



mm

Stadt Memmingen



QUARTIERSENTWICKLUNG ALLGÄUER STRASSE WEST

GESTALTUNGSLEITFADEN

STAND 28.05.2024



Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

an der Allgäuer Straße entsteht auf einer Fläche von ca. 5 ha ein neues Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern als Erweiterung der Wohnsiedlung Galgenberg. Das neue Wohngebiet umfasst insgesamt rund 220 WE.

Die Stadt Memmingen legt großen Wert auf eine hohe Gestaltqualität der neuen Wohnquartiere. Um diese hohe Qualität für die schwierige Planungsaufgabe sicherzustellen, wurde im September 2022 ein nichtoffener städtebaulicher Wettbewerb mit vorgelagertem Auswahlverfahren durchgeführt.

Unter 16 eingereichten Arbeiten hat das Preisgericht, unter dem Vorsitz von Architekt Peter Brückner, mehrere Preise vergeben und das Büro Holl Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner (Würzburg) mit Joma Landschaftsarchitektur (Bamberg) zum Sieger des Wettbewerbs erklärt. Dabei fiel die einstimmige Preisgerichtsempfehlung, die Arbeit mit dem ersten Preis als Grundlage der weiteren Bearbeitung zu beauftragen. Das Büro wurde im März 2023 mit der Erstellung einer Rahmenplanung, eines Bebauungsplans und eines Gestaltungsleitfadens beauftragt. Für ein hochwertiges Erscheinungsbild sind nicht nur die öffentlichen Straßen- und Grünräume entscheidend, sondern auch und vor allem das private Bauen mit den neu entstehenden Gebäuden und ihren Vorbereichen. Um die gewünschte hohe gestalterische Qualität zu erreichen, hat die Stadt diesen Leitfaden entwickelt. Er gibt Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und der privaten wie öffentlichen Freiflächen und der dazugehörigen Grundstücksflächen.



Der Gestaltungsleitfaden richtet sich an die Bauverantwortlichen, Wohnungseigentümer:innen und deren Planerinnen und Planer. Wirken Sie an der Entstehung eines zukunftsweisenden und lebenswerten Wohnquartiers mit und verstehen Sie den Gestaltungsleitfaden als Planungshilfe für Ihr Bauvorhaben. Wir möchten mit dem Leitfaden deutlich machen, dass uns die hohe gestalterische Qualität unserer neuen Wohngebiete, auch angesichts der bestehenden Herausforderungen in ökologischer Hinsicht, besonders am Herzen liegt.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jan Rothenbacher'.

Jan Rothenbacher
Oberbürgermeister



Abb.001 Quartiersentwicklung Allgäuer Straße West

INHALT

3	Vorwort
6	1 Wozu ein Gestaltungsleitfaden?
8	2 Das neue Wohngebiet Allgäuer Straße West Das Konzept des neuen Wohnquartiers
10	3 Welche Gebäudetypen dürfen gebaut werden? 3.1 Städtebauliche Struktur 3.2 Was gibt es bei der Fassadengestaltung zu beachten? 3.3 Dachlandschaft und Dachaufbauten
24	4 Was gibt es bei der Gestaltung der Freiflächen und Nebenanlagen zu beachten? 4.1 Öffentliche Wege, Straßen und Platzflächen 4.2 Private Wege, Straßen und Platzflächen 4.3 Stadtmobiliar: Bänke, Beleuchtung, Abfallbehälter, Poller, Fahrradbügel 4.4 Höhenlage der Wege, Straßen und Plätze und Eingangshöhen der Gebäude 4.5 Private und öffentliche Freiflächen und ihre Bepflanzung 4.6 Vegetation 4.7 Nebenanlagen
48	Anlagen
54	Abbildungsverzeichnis
57	Impressum

1 WOZU EIN GESTALTUNGSLEITFADEN?

Das neue Wohnquartier an der „Allgäuer Straße West“ soll modellhaft in flächensparender und energieoptimierter Bauweise bebaut werden. Ziel ist es, ein attraktives Wohnquartier zu entwickeln, das unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Insgesamt sind ca. 220 WE in 24 Mehrfamilienhäusern mit III und IV Geschossen geplant, mit einer Dichte von 1,02 GFZ und 0,52 GRZ.

Dem Klimakonzept der Stadt entsprechend sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit dem Ausbau von PV-Anlagen auf den Flachdächern und einem hohen Dämmstandard der Gebäude abgeschwächt werden. Mit einem hohen Grünflächenanteil und einer dichten Bepflanzung mit hochgewachsenen Bäumen sowie den Dach- und Fassadenbegrünungen auf und an allen Gebäuden soll die Wärmebelastung des Wohnquartiers reduziert werden. Mit den geöffneten Wohnhöfen entstehen wirksame Luftschneisen, die den bodennahen Luftaustausch ermöglichen.

Die hohen Ansprüche an das Wohnquartier erfordern von den zukünftigen Bauherren und Investoren eine Mitmachbereitschaft.



Abb.002 Schwarzplan

Das Konzept des neuen Wohnquartiers Allgäuer Straße West

Gartenstadt am Siedlungsrand

Das Konzept versucht die Gartenstadtidee wieder aufleben zu lassen – als Antwort auf die aktuellen Herausforderungen Klimakrise, Artenschwund und Desintegration der Gesellschaft.

Lindenallee am Dickenreiser Weg

Das neue Wohnquartier als Teil der Wohnsiedlung „Am Galgenberg“ hat mit der alten doppelzeiligen Lindenallee (Naturdenkmal) und dem angrenzenden Waldstück eine besondere Qualität und Identität, die es zu erhalten und auszubauen gilt. Mit einer Obstbaumwiese unterhalb der Allee wird der Grünraum erweitert und der obere Berghang mit seinem Ausblick freigehalten.

Grüner Rahmen

Der breite eingegrünte Rodelhang umschließt das neue Wohnquartier im Süden; mit einer anbau-freien Zone und der Allee entlang der Allgäuer Straße sowie dem Grünstreifen im Norden entsteht ein grüner Rahmen, der das neue Wohnquartier umschließt.

Gebäudekonzept

Die Baukörperstruktur ist eher kleinteilig und verwebt über Höfe unterschiedlicher Größenordnung und Gestalt Gebautes mit dem Freiraum. Die 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit ähnlichen Gebäudekubaturen bilden ein Ensemble, das mit seiner Höhenentwicklung der Geländebewegung des aufsteigenden Hangs folgt. Mit der begrünten Dachlandschaft wird die charakteristische Hanglage zusätzlich betont.

Im Inneren des Quartiers entstehen grüne Nachbarschaftshöfe, wo sich die Bewohner treffen können; im Hangbereich formen sie sich zu einer durchgrünten Terrassenlandschaft.

Lärmabschirmung zur Allgäuer Straße

Entlang der Allgäuer Straße schirmen lärmabweisende Geschosswohnungsbauten mit Laubengangerschließung von Straßen- und Gewerbelärm ab. Die Schallbrücken werden mit Treppenhäusern und Glaswänden geschlossen. Wichtig ist vor allem die durchgehende Lärmabschirmung der Bebauung am zentralen Platz bis zur Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 1894.



Abb.003 Durchlüftung des Gebietes



Abb.004 Rahmenplan

3.1 Städtebauliche Struktur

Das städtebauliche Grundkonzept beruht auf volumetrisch einfach gehaltenen Bauten von 3- und 4-geschossigen Baukörpern, die durch die Hangsituation eine lebendige Höhenstaffelung gestalten. Das lebendige und strukturreiche Quartier bietet Begegnungsräume für Jung und Alt.

Diese Struktur ist einzuhalten. Länglich rechteckige Baukörper wechseln sich ab mit würfelförmigen Punkthäusern. Alle Gebäude gruppieren sich um nach allen Seiten offene Wohn- und Nachbarschaftshöfe. Es entstehen wirksame Luftschneisen, die einen bodennahen Luftaustausch ermöglichen.

Entlang der Allgäuer Straße besteht eine geschlossene Gebäudewand als Lärmschutzbebauung mit Laubengang und dazwischenliegenden Treppenhäusern.

Um die einheitliche Gestaltung des Wohnquartiers und die Plastizität der Baukörper zu unterstützen, sollen alle Gebäudekubaturen nach den gleichen Prinzipien ausgeführt werden. Der Gebäudeentwurf unterscheidet nach Gebäuden mit weißer Putzfassade und Gebäuden mit einer Holzverkleidung in einem natürlichen Holzton. Dadurch soll ein abwechslungsreiches Bild des Wohnquartiers entstehen.

Im westlichen Teil des Hanggeländes besteht auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900 eine Wohnbebauung mit einer Schreinerei. Diese bestehende Bebauung wird im Bebauungsplan als offene Bauweise mit Wohnhäusern mit III Geschossen festgesetzt. Als Art der Nutzung wird ein WA festgesetzt.



