

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan (einschl. Änderungen) "Südlich Steinbichl"

im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße,
Bergstraße und Ludwigstraße

Verfahrensstand:
Entwurf

Fassungsdatum:
16.06.2026

Inhalt

Teil I

Informationen zur Datenschutzverordnung
Planzeichnung
(Vorhaben- Und Erschließungsplan)
Textliche Festsetzungen

Teil II

Begründung mit Umweltbericht
Anlagen
(Umweltrelevante Stellungnahmen)
(Zusammenfassende Erklärung)



Formular Informationspflichten
Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13,14
Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO

- Beteiligungs- und Informationsverfahren bei Bauleitplanung
- Behandlung von Bauanträgen im Gestaltungsbeirat -

Der Schutz Ihrer Daten genießt bei der Stadt Kempten (Allgäu) einen hohen Stellenwert. Das Stadtplanungsamt verarbeitet daher Ihre personenbezogenen Angaben im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen.

Mit diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie im Interesse eines transparenten Verwaltungshandelns über die Einzelheiten der Erhebung und weiteren Verwendung Ihrer Daten.

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Erhebung von personenbezogenen Daten bei städtebaulichen Planungen, insbesondere Beteiligungs- und Informationsverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs-, Bebauungs-, Landschafts- und Grünordnungsplänen, Projektplanungen und sonstigen Handlungskonzepten sowie bei Bauvorhaben, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) behandelt werden.

2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verfahrensverantwortlich für die Verarbeitung ist die Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt,
 Anschrift: Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu)
 E-Mail: poststelle@kempten.de, Tel.: 0831/115

3. Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Stadt Kempten (Allgäu)
 Behördliche Datenschutzbeauftragte
 Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)
 E-Mail: datenschutz@kempten.de
 Tel.: 0831/2525 – 1085

4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Ihre Daten werden zur Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den in Ziff. 1 genannten städtebaulichen Planungen und Verfahren, somit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele und Zwecke verarbeitet. Hierbei werden die Planungserfordernisse und die Auswirkungen der Planung ermittelt sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Für diese Zwecke werden personenbezogene Daten erhoben, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Daten werden hierbei auf den Rechtsgrundlagen von

- Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e, Abs. 3 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz – BayDSG – in Verbindung mit den einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen, insbesondere §§ 1 Abs. 3, 3, 6 und 7 Baugesetzbuch (Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse)

sowie

- (ggf.) Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. a, Art. 7 DSGVO (freiwillige Einwilligung)

erhoben und verarbeitet.

5. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden

- Vor- und Familienname
- Kontaktdaten (Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse, soweit – freiwillig - angegeben)
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden
- Angaben aus geografischen Informationssystemen

6. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre o. g. Daten werden in dem zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Umfang an

- die in den genannten Verfahren bzw. mit den Arbeitsvorgängen beteiligten Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung,
- die in Betracht kommenden staatlichen Stellen,
- die beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros,
- Gerichte bei Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne,
- ggf. von der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragte und gleichfalls zur Verschwiegenheit verpflichtete externe Auftrags Verarbeiter
- Mandatsträger im zuständigen Entscheidungsgremium, insbes. Planungs- und Bauausschuss sowie Stadtrat übermittelt (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSGVO und Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO).

Eine Datenübermittlung an Dritte für Werbezwecke findet nicht statt.

7. Quellen der personenbezogenen Daten gem. Art. 14 DSGVO:

Sofern wir die o. g. Daten nicht von Ihnen selbst erhalten haben, erheben wir diese Angaben – soweit dies im Einzelfall zur Aufgabenerfüllung erforderlich und gesetzlich zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayDSG) im Amt für BürgerService der Stadt Kempten (Allgäu).

8. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

(= außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes)

Ihre Angaben werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt, soweit hierzu keine Notwendigkeit besteht bzw. dort kein angemessenes Datenschutzniveau i. S. v. Art. 32, 44 bis 50 DSGVO garantiert ist.

9. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Wahrnehmung der o. g. Aufgaben notwendig ist (Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO). Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB) wird eine Löschung der gespeicherten Daten geprüft.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die vorliegenden Akten und Angaben auf ihre Archiwürdigkeit geprüft (Art. 26 Abs. 6 BayDSG).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Gültigkeit eines Planungsverfahrens stehende personenbezogene Daten werden unbefristet gespeichert.

10. Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 und 2 DSGVO besteht jedoch u. a. dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 Buchst. b DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, können Sie der Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten durch uns jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, verarbeiten wir in der Folge Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr.

