhebung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ermöglicht in Verbindung mit den genannten Festsetzungen flexible Lösungen im Dachgeschossausbau.

Verfahrensart

Für die Aufhebung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Dieses kann bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. § 13a BauGB kann u.a. dann angewendet werden, wenn im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m²

überplant wird. Im Geltungsbereich der Aufhebung befinden sich insgesamt ca. 14.120 m² solcher zulässigen Grundflächen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Klimafolgenabschätzung

Das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans „Südlich Steinbichl“ einschließlich seiner drei Änderungen startet in der heutigen Sitzung mit dem Einleitungsbeschluss. Negative Klimafolgen sind durch die reine Aufhebung nicht zu erwarten bzw. ist eine Klimafolgenabschätzung zum derzeitigen Zeitpunkt – ohne das Wissen über potenzielle Neubebauungen - nicht durchführbar.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach der Fassung des Einleitungsbeschlusses ist im I. oder II. Quartal 2026 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss und die darauffolgende Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Einleitungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan „Steinbichl-Süd“ einschließlich seiner drei Änderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße, Bergstraße und Ludwigstraße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 10.02.2026 eingetragenen Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Stadtplanungsamt wird beauftragt das Verfahren durchzuführen.

Anlagen:

- Präsentation
- Plan mit Geltungsbereich