Abb.005 Schnitt O-W



Abb.006 Schnitt N-S

(1) Städtebauliche Struktur

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur des Wohnquartiers sind alle Gebäude als Solitärbaukörper auszuführen. Längere Baukörper bis zu 37 m sind nur entlang der Allgäuer Straße als Lärmschutzbebauung und entlang der nördlichen Grenze (Fl.-Nr. 1894) als Randbebauung erlaubt.

(2) Dichte und Höhe der Bebauung, Baukörper, Baufluchten

Alle Gebäude in den Bereichen sind in einer ähnlichen Gestalt auszuführen. Sie sind, bis auf die Einfamilienhausbebauung auf Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900, als offene Wohn- und Nachbarschaftshöfe zu gruppieren, die einen bodennahen Luftaustausch ermöglichen.

Die max. Gebäudehöhe bei 3 Geschossen beträgt 9,00 m und bei 4 Geschossen 12,00 m.

(3) Einfamilienhäuser Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900

In den Bereichen Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900 sind Einfamilienhäuser mit III Geschossen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt und eine Garage als Nebengebäude.



Abb.007 Schreinerei und Wohnhäuser Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900



Abb.008 Modell Wettbewerb

3.2 Was gibt es bei der Fassadengestaltung zu beachten?

Für das Erscheinungsbild des Wohnquartiers ist die Einheitlichkeit der Kubaturen der Baukörper besonders wichtig. Außenwände der einzelnen Baukörper sollten daher nach Material, Struktur und Farbe als Einheit gestaltet werden.

Einzelne Baukörper können auch holzverkleidete Außenwände haben. Sie vertragen sich gut mit den weißen Baukörpern der Mehrfamilienhäuser. Die Mischung der Materialien gibt dem Baugebiet insgesamt ein abwechslungsreiches Bild.

Der Lageplan Abb. 011 gibt an, welche Gebäude eine holzverkleidete Außenwand und welche eine verputzte Außenwand erhalten sollen.

Bei der Behandlung der Holzoberflächen muss zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit die natürliche Holzstruktur erkennbar bleiben. Es sollten Farbpigmente im braunen Farbbereich verwendet werden (siehe Abb. S. 15).

Alle Wandöffnungen sollten so angeordnet werden, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben. Bodenbündige Fenster betonen die Vertikalität der Baukörper. Das Verhältnis der Öffnungen zum geschlossenen Fassadenanteil in Längsabwicklung je Geschoss für alle Baukörper beträgt max. 1:2.

Die Öffnungsbreite sollte zwischen 1 m und 1,10 m liegen und kann maximal pro kurzer Seite 2x und pro langer Seite 3x als doppeltes Element mit Tür zum Balkon oder zur Terrasse eingesetzt werden. Die Öffnungshöhen sind auf 2,10 m zu beschränken. Alle Fenster sind als Holz- oder Holz-Alu-Fenster auszubilden. Ausnahmen zu den bodentiefen Fenstern können kleinere Fenster mit annähernd quadratischer Form (Breite darf aber nie größer als die Höhe sein) darstellen, z.B. im Bereich der Badezimmer. Diese müssen im Fassadenbild im Verhältnis zu den bodentiefen Fenstern in geringerer Anzahl eingesetzt werden (je 2 bodentiefe Fenster max. 1 kleines Fenster).

Treppenhäuser sind mit gleichenisterelementen in die Fassade zu integrieren und sollen sich nicht wesentlich absetzen.

Die bodentiefen Fenster können ein Füllstabgeländer oder eine befestigte Verglasung zur Absturzsicherung mit einer Brüstungshöhe von 0,90m erhalten, sofern sie zu öffnen sind. Attikableche, Geländer, Fensterbänke und sonstige Bleche sind im Farbton DB 702 auszuführen. Fallrohre sollten als Innenentwässerung angelegt werden.



Abb.009 Putzfassade



Abb.010 Holzfassade

3.2 Festsetzungen

(1) Außenwände

Außenwände der einzelnen Baukörper sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten. Zulässig sind weiße Putzfassaden sowie holzverkleidete Außenwände. Nicht zulässig sind Zierputze und gemusterte Putzarten.

Bei holzverkleideten Außenwänden muss die natürliche Holzstruktur erkennbar bleiben. Es sind Farbpigmente im braunen Bereich zu verwenden.

Der Lageplan Abb. 011 gibt an, welche Gebäude eine holzverkleidete Außenwand und welche eine verputzte Außenwand erhalten sollen.

(2) Wandöffnungen

Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben. Der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen soll überwiegen (2:1).

(3) Balkone, Loggien

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Vordächer dürfen Baulinien und Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten, sofern sie das Anfahren der Feuerwehr nicht behindern. Tiefere Freisitze sind als Loggien auszubilden.

(4) Sockel

Der Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf nicht höher als 0,70 m sein.

(5) Werbeanlagen

Im gesamten Wohnquartier sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind die Erdgeschosszonen an der öffentlichen Platzfläche, wenn diese gewerblich genutzt werden. Für jeden Betrieb sind auf der Hausfront nur eine Werbeanlage und ein Ausleger zulässig. Es sind grundsätzlich nur Eigenwerbungen zulässig.



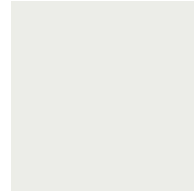
Abb.011 Lageplan mit den Gebäuden, die verputzt werden sollen und solchen die holzverkleidete Außenwände haben sollen.

Oberflächen und Farben

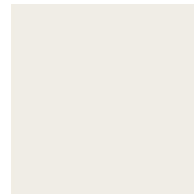
Für Gebäude mit Putzfassade ist ausschließlich ein weißer Farbton mit mittlerer Körnigkeit zugelassen.



Abb.012 Putz



RGB 236/237/232



RGB 240/237/230



RGB 240/239/235

Abb.013 Putzfarben



Abb.014 Putzfassade

Für das Haus mit holzverkleideten Außenwänden ist ausschließlich eine vertikale Ausrichtung zugelassen. Die Lattenbreite ist auf 12 cm begrenzt, mindestens jedoch 4 cm.

Es ist gestattet, entweder regelmäßige oder in der Breite variierende Latten einzusetzen. Die Oberfläche ist eben auszuführen.

Es sind Farbpigmente im braunen Bereich zu verwenden. Die Holzstruktur muss erkennbar sein.