Bei Vorliegen einer Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind Sie berechtigt, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen; bis zum Zeitpunkt des Widerrufs vorgenommenen Verarbeitungen bleiben dabei in ihrer Rechtmäßigkeit erhalten.

Ferner steht Ihnen bei Erteilung der Einwilligung oder bei Vorliegen eines Vertrages zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten mithilfe automatisierter Verfahren gegebenenfalls ein Recht auf Übertragung der Daten an Sie oder an einen anderen datenschutzrechtlich Verantwortlichen zu (Art. 20 DSGVO).

Soweit Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bayern, Anschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München, E-Mail: poststelle@datenschutz-bayern.de, Tel.: 089/212672-0

11. Information bei späterer Zweckänderung

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf ergeben, dass Ihre personenbezogenen Daten für den gleichen Zweck, der bei der Erhebung angegeben wurde, an Dritte zu übermitteln sind, bedarf es hierzu keiner gesonderten Information.

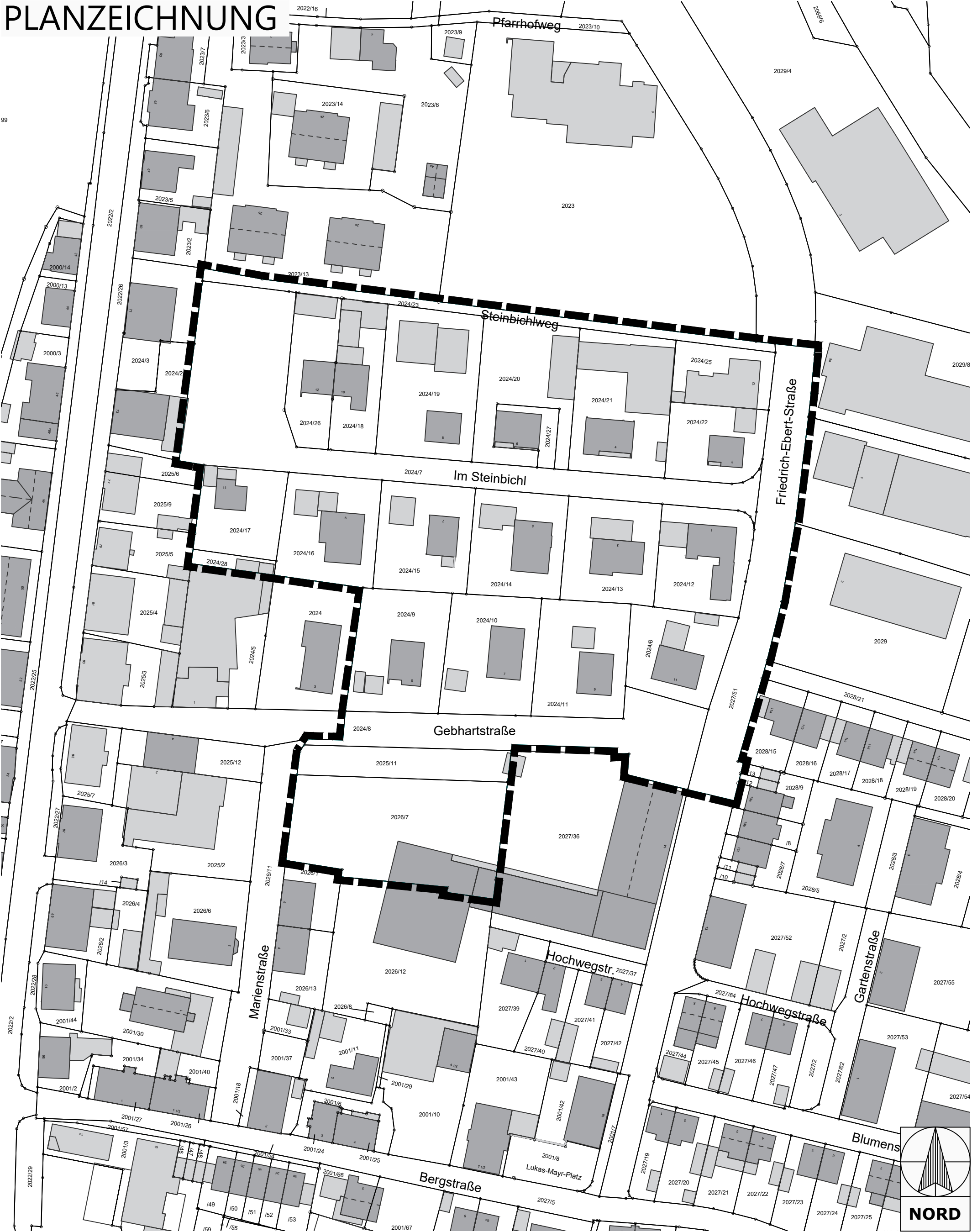
12. Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Angaben benötigen wir zur Umsetzung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Behandlung der Stellungnahmen, z. B. bei

- Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Benachrichtigung nach Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Wenn Sie die erforderlichen Angaben nicht zur Verfügung stellen, löst dies eine Datenerhebung bei Dritten (Art. 14 DSGVO) aus.

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitungsbeschluss zum Beginn des Aufhebungsverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 26.02.2026 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan "Südlich Steinbichl" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 16.06.2026 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 08.07.2026 bis 07.08.2026 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 16.06.2026 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 08.07.2026 bis 07.08.2026 beteiligt.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom xxxxx die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan in der Fassung vom xxxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu),

Christian Schoch
Oberbürgermeister

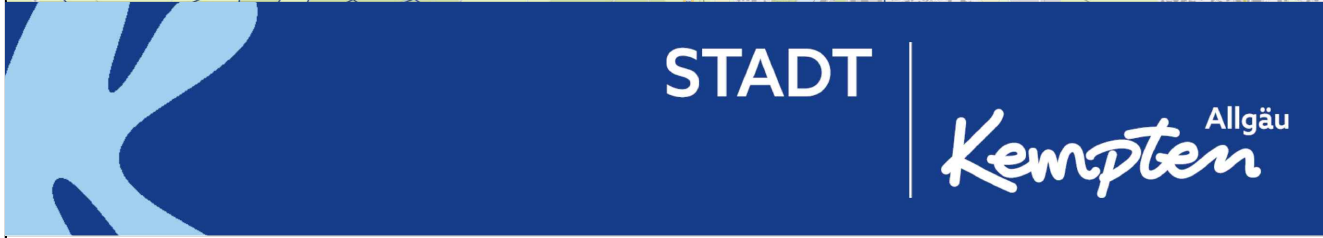
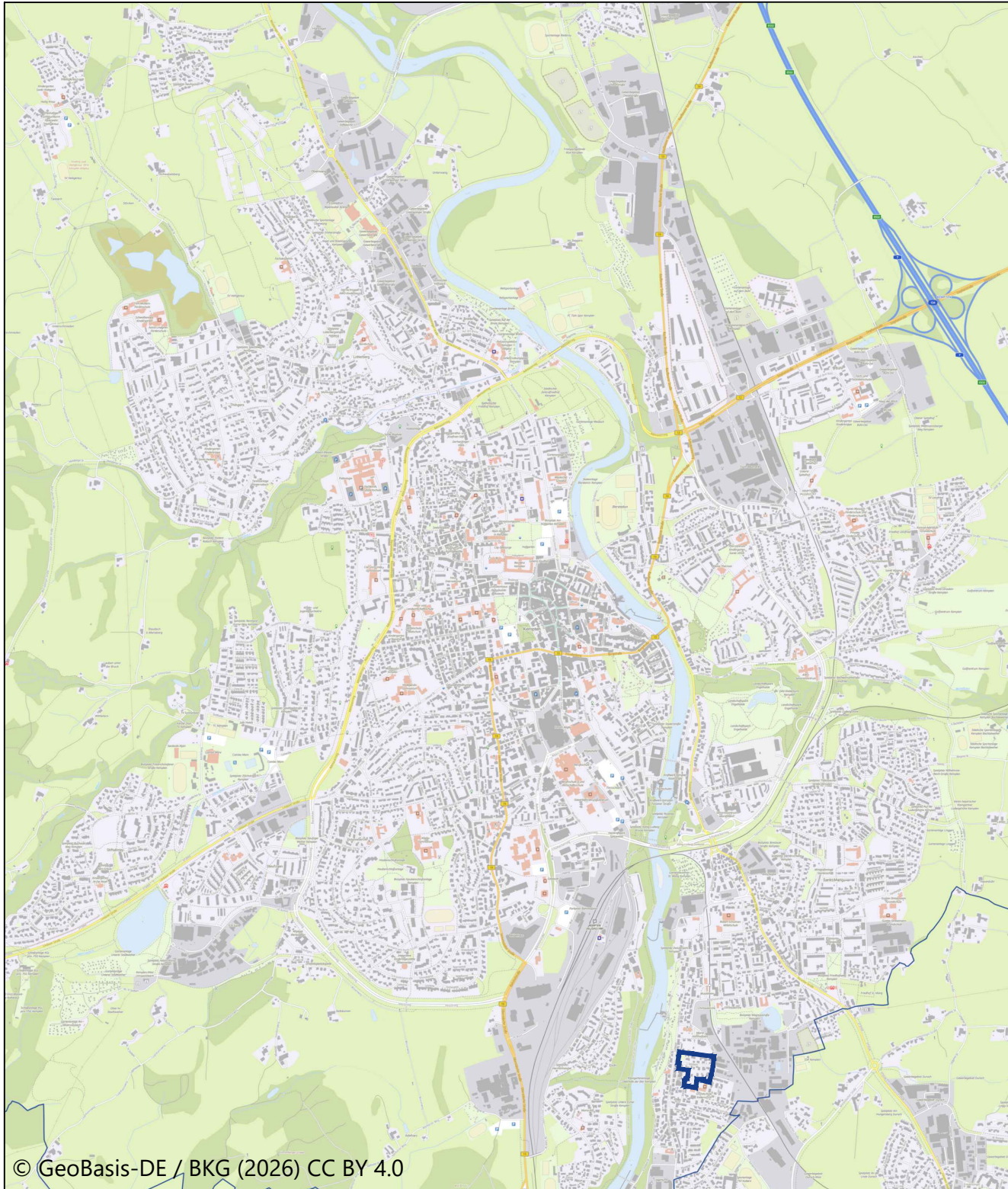
Ausfertigung
Stadt Kempten (Allgäu),

