

**öffentliche Sitzungsvorlage****Planungs- und Bauausschuss am 16.06.2026**

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/730

TOP 2

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

Sachverhalt:Anlass, Zielsetzung, Verfahrensstand

Am 26.02.2026 wurde die Aufhebung des Bebauungsplans „Steinbichl-Süd“ einschließlich seiner drei Änderungen im Stadtrat beschlossen. Das Aufhebungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weshalb von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Das Gebiet wurde erstmalig 1965 durch den Bebauungsplan „Im Steinbichl-Süd“ überplant. Die Änderungen 1 bis 3 des Bebauungsplans (BP) erfolgten 1968, 1990 und 1994. Die Straßen Im Steinbichl und Gebhartstraße wurden ab dem Jahr 1980 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten gab es nur wenige städtebauliche Änderungen in dem vollständig bebauten Gebiet. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung hat eine Fläche von insgesamt ca. 22.362 m² und liegt zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße, Bergstraße und Ludwigstraße.

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 Bebauungsplan-Änderungen sehr erschwert. Zum Beispiel bleibt unklar, ob die Änderungen den Ursprungsplan ergänzen oder diesen ersetzen. Hinzu kommen nach heutigem Rechtsstand rechtlich problematische Festsetzungen – beispielsweise zum zulässigen Maß der baulichen

Nutzung. Diese stellen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in Frage.

Mit dem Aufhebungsverfahren werden als Maßnahme der Innentwicklung insbesondere folgende städtebauliche Ziele angestrebt:

- Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials durch Vereinfachung und Liberalisierung der aktuell unklaren bzw. engen planungsrechtlichen Vorgaben. Behutsame Aufstockung bisher niedriger Gebäude oder Gebäudeteile.
- Anzustreben ist die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau der bestehenden Strukturen hin zu sozial stabilen und mit dem verbliebenen Gewerbe verträglichen Wohnstrukturen.
- Schaffung der Grundlage für kostensparendes Bauen sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.
- Minderung des durch den bevorstehenden Generationenwechsel ausgelösten Leerstandrisikos.

Durch das Aufhebungsverfahren wird das kleine, bisher als Mischgebiet festgesetzte Quartier künftig vollständig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. 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, der Bauweise und der überbaubaren Flächen schafft die Aufhebung deutlich größere Flexibilität. Die Aufhebung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ermöglicht zudem flexiblere Möglichkeiten im Dachgeschossausbau.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans „Steinbichl-Süd“ einschließlich seiner drei Änderungen wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.06.2026 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Steinbichl-Süd“ in der Fassung vom 16.06.2026
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Übersichtsplan
- Präsentation