Abb.015 unregelmäßige Lattung



RGB 203/189/140



RGB 163/146/126



RGB 148/142/118

Abb.016 Holzfarben

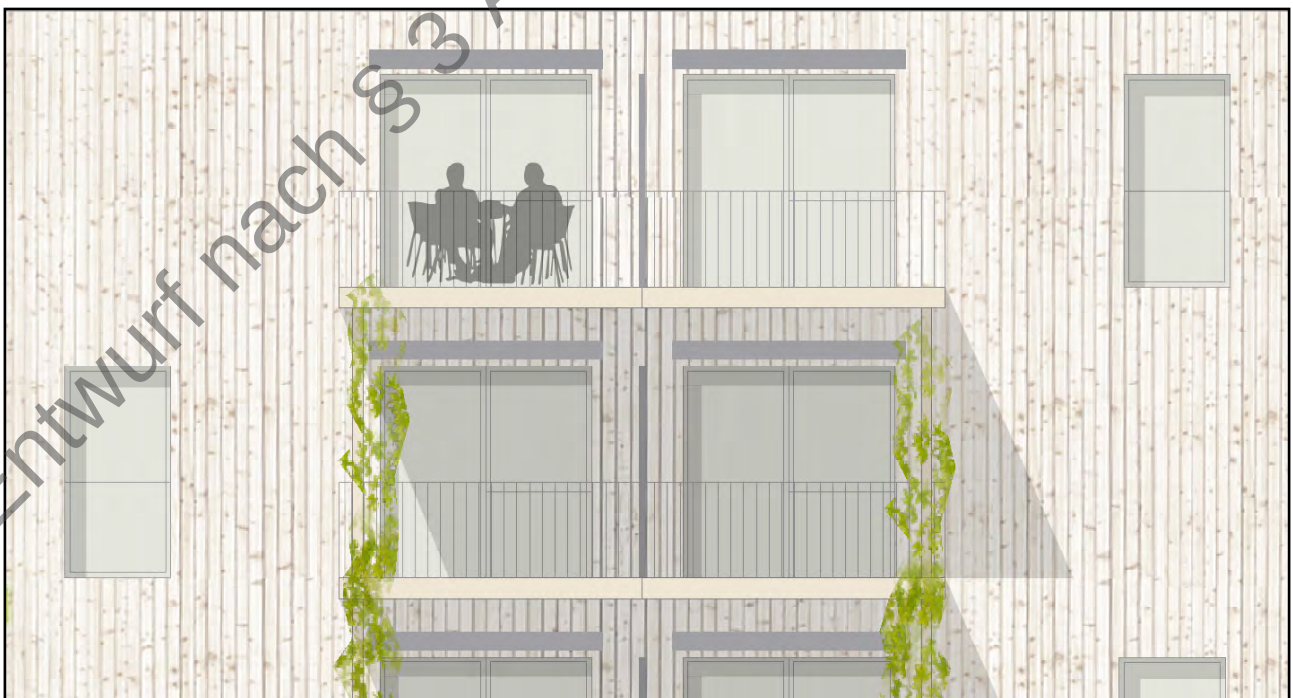


Abb.017 Holzfassade

Gestaltung der Hauseingänge

Gemäß Lageplan Abb. 021 sollte jeder Eingangsbereich ein Vordach erhalten. Die Vordächer sind auf eine Tiefe von 1,50 m zu beschränken, die maximale Gesamthöhe richtet sich nach der Erdgeschosseshöhe und darf diese nicht überschreiten. Sie sind als Stahlkonstruktion mit Blechen im Farbton DB 702 auszubilden. Im Bereich der TG-Sockel gibt es Nischen, die eine geschützte Eingangssituation erlauben. Die Briefkästen und Klingeln sind innerhalb dieser Bereiche entweder in der Fassade oder am Vordach unterzubringen. Im Bereich der Lärmschutzbebauung sind diese in den Treppenhäusern unterzubringen. Freistehende Briefkastenanlagen sind nicht zugelassen. Die Briefkästen sind im Farbton DB 702 auszubilden.

Zur besseren Orientierung sollten die Eingangsbereiche mit Straßennamen und Hausnummern gut sichtbar beschriftet werden.

Eingangstüren in den Holzfassaden sollen in Holzoptik oder aus Glas, in den Putzfassaden in Grau oder aus Glas ausgebildet werden.

Der Sockel eines Gebäudes, der Höhenunterschiede des umgebenden Geländes ausgleicht, kann mit einem Edelstahlblech verkleidet werden (DB 702). Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten. Der Sockel sollte nicht höher als 0,70 m sein. Der Eingang des Gebäudes sollte aufgrund der Barrierefreiheit stufenlos sein.

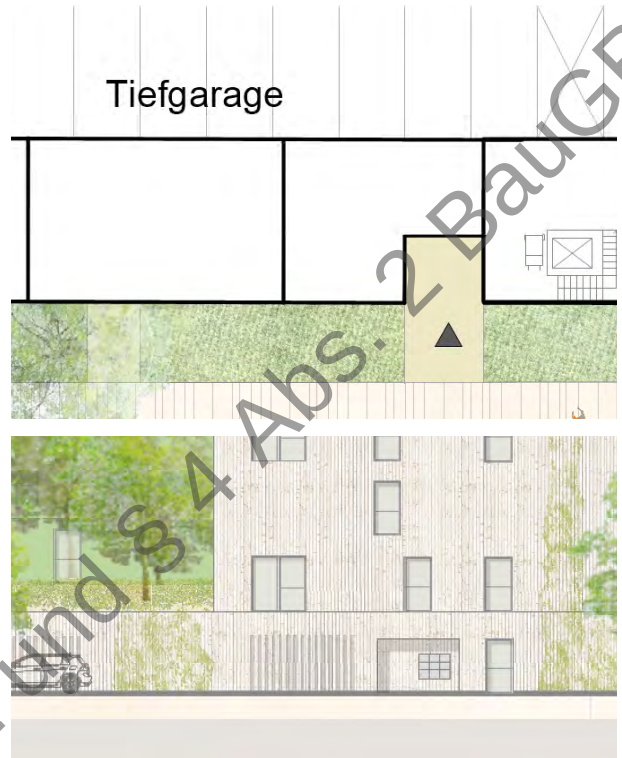


Abb.018 Eingangsnischen im Bereich TG-Sockel

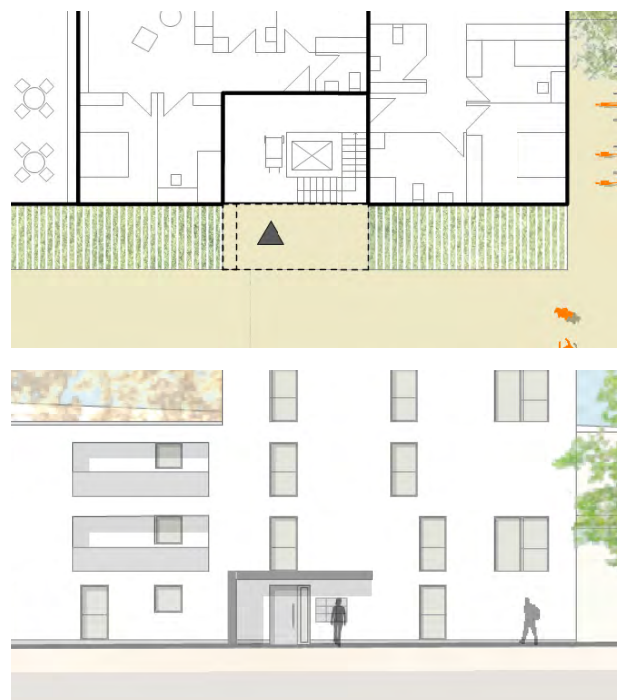


Abb.019 Eingang mit Vordach

Balkone, Terrassen und Verschattungselemente

Balkone sind nur als freistehende, mit Stützen zu ver sehende Balkone zugelassen. Jede Wohneinheit soll mind. und max. einen Balkon oder eine Terrasse erhalten. Diese sind entweder nach Süden oder Westen auszurichten. Wenn möglich, sollten zwei Balkone zusammengefasst werden (zwingend bei Fassaden < 15 m). Die Geländer sind als Füllstabgeländer in einem Farbton DB 702 zu gestalten. Es können Stahl- und oder Holzkonstruktionen eingesetzt werden. Diese sollten be-rankt werden. Balkone in den oberen Geschossen dürfen keine Überdachung erhalten. Loggien sind ausgeschlossen.

Terrassen sind vorzugsweise als Holzdecks oder mit hellen Betonplatten einheitlich je Gebäude auszubilden. Abgrenzungen/ Sichtschutz zu den Nachbarn sind nur durch Hecken gestattet.

Es können Markisen als Sonnenschutz eingesetzt werden, die sich jeweils farblich an der Holz- oder Putzfassade des Gebäudes orientieren. Außenliegende Markisen sind behutsam in die Fassade zu integrieren und sind aus Stahlblech DB 702 auszubilden.

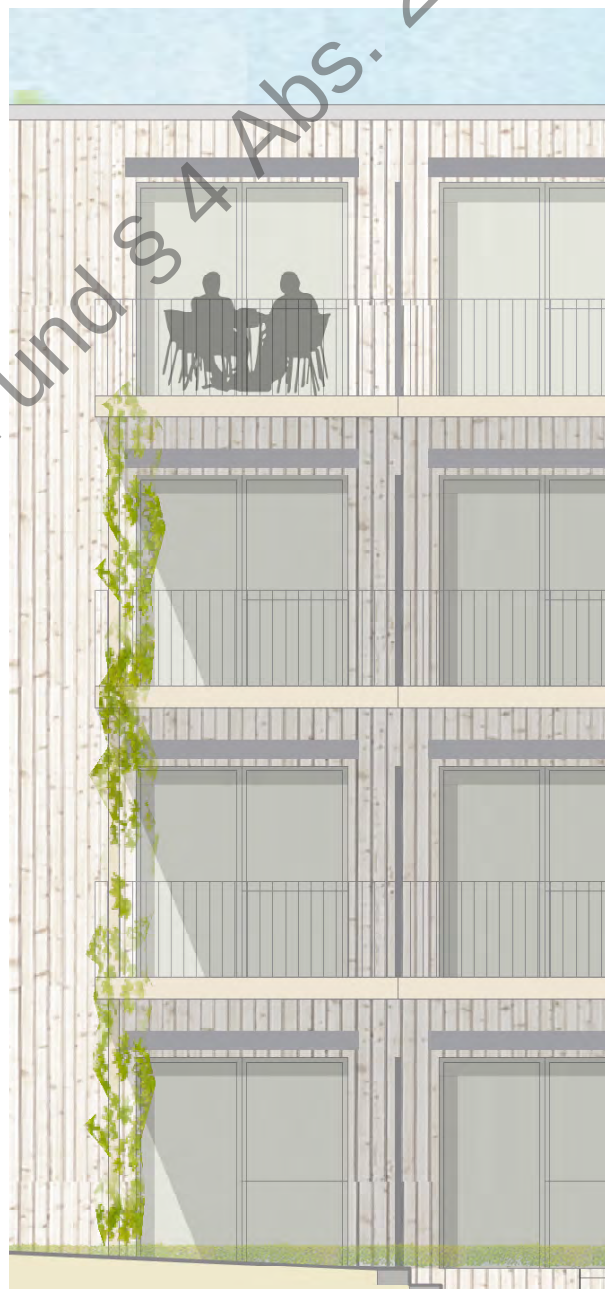


Abb.020 Balkone



Abb.021 Lage Vordächer
und Einschnitte



Abb.022 Eingang mit Vordach, Briefkästen und Hausnummerbeschriftung bei einer Holzfassade