Christian Schoch
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan "Südlich Steinbichl" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu),

Christian Schoch
Oberbürgermeister



Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan (einschl. Änderungen) "Südlich Steinbichl"				
im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße, Bergstraße und Ludwigstraße				
Plannummer	Maßstab	 Stadtplanungsamt	Fassung Entwurf	ALKIS Stand
737	1:1000		16.06.2026	2026/04

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung
des Bebauungsplans „Steinbichl-Süd“
einschließlich seiner 1. Änderung, 2. Änderung, 3. Änderung
im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße,
Bergstraße und Ludwigstraße

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Planzeichnung
Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

16.06.2026

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Ermächtigungsgrundlage.....	2
2	Regelungsinhalt der Satzung	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2	Bestandteile der Satzung	4
§ 3	Inkrafttreten der Satzung	4
§ 4	Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans	4
3	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen .	5
	Regelwerke	5
	Sanierungsgebiete	5

1 Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Steinbichl-Süd“ einschließlich seiner 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße, Bergstraße und Ludwigstraße als Satzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermianlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änderung des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des BundesjagdG und zur Änderung des BundesnaturschutzG vom 29.3.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123). Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Verfügbarkeit von Wasserstoff und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den Wasserstoffhochlauf und weiterer energierechtlicher Vorschriften vom 29.3.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

2 Regelungsinhalt der Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 22.362 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Aufhebungssatzung besteht aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.06.2026. Der Aufhebungssatzung wird die Begründung vom 16.06.2026 hinzugefügt ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Steinbichl-Süd“ werden folgende Bebauungspläne vollständig aufgehoben:

BP-Nr.	Bezeichnung	Datum der Rechtskraft
132	Steinbichl-Süd	11.09.1965
132-1	1. Änderung des Bebauungsplans Steinbichl-Süd	02.04.1968
132-2	2. Änderung des Bebauungsplans Steinbichl-Süd	12.10.1990
132-3	3. Änderung des Bebauungsplans Steinbichl-Süd	20.05.1994

§ 4 Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Nach der Aufhebung stimmt diese Darstellung mit den faktisch vorliegenden Nutzungen überein. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude (Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu), 3. OG) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Sanierungsgebiete

Die zur Grundschule gehörenden Flurstücke 2025/11 und 2026/7 sind Teil des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt Sankt Mang“.

