

Stadt Memmingen
Aufhebung Bebauungsplan S10
„Südliche Schützenstraße“
Begründung gemäß § 2a BauGB



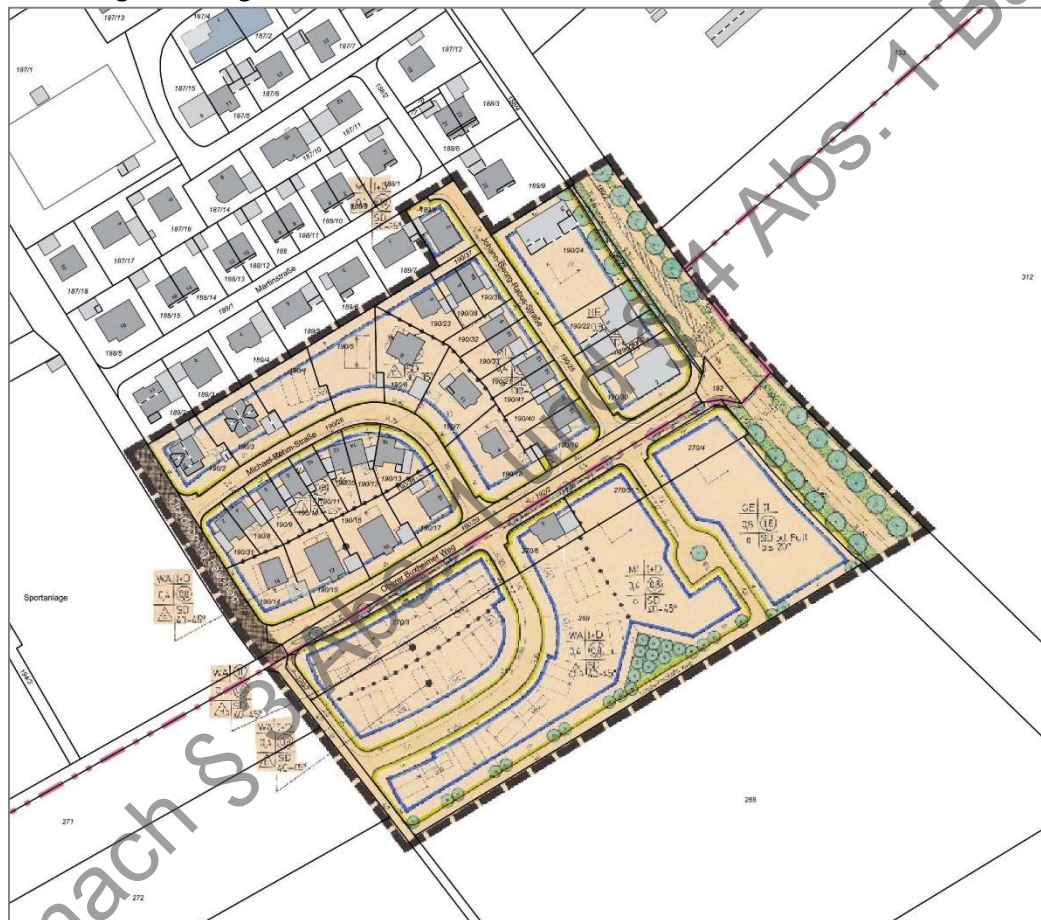
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
1.2	Lage und Größe.....	4
1.3	Verfahrenswahl.....	5
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	5
2.1	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
2.2	Topographie.....	6
2.3	Übergeordnete Planungen.....	6
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller.....	7
2.3.3	Stadtklimakonzept.....	8
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	9
2.3.5	Bebauungspläne.....	10
2.3.6	Sanierungsgebiet.....	10
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	11
3.1	Ziel der Planung.....	11
3.2	Künftige planungsrechtliche Situation.....	11
4	Grünordnung und Naturhaushalt	11
4.1	Altlasten, Baugrund.....	11
4.2	Artenschutz, Biotopschutz.....	11
4.3	Umweltprüfung.....	11
4.4	Baumschutzverordnung.....	12
5	Ausfertigung	12
6	Anlagen	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Memmingen beabsichtigt mit der Aufhebung des Bebauungsplanes S10 „Südliche Schützenstraße“ die südliche Ortseinfahrt Steinheims neu zu ordnen. Der qualifizierte Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ ist seit dem 21. März 1986 rechtskräftig. Ziel der damaligen Planung war hauptsächlich die Ausweisung neuer Bauflächen am südlichen Ortsrand Steinheims. Etwa die Hälfte des Plangebietes ist als Wohnbaufläche, etwa $\frac{1}{4}$ der Fläche als Mischbaufläche und etwa $\frac{1}{4}$ der Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.



Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ (unmaßstäblich)

Diese Planung entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen für den südlichen Ortsrand Steinheims. Der Planungsbereich südlich des Oberen Buxheimer Weges wurde bis heute nicht umgesetzt, lediglich ein Einfamilienhaus wurde errichtet. Somit sind ca. 50 % des Plangebietes innerhalb der letzten 40 Jahren nicht erschlossen und bebaut worden. Des Weiteren wurden innerhalb des festgesetzten Mischgebietes westlich der Johann-Georg-Rabus-Straße lediglich Wohnhäuser errichtet, wodurch es sich faktisch zum Wohngebiet entwickelt hat. Innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Heimertinger Straße wurden Betriebe und Wohnnutzungen in einer Durchmischung errichtet, die den Gebietscharakter nun als Mischgebiet prägt. Somit sind die Grundzüge der Planung, wie im damaligen Bebauungsplan festgesetzt, nicht umgesetzt.

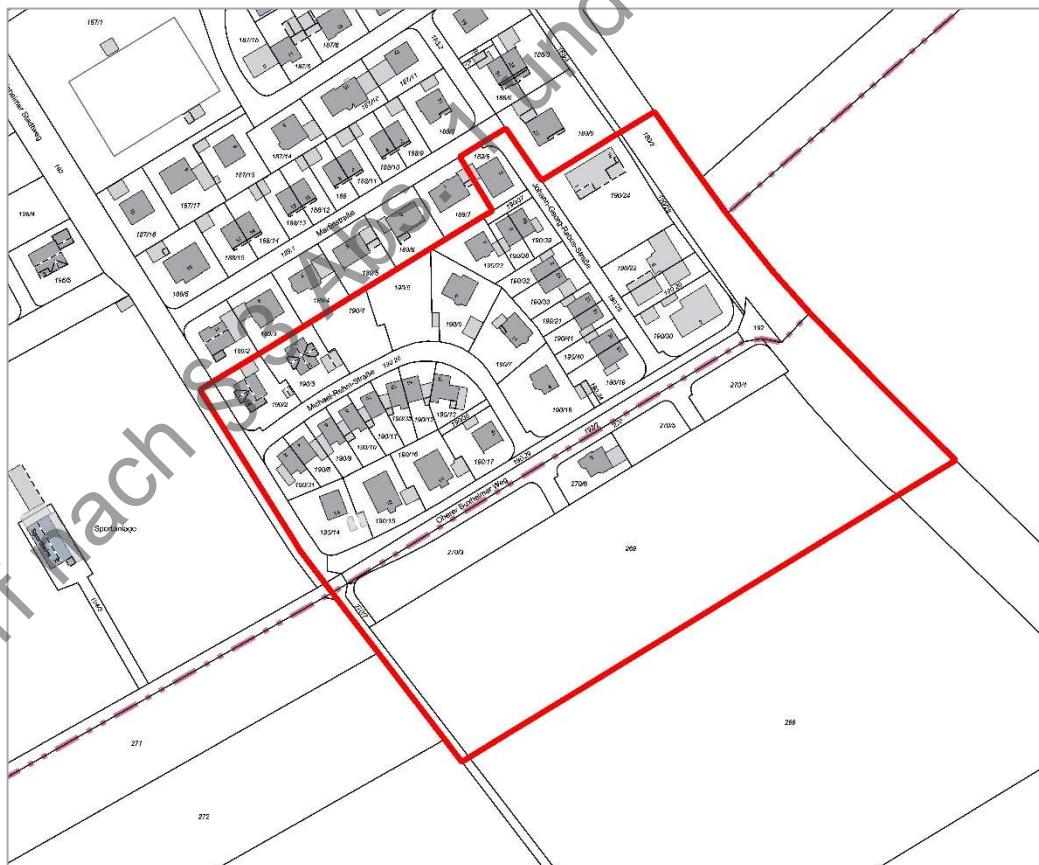
Von 2018 bis 2020 wurden Vorbereitende Untersuchungen in Steinheim in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Steinheims erarbeitet. Hier