Abb.023 Eingang mit Vordach, Briefkästen und Hausnummerbeschriftung bei einer Putzfassade



Abb.024 Fassaden mit Laubengängen entlang der Allgäuer Straße



Abb.025 Fassaden Laubengänge im Wohnquartier

Laubengänge

Die Gebäude entlang der Allgäuer Straße sind als Lärmschutzbebauungen auszubilden. Die Schallbrücken werden mit Treppenhäusern und Glaswänden geschlossen. Innerhalb des Wohnquartiers können auch Laubengänge zur Erschließung eingesetzt werden. Sie können mit einer Lärmschutzverglasung versehen werden, wenn für ausreichende Be- und Entlüftung der Wohnräume gesorgt wird.

Alle Laubengänge sind so auszubilden, dass eine Fassade entsteht, die große zusammenhängende Wandflächen belässt und die Öffnungen als Einschnitte erkennbar lässt. So passt die Formensprache zu der der anderen Fassaden im Quartier. Lange Einschnitte sind zu vermeiden (max. 10 m). Die Geländer in diesem Bereich sind mit einem flächigen Blech oder Glas auszubilden. Die Höhe der Einschnitte sollte max. 2,10 m betragen.



Abb.026 Lage der Laubengänge im Wohnquartier

3.3 Dachlandschaft und Dachaufbauten

Alle Flachdächer sind als begrünte Dächer auszubilden, Bepflanzungen sind zulässig. Ein begrüntes Dach ist nicht nur ein natürlicher Regenwasserspeicher, sondern gleichzeitig wird die Luftqualität durch die Ausfilterung von Staub und Schadstoffpartikeln nachhaltig verbessert.

Ausnahmsweise sind auch Dachterrassen bei 3-geschossigen Gebäudeteilen zulässig. Sie sind über Ausgänge von angebauten 4-geschossigen Gebäudeteilen zugänglich. Eigene Dachterrassenausgänge auf den 3-geschossigen Gebäuden (und Gebäudeteilen) sind nicht erlaubt.

Dachaufbauten in Form von Solaranlagen auf dem Dach sollen eine geringe Höhe und einen ausreichenden Abstand zum Dachrand haben. Die Anlagen sind dann kaum sichtbar.

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll eine starke gestalterische Dominanz dieser Elemente vermieden werden. Es soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

Insbesondere soll vermieden werden, dass hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder deren Aussicht einschränken.



Abb.027 Beispiel PV-Anlagen

Die Dachterrassen sollten als Erweiterung der Freiflächen allen Wohneinheiten eines Gebäudes zur Verfügung stehen. Hochbeete sind erlaubt und unterliegen den Anforderungen auf S. 23 (Abstand zur Attika).



Abb.028 Dachlandschaft

3.3 Festsetzungen

Alle Gebäude sind mit einem Gründach auszuführen (Bepflanzung zulässig), das PV-Anlagen ermöglicht. Bei 3-geschossigen Gebäudeteilen, die an 4-geschossige Gebäudeteile angebaut sind, sind auch Dachterrassen zugelassen. Sie sind über Ausgänge von den 4-geschossigen Gebäudeteilen zu erschließen.

Dachaufbauten sind im Baugebiet nur in Form von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Kaminen und anderen haustechnisch bedingten Anlagen zulässig.

Die oben genannten Dachaufbauten dürfen max. 1,20 m hoch sein, gemessen über der Dachhaut.

Der Abstand des Dachaufbaus zur Außenkante Dachrand muss mind. den Wert der Höhe $2h$ des Dachaufbaus betragen. Bei PV-Anlagen ist ein Abstand zur Außenkante von 1,00 m zulässig.

Die Außenwände sind mit einer gemauerten Attika von max. 0,30 m über dem Flachdach hochzuziehen. Bei Dachterrassen ist ein Füllstabgeländer (DB 702) mit max. 0,90 m ab der begehbaren Oberfläche zulässig.

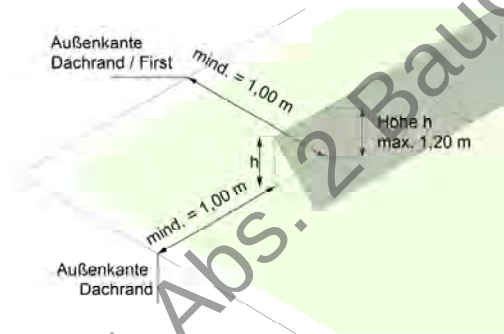


Abb.029 PV-Anlagen

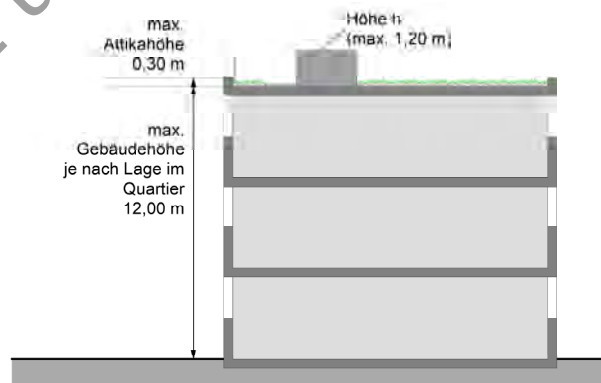


Abb.030 Dachaufbauten

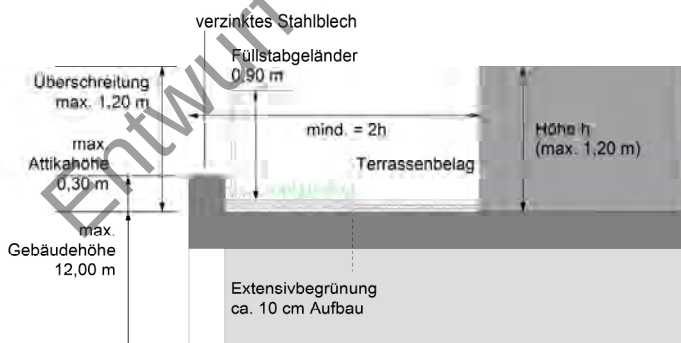


Abb.031 Dachaufbauten

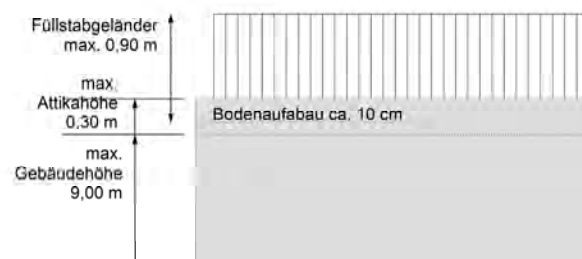


Abb.032 Dachaufbauten

4 WAS GIBT ES BEI DER GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN ZU BEACHTEN?

4.1 Öffentliche Wege, Straßen und Platzflächen

Das Wohnquartier bietet ein differenziertes Netz von öffentlichen und privaten Wegen, Straßen und Platzflächen.

Öffentliche verkehrsberuhigte Wohnstraßen und befahrbare Wohnwege erschließen das Quartier. Die vorgeschlagene Stickerschließung verhindert Durchgangsverkehr zum Dickenreiser Weg.

In der Mitte des Wohnquartiers, unmittelbar an der Einfahrt, entsteht ein urbaner Platzraum, der von Geschossbauten umrahmt wird.

Alle öffentlichen Wege, Straßen und Platzflächen sind mit einer grünen Linie im B-Plan abgegrenzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Stellplatzflächen ausgewiesen. Zwei Micromobilstationen mit weiteren Nutzungen (z.B. Paketstationen, Tauschbörse) ermöglichen Car- und Bike-Sharing. Überall finden sich im öffentlichen Raum Radabstellanlagen.

Eine Haltestelle des Stadtbusses liegt an der Allgäuer Straße unmittelbar an der Einfahrt zum Wohnquartier.

Die öffentlichen Wege, Straßen und Platzflächen werden von der Stadt gebaut und unterhalten. Sie werden mit einem hellen Werkbetonstein gepflastert, je nach Gefälle mit Dach- oder Pultgefälle mit ein- oder beidseitigen Muldenrinnen. Größere Platzflächen sollten mit einem wasser gebundenen Belag versehen werden.