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung
des Bebauungsplans „Steinbichl-Süd“
einschließlich seiner 1. Änderung, 2. Änderung, 3. Änderung

im Bereich zwischen Steinbichlweg, Friedrich-Ebert-Straße,
Bergstraße und Ludwigstraße

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Begründung

Anlagen

16.06.2026

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	2
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
	FNP / LP	2
1.2	Plangebiet.....	2
	Lage / Größe	2
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	3
	Siedlungsentwicklung	3
	Bestehende Bebauungspläne.....	3
	Gründe der Bebauungsplanaufhebung	5
	Städtebauliche Zielsetzungen des Aufhebungsverfahrens.....	6
	Künftige planungsrechtliche Situation im Stadtteilbereich	6
	Verfahrensart	7
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	8
1.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung ..	9
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltprüfung	9
	Grünordnung	9
2	Anlagen	9

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 25.06.2026 ist der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und der südliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Nach dem Aufhebungsverfahren entspricht die künftige zulässige Art der baulichen Nutzung weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplans.



1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich-Steinbichl“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.362 m².

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 2024/6, 2024/7, 2024/8, 2024/9, 2024/10, 2024/11, 2024/12, 2024/13, 2024/14, 2024/15, 2024/16, 2024/17, 2024/18, 2024/19, 2024/20, 2024/21, 2024/22, 2024/23, 2024/25, 2024/26, 2024/27, 2024/28, 2025/11, 2026/7 und 2027/51 Gemarkung Sankt Mang.

Das Gebiet befindet sich im Süden der Stadt Kempten im Ortsteil Sankt Mang, zwischen Ludwigstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Im Norden des Gebiets grenzt Wohnbebauung und eine Anlage für kirchliche Zwecke an. Im Westen befindet sich größtenteils Wohnbebauung mit wohngebietsverträglichem Gewerbe. Im Osten grenzt jenseits der Friedrich-Ebert-Straße gewerbliche bzw. gemischte Bebauung an. Im Süden befindet sich eine Schule und Wohnbebauung mit gelegentlichem wohngebietsverträglichem Gewerbe.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

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.

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Kempten beschreibt den Bereich als kleinteilige Mischung städtebaulicher Strukturen mit Wohnen und kleinteiligen Gewerbe. Laut Innenentwicklungskonzept besteht ein Leerstandrisiko durch den bevorstehenden Generationenwechsel.

Bestehende Bebauungspläne



Im Bebauungsplan „Südlich Steinbichl“ und seinen drei Änderungen bleibt es unklar, ob die Änderungen den Ursprungsplan ergänzen oder ersetzen. Die geringe Anzahl neuer bzw. geänderter Festsetzungen und das teilweise Fehlen von Textteilen bzw. Planzeichnungen deuten auf BP-Ergänzungen hin. Der Bebauungsplan und seine Änderungen setzen die Privatgrundstücke als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen

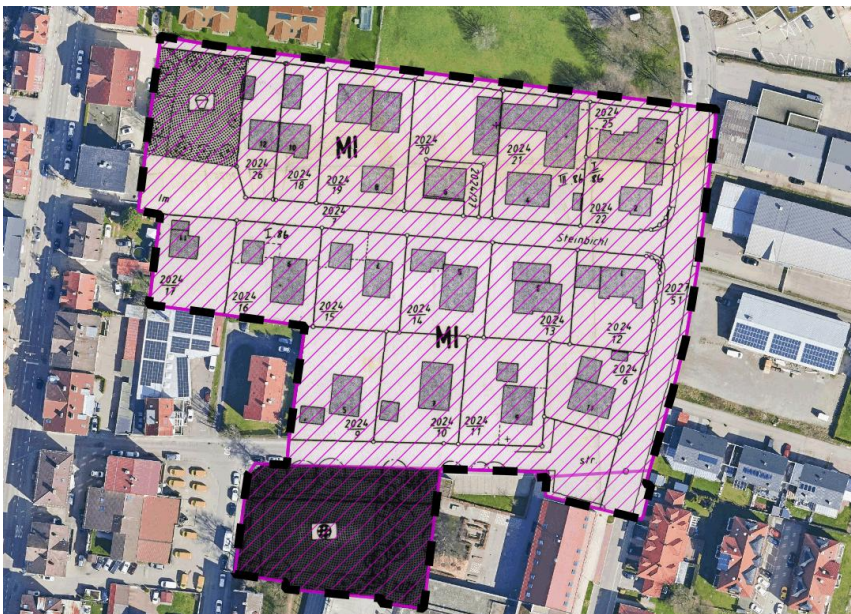
und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Ballspielplatz festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Anzahl von 1-2 Vollgeschossen („e“ bzw. „e+1“) und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus gilt eine offene Bauweise, Baugrenzen 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 2024/22 und 2024/25 bis 2024/27 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 Flurstücksteile 2024/7, zu Gunsten von Park-/Rangierfläche, geringfügig angeglichen. Als örtliche Bauvorschrift werden die maximale Breite von Dachgauben, sowie ein Mindestabstand dieser untereinander und zur giebelseitigen Außenwand von 1,50 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. Dieser Umstand erschwert die Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit des geltenden Baurechts.