wurde sich intensiv mit der zukünftigen Entwicklung von Steinheim beschäftigt. Auch die Wohnbauflächen wurden unter der Berücksichtigung der Innenentwicklung neu definiert. Diese neuen städtebaulichen Entwicklungsziele sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Memmingen verankert worden.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen weist südlich des Oberen Buxheimer Weges nur noch einen Streifen Bauland – überwiegend Wohnbau und einen Teilbereich Mischbaufläche - aus. Der restliche Bereich soll nicht mehr als Wohngebiet entwickelt werden und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die neu geplante Ortsumfahrungsstraße Steinheims muss einen Mindestabstand von 200 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung einhalten, welcher durch die damals ausgewiesenen Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden kann. Dies trifft ebenfalls für den Regionalen Grünzug zwischen dem immer weiter heranrückenden Gewerbegebiet Nord und dem Ortsteil Steinheim mit einer Breite von ca. 200 m zu.

Aufgrund der aufgeführten Gründe ist die damalige Zielsetzung des Bebauungsplans S10 „Südliche Schützenstraße“ obsolet.

1.2 Lage und Größe



Umgriff Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ liegt zum Teil in der Gemarkung Amendingen und zum anderen Teil in der Gemarkung Steinheim der Stadt Memmingen. Östlich wird das Plangebiet von der Heimertinger Straße bzw. Donaustraße (inbegriffen),

südlich durch das Grundstück der Flurnummer 269 (inbegriffen), westlich durch den Feldweg „Im Unteresch“ (inbegriffen) und den Steinheimer Stadtweg (teilweise inbegriffen) abgegrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 45.732,16 m². Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke in der Gemarkung Amendingen:

269, 278 (teilweise), 270/7, 270/3, 270, 270/6, 270/5, 270/4 und 188/4 (teilweise).

Des Weiteren befinden sich, innerhalb des Geltungsbereiches, folgende Grundstücke in der Gemarkung Steinheim:

192/3 (teilweise), 193 (teilweise), 192/2, 192, 190/29, 180/2 (teilweise), 190/28, 190/25, 190/24, 190/22, 190/20, 190/30, 189/8, 190/37, 190/23, 190/38, 190/39, 190/32, 190/33, 190/21, 190/41, 190/40, 190/19, 190/34, 190/18, 190/7, 190/6, 190/5, 190/4, 190/3, 190/2, 190/26, 190/31, 190/8, 190/9, 190/10, 190/11, 190/35, 190/12, 190/13, 190/36, 190/17, 190/16, 190/15 und 190/14.

1.3 Verfahrenswahl

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten, wie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann weder im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden; somit wird das Regelverfahren angewendet.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ wurde damals ausgewiesen, um der Nachfrage an Wohnbauland sowie auch Bauflächen für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe gerecht zu werden.

Innerhalb des Plangebietes ist im Westen ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. In der Mitte verläuft ein ca. 30 m breites „Mischgebiet“. Im Osten grenzt ein „Gewerbegebiet“ an und wird durch eine Straßenverkehrsfläche über die Heimertinger Straße abgegrenzt. Des Weiteren sind Verkehrsflächen über die Erschließungsstraßen festgesetzt. In Bezug auf die Bebauungsdichte ist im Wohngebiet und im Mischgebiet eine lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich das Gewerbegebiet kann durch eine GRZ von 0,8 dichter bebaut werden. Die Geschossigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches sind ortstypisch zwischen I+D und II geregelt. Innerhalb des Mischgebietes und des Wohngebietes sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen neben Satteldächern auch Pultdächer errichtet werden.



Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ (unmaßstäblich)

2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Aufhebungsbereiches ist nahezu eben. Hier besteht lediglich ein Höhenunterschied von ca. 1 m. Das Gelände fällt nach Norden flach ab.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan Bayern von 2013 (Fortschreibungen 2018, 2019 und 2023) wird Memmingen als Oberzentrum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert.



Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP Bayern 2023).