Im Bereich der öffentlichen Wege, Straßen und Platzflächen sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Vornehmlich die öffentlichen Stellplatzflächen werden mit hochgeasteten schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Vorgeschlagen werden *Acer campestre* (Feldahorn), *Sorbus aria*, *Magnifica* (Großlaubige Mehlbeere), *Pyrus communis* (Kulturbirne) und *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ (Silberlinde).

Im Bereich des Platzraumes entsteht in der Mitte des Platzes eine Grünfläche als Aufenthaltsraum, die ebenfalls mit schattenspendenden Bäumen überstellt wird.

Die Gestaltung der öffentlichen Flächen ist Vorgabe für alle privaten Wege, Straßen und Platzflächen. Ziel ist es, dass für alle Wege, Straßen und Platzflächen im Baugebiet ein einheitliches, durchgängiges Design entsteht.



Abb.033 Schnitt urbaner Stadtplatz

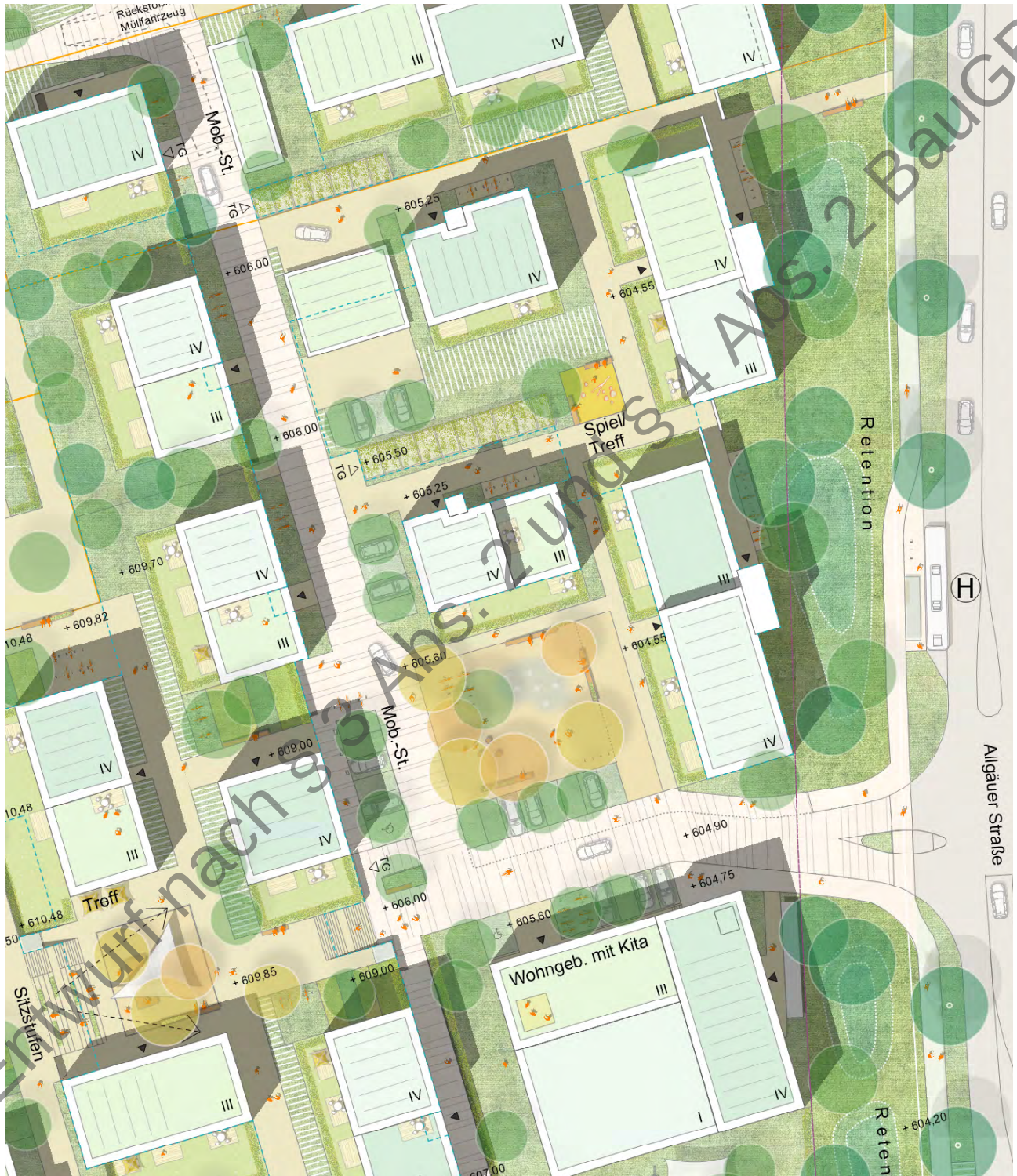


Abb. 034 urbaner Stadtplatz

4.2 Private Wege, Straßen und Platzflächen

In der Mitte der Hangbebauung soll ein weiterer urbaner Platzraum als Aufenthaltsraum mit Sitzstufen aufgrund der Hanglage und Kleinkinderspielfeld entstehen. Insbesondere die Höhen dieses Platz- und Hofraums sind genau einzuhalten, da die Höhenlage der angrenzenden Privatgrundstücke von diesem Platz- und Hofraum bestimmt wird.

Alle privaten öffentlichen Wege, Straßen und Platzflächen sind in einem einheitlichen Design zu gestalten, das die Gestaltungselemente der öffentlichen Flächen aufnimmt, insbesondere im Material und in der Art der Bepflanzung.

Die Hanglage erfordert ein sorgfältig ausgearbeitetes logistisches Konzept. Ein Großteil der Erschließung besteht aus befahrbaren Wohnwegen, die nur ausnahmsweise für Krankentransporte, Notfälle, Möbeltransporte und sonstige Anlässe befahren werden dürfen.

Alle Gebäude sind auch für die Feuerwehr erreichbar; die notwendigen Schleppkurven sind in einem eigenen Plan nachgewiesen.

Voraussetzung ist allerdings, dass alle für die Feuerwehr notwendigen Fassaden und alle Eingänge über private befestigte Wegstreifen anfahrbar sind und nicht durch bauliche (z.B. Zäune) oder vegetative Einbauten (z.B. Hecken, Bäume) verstellt sind. Als Oberflächenmaterial ist Rasenliner vorzusehen.

Barrierefreiheit

Wenn die vorgegebenen Höhen eingehalten werden, sind alle Gebäude auch oberirdisch barrierefrei erreichbar. Im Außenbereich werden Aufzüge angeboten, die von der Allgemeinheit nutzbar sind und die notwendige Barrierefreiheit in einem steilen Hanggelände herstellen.



Abb.035 Bodenbeläge



Abb. 036 private Platzflächen



Abb.037 Schnitt private Platzflächen

Oberflächen öffentliche Flächen



Abb.038 Oberflächen öffentliche Flächen

Oberflächen private Flächen

-  Betonsteinpflaster/ Treppen
-  Rasen/ Spiel/ Gärten
-  Rasenliner
-  wassergebundener Belag
-  Bebauung

Abb.039 Oberflächen private Flächen



Abb.040 Beispiel Betonsteinpflaster
Reihenverband



Abb.042 Beispiel wassergebundene Decke



Abb.041 Beispiel Betonsteinpflaster
Reihenverband



Abb.043 Beispiel wassergebundene Decke

Aufzüge

Im Wohnquartier sind zur Herstellung der Barrierefreiheit und Überwindung der Höhenunterschiede im Hangbereich Aufzüge einzurichten. Diese sind jeweils auch mit den Tiefgaragen verbunden. Es sollen gläserne Aufzüge eingesetzt werden, die optisch zurückhaltend sind und ein erhöhtes Sicherheitsgefühl bei der Nutzung schaffen.