3. Änderung



Die dritte Änderung von 1994 hebt § 6 Absatz 3 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 Bebauungspläne wesentlich erschwert (siehe Punkt Bestehende Bebauungspläne). Zum Beispiel bleibt unklar, ob die BP-Änderungen den Ursprungsplan ergänzen oder ersetzen. Hinzu kommen nach heutigem Rechtsstand rechtlich problematische Festsetzungen, beispielsweise zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung („e+1“). Diese stellen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in Frage.

In den vorderen Grundstücksteilen werden die Gebäude teilweise auf 1 Vollgeschoß und die Geschossflächenzahl auf 0,6 beschränkt. Dieses festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht mehr 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 städtischen Planungszielen und dem Innenentwicklungskonzept. Darüber hinaus ist ein Generationenwechsel innerhalb der Wohngebiete zu erwarten. Werden die Häuser vererbt oder verkauft, ist mit einem Umbau, Neubau, Dachausbau oder Anbau zu rechnen, welche eine Abweichung oder Befreiung der geltenden Festsetzungen notwendig machen.

Städtebauliche Zielsetzungen des Aufhebungsverfahrens

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. unpassenden 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 den bestehenden Nutzungen verträglichen Wohnnutzungen.
- 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.

Künftige planungsrechtliche Situation im Stadtteilbereich

Durch das Aufhebungsverfahren wird das kleine, bisher als Mischgebiet festgesetzte Quartier künftig vollständig 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 jedoch im Laufe der Zeit, ohne Genehmigung, zu Wohnen umgenutzt. Zusätzlich bestehen im Plangebiet sehr 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 Grundstücksflächen schafft die Aufhebung in der Regel eine deutlich größere Flexibilität. Die Aufhebung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ermöglicht in Verbindung mit den genannten Festsetzungen flexiblere 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 Quadratmetern überplant wird. Im Geltungsbereich der Aufhebung befinden sich insgesamt ca. 14.120 m² solcher zulässigen Grundflächen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Aufhebung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese gemäß § 13a BauGB ausschließenden Punkte treffen im vorliegenden Verfahren nicht zu. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind demnach erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. 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.

1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); Flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene der Bebauungsplanaufhebung sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse und Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene der Bebauungsplanaufhebung sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden; Haushalten. Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Aufhebungen werden Bebauungspläne im Innenbereich auf einer Gesamtgrundfläche von ca. 22.362 m ² aufgehoben. Hierbei sind alle Teile des Aufhebungsgebietes bereits als Wohngebiet bebaut. Eine wesentliche Verdichtung als Folge der Aufhebung ist nicht zu erwarten.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Durch die Aufhebungen werden Bebauungspläne im Innenbereich auf einer Gesamtgrundfläche von ca. 22.362 m ² aufgehoben. Aufgrund der Aufhebungen ist im Plangebiet mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen.	Auf Ebene der Bebauungsplanaufhebung sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land- und Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene der Bebauungsplanaufhebung sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschaftliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß einer Bebauung belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene der Bebauungsplanaufhebung sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im Zusammenhang bebauter Bereiche (§ 34 BauGB). Durch die Planungen erfolgt kein direkter Eingriff in bestehende Wald, Acker, Feuchtgebiete oder Grünlandflächen.	Auf Ebene der Bebauungsplanaufhebung sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	

Legende:

	direkte oder indirekte Wirkung hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkung mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkung geringer Erheblichkeit
	keine direkte oder indirekte Wirkung

Durch den Wegfall der bauleitplanerischen Festsetzungen verursachte negative Klimafolgen sind nicht zu erwarten.

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren 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 abgesehen. Eine formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Grünordnung

Das Bebauungsplanaufhebungsverfahren umfasst einen vollständig aufgesiedelten Quartiersbereich in einer Innenbereichslage nach § 34 BauGB. Außenbereiche die nach § 35 BauGB zu beurteilen wären, sind nicht vorhanden. Die als Grünflächen (Spielplätze) festgesetzten Flurstückteile Nr. 2024/7, 2025/11 und 2026/7 beinhalten keine grünordnerischen Festsetzungen. Durch das Aufhebungsverfahren kommt es daher zu keiner Änderung der Grünordnung.

2 Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan vom 16.06.2026