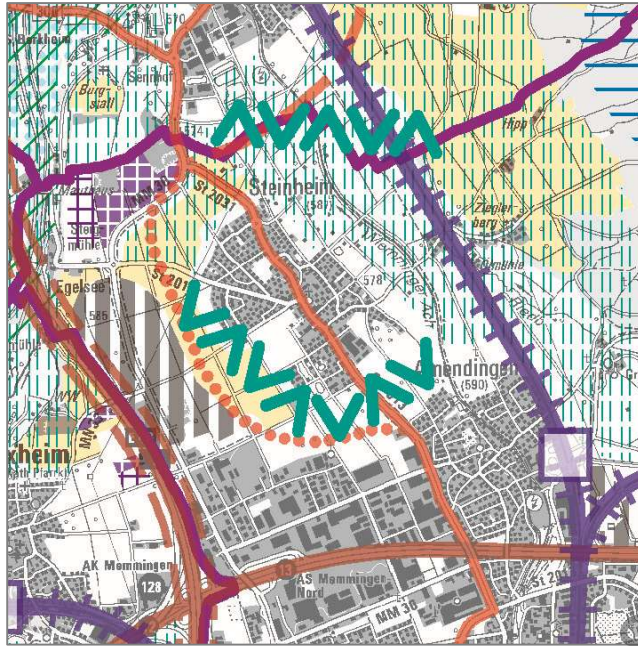
(LEP Bayern 2013, Fortschreibungen 2018, 2019 und 2023)

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern eingehalten.

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Verbandsversammlung hat in Ihrer Sitzung am 05.12.2023 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als Satzung beschlossen. Am 21.12.2024 ist dieser Regionalplan in Kraft getreten. Die Raumstrukturkarte der Gesamtfortschreibung sieht für die südliche Fläche einen Regionalen Grünzug und für die bereits bebaute nördliche Fläche keine bestimmte Nutzung vor.

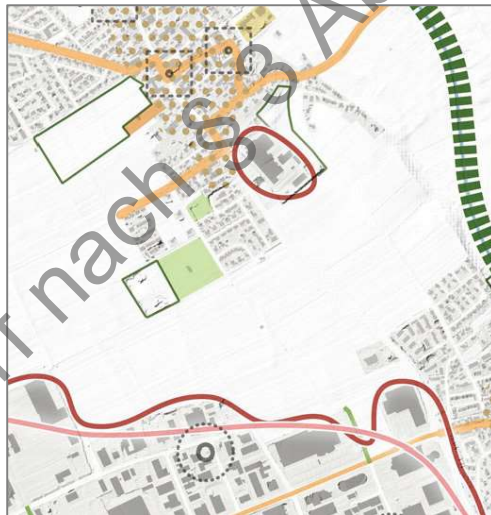
Der Regionale Grünzug wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes gestärkt und kann durch die Reduzierung des Baulands zugunsten des regionalen Grünzuges aufrechterhalten bleiben. Somit entspricht die Aufhebung des Bebauungsplans den Zielen des Regionalplanes.



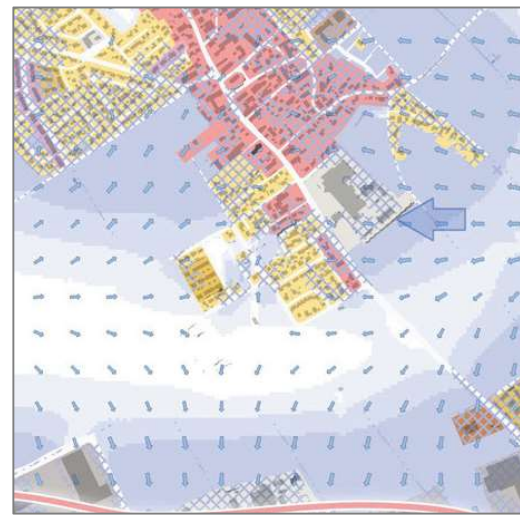
Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller – Gesamtfortschreibung 2023
(unmaßstäblich)

2.3.3 Stadtklimakzept

In der Stadtratssitzung am 24.10.2022 wurde das Stadtklimakzept für die Stadt Memmingen beschlossen.



Auszug Stadtklimakzept-
Hitzeminderung und Kaltluft



Auszug Stadtklimakzept-
bioklimatisches Entlastungssystem

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes S10 „Südliche Schützenstraße“ werden die Ziele des Stadtklimakzeptes nicht beeinträchtigt und somit gestärkt.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen wurde neu aufgestellt und ist seit dem 28.11.2025 rechtsverbindlich. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die südliche Ortseinfahrt Steinheims neu geordnet und an die Ziele der Vorbereitenden Untersuchung (VU) Steinheims angepasst. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Planbereich die Gebietstypen neu geregelt und im südlichen Bereich die Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung und Mischbaufläche angepasst. Somit stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan jetzt folgende Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dar:

Im Nordosten ist eine Mischbaufläche ausgewiesen diese wird im Osten durch eine Straßenfläche abgegrenzt. Im Süden ist eine Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, nördlich davon grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" an die nördlich gelegene Wohnbaufläche an. Des Weiteren führen durch den Planungsausschnitt Radwegeverbindungen 1. und 2. Ordnung. Des Weiteren ist im südlichen Bereich eine Grünzäsur, Schutz, Qualifizierung innerstädtischer Freiräume und prägende Elemente für die Landschaft, Erhalt und Entwicklung wichtiger Grünstrukturen sowie eine Bauhöhenbeschränkung und im östlichen Bereich die Umgrenzung des Sanierungsgebiets „Steinheim mit Memminger Ach“ dargestellt.

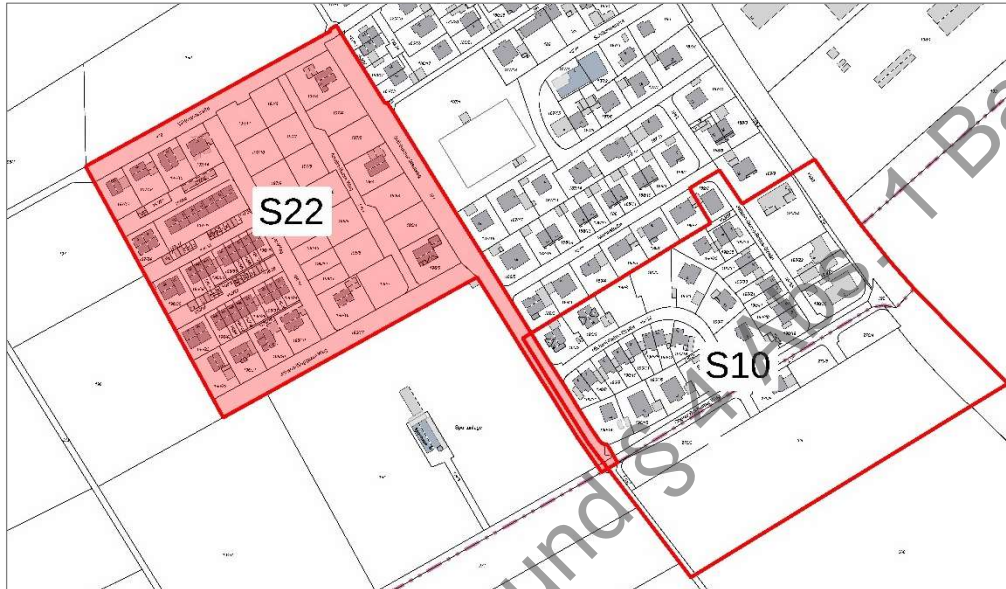
Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes S10 „Südliche Schützenstraße“ werden die neu definierten Ziele des Flächennutzungsplanes gestärkt und die planungsrechtlichen Grundlagen angepasst.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 28.11.2025 (unmaßstäblich)

2.3.5 Bebauungspläne

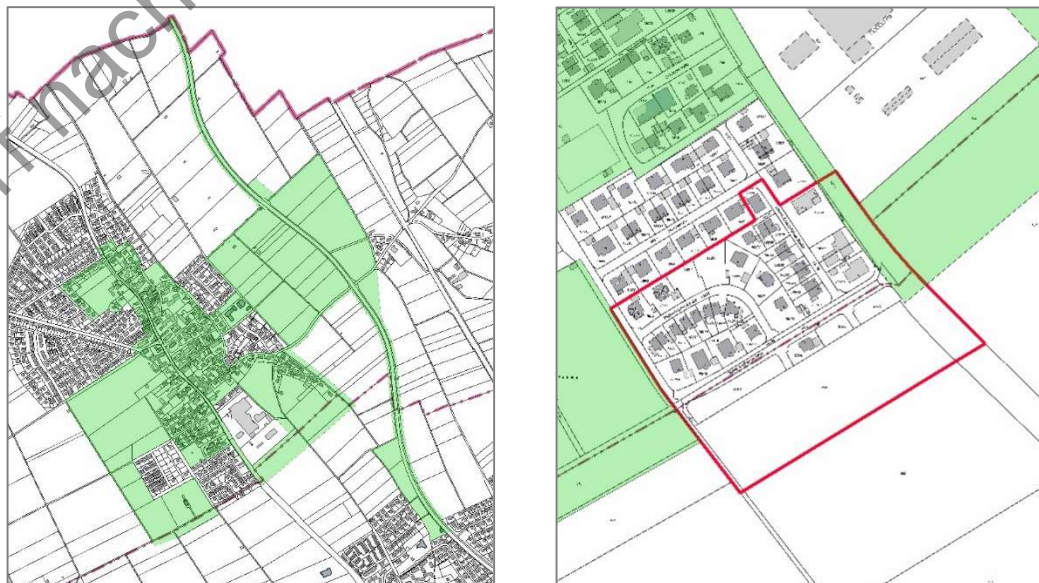
Der aufzuhebende Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ wird im nordwestlichen Bereich von dem Bebauungsplan S22 „Steinheimer Stadtweg-West“ im Bereich des Straßenraumes überlappt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes S22 „Steinheimer Stadtweg-West“ nicht tangiert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