Abb.044 Beispiel Aufzug



Abb.045 Lage der Aufzüge



Abb.046 Betonsitzstufen



Abb.047 Betontreppenstufen und Stützmauer



Abb.048 Betonsitzstufen mit Begrünung

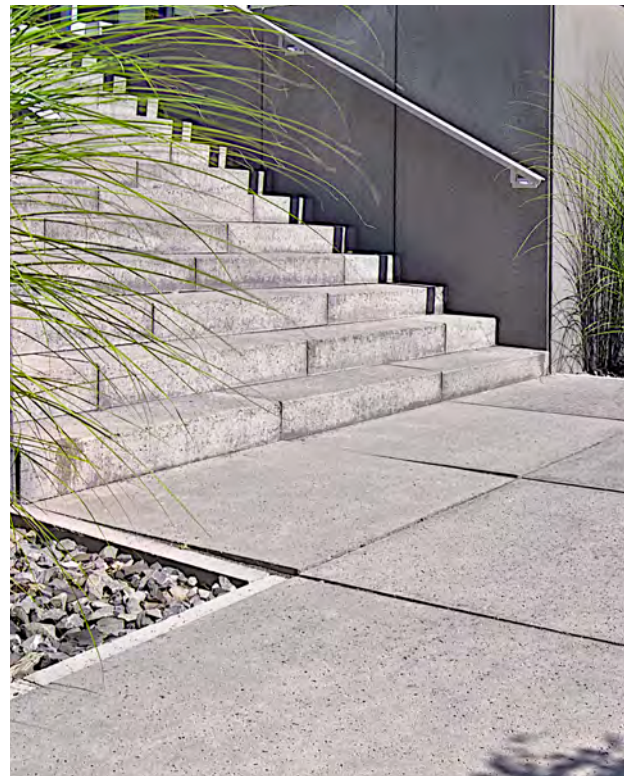


Abb.049 Betontreppenstufen und Stützmauer

Treppen, Sitzstufen, Mauern

Im gesamten Wohnquartier sind sowohl im privaten als auch öffentlichen Bereich alle Treppenstufen, Sitzstufen, Mauern und Stützmauern in hellem Beton auszubilden.

Die Sitzstufen im Hangbereich können teilweise auch begrünt werden. Zusätzlich könnten auch Sitzauflagen, die der Gestaltung und Farbgebung der Sitzbänke entsprechen, angebracht werden.

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

4.3 Stadtmobiliar: Bänke, Beleuchtung, Abfallbehälter, Poller, Fahrradbügel

Bänke

Innerhalb des Wohnquartiers sollen Sitzbänke der Firma Nusser Typ SH L200, die bereits von der Stadt in anderen Bereichen eingesetzt worden ist, mit Armlehnen und Rückenlehnen aufgestellt werden, mit Gestell in Anthrazit. In den öffentlichen Wegen, Straßen und Platzflächen werden diese von der Stadt gestellt. In den privaten Wegen, Straßen und Platzflächen sollen die gleichen Bänke eingesetzt werden.

Alle weiteren Möblierungselemente wie Beleuchtung, Abfallbehälter, Poller und Fahrradbügel im Wohnquartier sollten einheitlich gestaltet werden. Im Bereich der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze werden diese von der Stadt gestellt. Die gleichen Elemente sollten auch in den privaten Wegen, Straßen und Plätzen sowie auf den privaten, unbebauten Grundstücken verwendet werden.



Abb.050-051 Sitzbank Nusser SH L200

Alle metallenen Oberflächen sollten einheitlich den Farbton DB 702 erhalten.



Abb.052 Beispiel Abfallbehälter

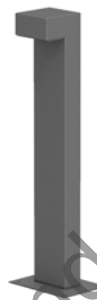


Abb.053 Beispiel Pollerleuchte



Abb.054 Beispiel Poller



Abb.055 Beispiel Fahrradbügel



Abb.056 Beispiel Mastleuchte

4.4 Höhenlage der Wege, Straßen und Plätze und Eingangshöhen der Gebäude

Das Wohnquartier befindet sich in einer Hanglage. Das Gelände fällt von West nach Ost und von Süd nach Nord ab. Der größte Höhenunterschied beträgt rund 18 m. Es ist daher wichtig, dass der Höhenplan des geplanten Wohnquartiers genau eingehalten wird. Dies gilt nicht nur für die öffentlichen und privaten Wege, Straßen und Platzflächen, sondern auch für die Baugrundstücke, die vor allem im Eingangsbereich möglichst stufenlos an das Gelände anschließen sollen. Bei Treppenanlagen im Eingangsbereich würden aufwendige Rollstuhlhilfen eingebaut werden müssen, was den Zugang zum Haus unnötig erschwert.

Für das gesamte Baugebiet wurde daher ein Geländemodell erstellt, das die Ermittlung der genauen Höhenlagen ermöglicht. Die Geländehöhen an den Eingängen zu den Wohngebäuden sind im Bebauungsplan eingezeichnet. Diese sind einzuhalten. In den unbebauten Grundstücksteilen sind kleine Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,75 m möglich.



Abb.057 Ausschnitt Lageplan mit Geländehöhen

4.4 Festsetzungen

(1) Geländehöhen

Im Bebauungsplan sind die geplanten Geländehöhen eingezeichnet. Diese Geländehöhen sind sowohl auf den öffentlichen wie auch privaten Wegen, Straßen und Platzflächen einzuhalten.

(2) Eingangshöhen

Auf den Baugrundstücken sind die Eingangshöhen zu den Gebäuden gemäß den Höhenplänen (siehe Anlagen) einzuhalten, da diese barrierefrei stufenlos auszubilden sind.

(3) Abgrabungen und Aufschüttungen

Auf den unbebauten Grundstücksteilen sind Abgrabungen und Aufschüttungen möglich. Sie sollten allerdings nicht mehr als 0,75 m betragen.

(4) Tiefgaragenüberdeckung

Die Überdeckung der Tiefgaragen sollte mind. 1 m betragen, um eine Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen.



Abb.058 Sockel max. 0,70 m mit Edelstahlverkleidung

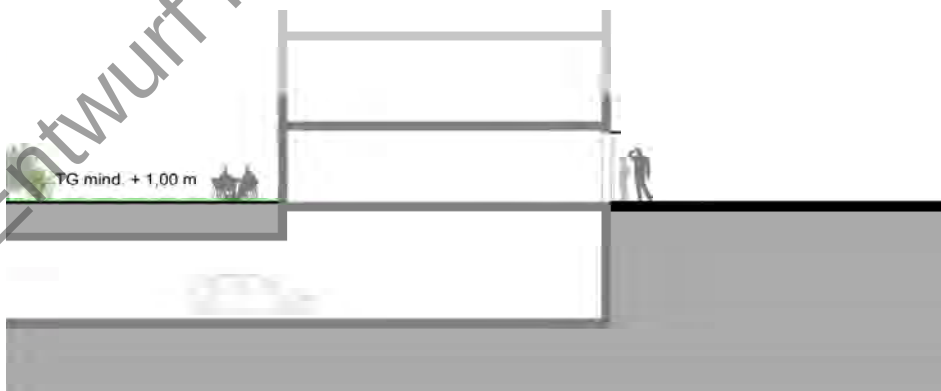


Abb.059 Höhenlage Tiefgarage

4.5 Private und öffentliche Freiflächen und ihre Bepflanzung

Für das Wohnquartier ist eine gute Durchgrünung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern, sowie eine qualitätvolle Freiflächengestaltung geplant. Öffentliche und private Freiflächen gestalten ein charakteristisches Stadtbild mit hoher Wohnqualität. Sie verringern die Wärmebelastung des neuen Wohnquartiers und ermöglichen einen hohen Prozentsatz versickerungsfähiger Flächen.

Im gesamten Wohnquartier sind alle öffentlichen und privaten Straßen-, Platz- und Wegeflächen mit dem gleichen Belagsmaterial aus hellgrauem Werkbetonstein auszuführen.

Die im Bebauungsplan mit grün dargestellten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50% der unbebauten Grundstücksfläche ist zu bepflanzen. Durch schattenwerfende Baumpflanzungen sollen Schattenräume geschaffen werden, die das Wohnen im Sommer erträglich machen.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Abb.060 Freiraumkonzept

4.5 Festsetzungen

(1) Die im Bebauungsplan mit grün dargestellten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Mindestens 50% der unbebauten Grundstücksfläche ist zu bepflanzen. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die mit grün dargestellten privaten Grundstücksflächen sind als versickerungsfähige Grünflächen auszuführen.

(4) Für die mit Schraffur gekennzeichneten Grünflächen muss die Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr sichergestellt werden. Bei der Wahl der Befestigung sollten die Versickerungsfähigkeit und ein hoher Grünanteil berücksichtigt werden (Rasenliner o.ä.).

(5) Private Wegeflächen auf den unbebauten Grundstücken sind einheitlich im gesamten Wohnquartier mit den gleichen hellgrauen Werkbetonsteinen auszuführen wie in den öffentlichen Straßen-, Platz- und Wegeflächen.



Abb.061 Feuerwehrplan



Abb.062 Rasenliner

4.6 Vegetation

Das Wohnquartier ist umschlossen von Grünflächen mit wertvollem Baumbestand. Im Westen verläuft die Dickenreiser Allee, die 1993 als Naturdenkmal unter Schutz gestellt wurde. Sie ist auch geschütztes Biotop Nr. MM-1104-001. Ein weiteres geschütztes Biotop ist ein Waldrelikt in unmittelbarem Anschluss (Biotop Nr. MM-1105-003). Im Osten entlang der Allgäuer Straße befindet sich als optische Abschirmung eine Baumreihe.

Unterhalb der Dickenreiser Allee entsteht ein von Bebauung freizuhaltenes Wiesengrundstück, das mit Obstbäumen bepflanzt werden sollte.

Ein wichtiger Teil der Klimastrategie ist die Durchgrünung des Wohnquartiers mit dichten, schattenwerfenden Baumpflanzungen sowie üppigen Staudenpflanzungen, die dem Wohnquartier ein naturnahes Ambiente geben sollen.

Um eine möglichst dichte Bepflanzung zu erhalten, sollen die unbebauten Flächen der Baugrundstücke mit hochgeasteten Laubbäumen bepflanzt werden. Pro 250 m² soll ein Laubbaum gepflanzt werden. Zusätzlich sind Sträucher und Staudenbeete anzulegen.

In den Privatgärten sind Kies- und Steingärten ausgeschlossen.

Retention

Wichtiges Ziel der Planung des Wohnquartiers ist es, das anfallende Regenwasser möglichst auf dem Gelände zu halten und zu versickern. So kann Überschwemmungen bei Starkregenereignissen vorgebeugt werden und kann die zentrale Regenwasserentwässerung entlastet werden.

Das Dachwasser der Gebäude ist in Sickerschächten abzuleiten. Unter den befestigten Flächen sind Rigolen einzubauen.

Entlang der Allgäuer Straße entstehen vor den Gebäuden größere Wiesenflächen als Pufferzone zur Straße und zum gegenüber liegenden Gewerbegebiet. Hier kann das Regenwasser über Mulden gesammelt werden und langsam versickern.

Eine dichte Baumpflanzung aus dichten hochgeasteten Laubbäumen schirmt die Bebauung auch optisch von der Allgäuer Straße ab.



Abb.063 Feldahorn (*Acer campestre*)



Abb.064 Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')



Abb.065 Kulturbirne (*Pyrus communis*)

4.6 Festsetzungen

(1) unbebaute Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und nur mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen nach Empfehlungsliste der Stadt Memmingen zu bepflanzen. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und, wo vertretbar, wasserdurchlässig zu gestalten.

(2) Baumpflanzungen

- Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen lt. Empfehlungsliste der Stadt Memmingen. Die Lage der Bäume im Grundstück ist variabel.

- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

- Es gilt im Plangebiet jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die aktuelle Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen.

(3) Einfriedungen

Als Einfriedungen, die an öffentlichen und privaten Wegen, Straßen und Platzflächen oder an sonstigen Grundstücksgrenzen liegen, sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Darüber hinaus sind Stabgitterzäune oder Maschenrahtzäune nur in Verbindung mit Hecken jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm zu gewährleisten.

(4) Freianlagenplan

Die Gestaltung der geplanten Freianlagen auf den unbebauten Grundstücksteilen ist in einem Freianlagenplan als Bestandteil des Antrags zur Baugenehmigung darzustellen.



Abb.066 Silberlinde
(*Tilia tomentosa* „Brabant“)

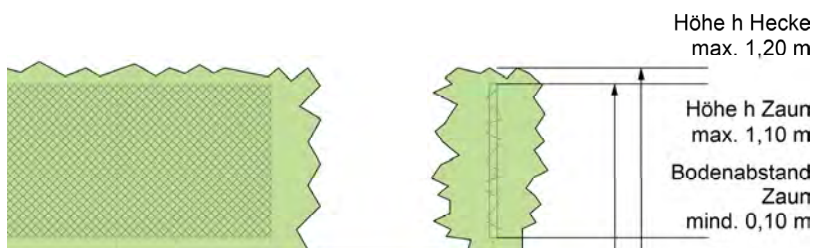


Abb.067 Hecken und Zäune



Abb.068 Fassadenbegrünung



Abb.69 Fassadenbegrünung



Abb.070 Fassadenbegrünung

Begrünung der Fassaden

Größere Wandflächen sollen mit Berankungen begrünt werden. Hierzu sollten Stahlseilssysteme an den Fassaden angebracht werden; diese maximal bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses.

Balkone sollen ebenfalls berankt werden.

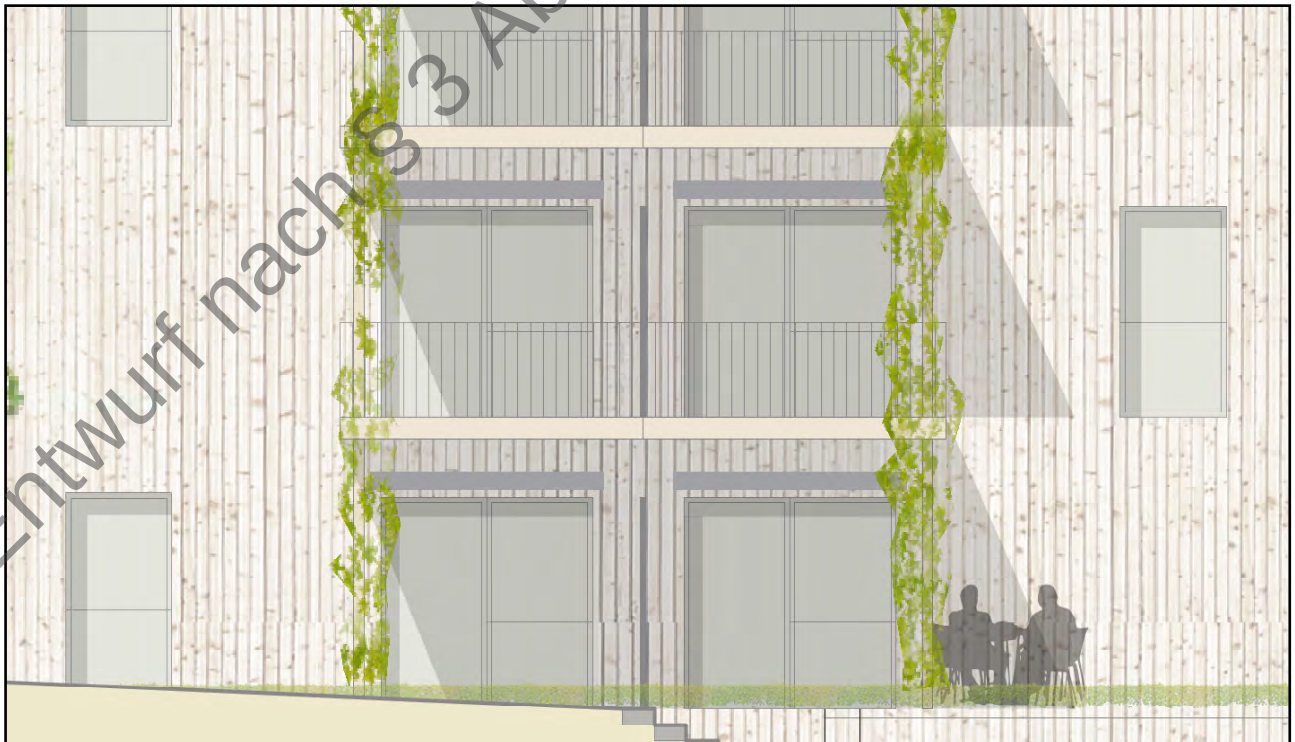


Abb.071 Berankung Balkone

4.7 Nebenanlagen

Tiefgaragen und Stellplätze

Alle privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen auf den privaten Grundstücken untergebracht. Alle Zufahrten sind so angelegt, dass sie an öffentlichen Straßen und Platzflächen liegen. Sie sind überdacht und sollten mit berankten Stahlgittern bedeckt werden.

Soweit Tiefgaragen unter den unbebauten Grundstücksflächen liegen, sind die Decken mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm Stärke, gemessen ohne Drän- und Filterschicht, herzustellen und zu begrünen. Bei Pflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 100 cm vorzusehen.

Die Tiefgaragen im Hangbereich sind in Form eines Sockelgeschosses gestaltet mit einer ebenen Zufahrt. Die Sockelgeschossmauer ist mit einer vertikalen Holzlattung zu verkleiden. Die Lattenbreite ist auf 12 cm begrenzt, mindestens jedoch 4 cm. Es gelten dieselben Vorgaben für die Farbgebung wie für die Fassaden (siehe Seite

15). Es können vertikale Belichtungsschlitze in die Sockelfassade integriert werden.

Die Stellplatzanlagen werden mit Rasenlinern befestigt.

Im Wohnquartier sind zahlreiche öffentliche wie private Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen. Sie sind mit einfachen Fahrradbügeln in mattem Grauton auszustatten. Im privaten Bereich sind einfache Überdachungen aus grauem Stahlblech zugelassen.