Überlappung Bebauungsplan S22 „Steinheimer Stadtweg-West“ (unmaßstäblich)

2.3.6 Sanierungsgebiet

Der aufzuhebende Geltungsbereich befindet sich in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Sanierungsgebietes „Steinheim mit Memminger Ach“ vom 21.07.2023. Lediglich der nordöstliche Teilbereich an der Heimertinger Straße liegt innerhalb des Sanierungsgebietes. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes S10 „Südliche Schützenstraße“ werden die Sanierungsziele nicht beeinträchtigt oder berührt.



Sanierungsgebiet „Steinheim mit Memminger Ach“ (unmaßstäblich)

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

Zu den Aufgaben und Pflichten jeder Gemeinde gehört u.a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB). Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplanes S10 „Südliche Schützenstraße“ waren mehrere Punkte. Unter anderem die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Memmingen welcher auf der Grundlage des Ergebnisses der VU Steinheim am südlichen Ortsrand von Steinheim angepasst wurde. Des Weiteren ist durch die Bebauung der letzten Jahre das festgesetzte Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet nicht mehr haltbar. Die neu geplante Ortsumfahrungsstraße Steinheims muss einen Mindestabstand von 200 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen, welcher durch die damals ausgewiesenen Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden kann. Dies trifft ebenfalls für den Regionalen Grünzug zwischen dem heranrückenden Gewerbegebiet Nord und der Bebauung Steinheim mit einer Breite von ca. 200 m zu. Bei Nichtaufhebung des Bebauungsplans könnte nicht den aktuell städtebaulichen Zielsetzungen entsprochen und die bedeutsame Baumaßnahme zur Ortsumfahrung Steinheims umgesetzt werden.

3.2 Künftige planungsrechtliche Situation

Nach Aufhebung des Bebauungsplans sind künftige Planungen nördlich des Oberen Buxheimer Weges nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich dementsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Südlich des Oberen Buxheimer Weges sind künftige Planungen nach dem § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist hier eine einreihige Bebauung möglich.

4 Grünordnung und Naturhaushalt

4.1 Altlasten, Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsfälle oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten dennoch Altlasten auftreten sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Stadt Memmingen – Umweltschutzverwaltung zu benachrichtigen.

4.2 Artenschutz, Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden.

4.3 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Da keine neuen Flächen versiegelt werden ist kein Ausgleichsbedarf im Zuge des Verfahrens erforderlich.

Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung und als Anhang beigefügt. Der Umweltbericht befindet sich zum jetzigen Verfahrensstand noch in Bearbeitung und wird dem Bauleitplanverfahren zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt.

4.4 Baumschutzverordnung

Die bestehenden Bäume innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereiches unterliegen grundsätzlich der Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen. Der Erhalt von Bäumen ist unter anderem für das Mikroklima, die örtliche Biodiversität sowie das ökologische Gleichgewicht von großer Bedeutung.

Memmingen, den 20.02.2026
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

5 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans S10 "Südliche Schützenstraße" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.

Memmingen, den

Oberbürgermeister

6 Anlagen

- Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ vom 10.07.1985, geändert gem. Bescheid der Regierung von Schwaben 03.02.1986
- Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan S10 „Südliche Schützenstraße“ vom 18.07.1984, ergänzt am 05.12.1985 und 07.05.1985