4.7 Festsetzungen

Um das sichtbare Sockelgeschoss der Tiefgarage besser einzubinden, ist es mit einer vertikalen Holzverschalung zu verkleiden. Die Lattenbreite ist auf 12 cm begrenzt, mindestens jedoch 4 cm. Es gelten dieselben Vorgaben für die Farbgebung wie für die Fassaden (siehe Seite 15).



Abb. 072 Ansicht Hangbebauung mit Holzverkleidetem Sockelgeschoss der Tiefgaragen.

Fahrradstellplätze



Abb.073 Fahrradstellplätze

- Fahrradstellplätze Wohnen Bereich 1
- Fahrradstellplätze Wohnen Bereich 2
- Fahrradstellplätze Wohnen Bereich 3
- Fahrradstellplätze Wohnen Bereich 4
- Fahrradstellplätze Wohnen all. in TG-Sockel
- Fahrradstellplätze Wohnen Bereich 5
- Fahrradstellplätze Wohnen Bereich 6
- Fahrradstellplätze Kita Bereich 6
- Fahrradstellplätze öffentlich

- Bereich 1 (53 WE)
- Bereich 2 (8 WE)
- Bereich 3 (24 WE)
- Bereich 4 (86 WE)
- Bereich 5 Wohnen (40 WE)
- Bereich 6 Wohnen (10 WE)
- Bereich 6 Kita (5 St./ Gruppe)
- Bereich 7 Einfamilienhäuser
- öffentlich

Fahrradstellplätze (gem. Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen)

Soll	Ist
106	107 (in TG)
16	16
48	48
172	176 (oberird.: 108/ TG-Sockel: 68)
80	80 (in TG) + 68 (oberird.)
20	20
20	20
auf den Grundstücken	
-	78

Müllsammelstellen, private Müllboxen und sonstige Kleinbauten, z.B. Geräteboxen

Im Wohnquartier sind Aufstellflächen für Mülltonnen vorgesehen. Sie sind unmittelbar den öffentlichen Straßen und Stellplätzen zugeordnet, so dass eine reibungslose Entsorgung mit geringen Standzeiten erfolgen kann.

Müllboxen sollten in Tiefgaragen untergebracht werden. Ausnahmsweise sind auf den privaten Baugrundstücken Müllboxen vorgesehen. Sie sind mit einer horizontalen oder vertikalen Holzlattung zu verkleiden.

Sonstige Kleinbauten wie Geräteboxen sind nur bis zu einer Größe von 2,5 m² zulässig. Sie sind mit Holzlatten zu verkleiden.

4.7 Festsetzungen

Müllboxen müssen, wenn möglich, in Tiefgaragen untergebracht werden. Ausnahmsweise sind diese auch oberirdisch auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Sie sind 3,00 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken. Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer max. Grundfläche von 18 m² zulässig. Sie sind mit horizontalen oder vertikalen Holzlatten zu verkleiden. Es ist ein Typ im gesamten Quartier einzusetzen.



Abb.074 Beispiele privater Müllboxen auf dem Grundstück



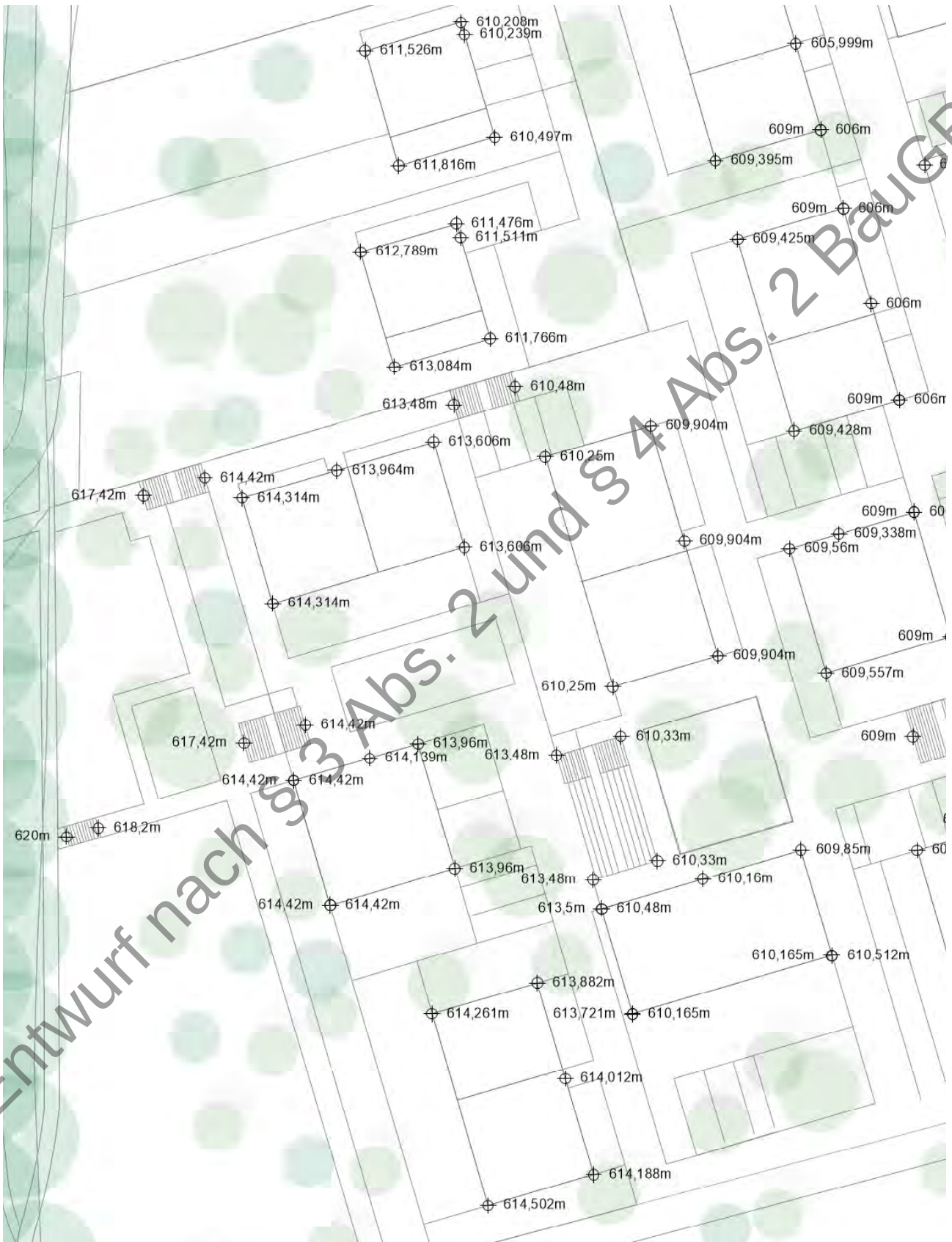
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Lagepläne mit Geländehöhen







Abbildungsverzeichnis

Logo Titelbl.	Stadt Memmingen
Titelbild	Holl Wieden Partnerschaft
Foto BG	Stadt Memmingen
Abb.001	Holl Wieden Partnerschaft (Luftbild bereitgestellt von der Stadt Memmingen)
Abb.002-011	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.012	ISOline
Abb.013	HollWieden Partnerschaft
Abb.014-015	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.016	HollWieden Partnerschaft
Abb.017-026	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.027	pulswerk GmbH
Abb.028-039	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.040	Lithonplus GmbH & Co. KG
Abb.041	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.042	HanseGrand ® Klimabaustoffe
Abb.043	SCHERF GmbH & Co KG
Abb.044	TBO Aufzug GmbH
Abb.045	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.046	Vindico Sport GmbH
Abb.047	W. Westerwelle GmbH + Co.KG
Abb.048	Hermann Uhl KG
Abb.049	schellevis.de
Abb.050-052	Nusser Stadtmöbel GmbH & Co. KG
Abb.053	RESORTI GmbH & Co. KG
Abb.054	Schake GmbH
Abb.055	Bild: KELPIO GmbH, Produkt: Firma Schake

Abb.056	Willy Meyer+Sohn GmbH+Co.KG / licht raum stadt planung gmbh
Abb.057-061	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.062	CREABETON BAUSTOFF AG
Abb.063-066	Van den Berk Baumschulen
Abb.067	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.068-069	Ökolöwe - Umweltbund Leipzig e. V.
Abb.070	Jakob Rope Systems
Abb.071-073	Holl Wieden Partnerschaft
Abb.074	projekt w - Systeme aus Stahl GmbH

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Impressum

Herausgeber

Stadtplanungsamt der Stadt Memmingen
Schlossergasse 1,
87700 Memmingen

Bearbeitung

HWP Büro für Städtebau und Architektur
Holl Wieden Partnerschaft
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

JOMA Landschaftsarchitektur
Augustenstraße 2a
96047 Bamberg

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB