



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Lage und Größe	5
1.3	Verfahrenswahl	6
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	6
2.1	Bestand / Nutzung	6
2.2	Topographie	7
2.3	Übergeordnete Planungen	7
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller	8
2.3.3	Stadtklimakonzept	9
2.3.4	Flächennutzungsplan	11
2.3.5	Bebauungspläne	11
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	11
3.1	Ziel der Planung	11
3.2	Räumlich strukturelles Konzept	12
3.3	Entwurfalternativen	13
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz	14
3.5	Erschließung und Verkehr	14
3.5.1	Motorisierter Verkehr	14
3.5.2	Fuß- und Radverkehr	14
3.5.3	Ruhender Verkehr	15
3.5.4	ÖPNV	15
3.6	Ver- und Entsorgung	15
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	16
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)	16
4.2.1	Grundflächenzahl	16
4.2.2	Geschossflächenzahl	16
4.2.3	Geschosszahl / Wandhöhe	17
4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)	17
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)	17
4.5	Abstandsflächen	18
4.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Müllaufnahmepunkte	18
	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)	

4.7	Lärmschutzmaßnahmen	18
4.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	22
4.9	Kompensationsmaßnahmen	22
5	Örtliche Bauvorschriften	23
5.1	Dachgestaltung	23
5.2	Fassadengestaltung	24
5.3	Werbeanlagen	25
5.4	Einfriedungen	25
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	26
6.1	Ortsdurchfahrt	26
6.2	Abstand zur Dickenreiser Allee	26
6.3	Höhenlage der Wege, Straßen und Plätze	26
6.4	Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ... (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	26
6.5	Grundwasser und Starkregenereignisse	26
6.6	Kabelleitungen	27
6.7	Bodenfunde	27
7	Immissionen und Lärmschutz	27
8	Grünordnung und Naturhaushalt	29
8.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	29
8.2	Altlasten und Baugrund	30
8.3	Artenschutz, Biotopschutz	31
8.4	Erschließungsbeiträge	32
8.5	Umweltbericht	32
8.6	Baumschutzverordnung	32
9	Flächenbilanz, Größenordnung	33
10	Ausfertigung	34
11	Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Memmingen beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet Allgäuer Straße West ein neues attraktives Wohngebiet zu entwickeln, das das Angebot an Geschosswohnungen in der Stadt wesentlich erweitert.

Das Plenum des Stadtrates Memmingen hat in seiner Sitzung am 08.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 „Allgäuer Straße West“ mit dem städtebaulichen Ziel gefasst, an der südlichen Stadteinfahrt ein Wohngebiet sowie in Teilen ein Mischgebiet auszuweisen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde allerdings die Planung verändert. Für das Wohngebiet ist ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet und eine Kindertagesstätte gem. erneutem Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2024 vorgesehen.



Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Planungsgebietes

1.2 Lage und Größe

Das neue Wohnquartier ist Teil der Wohnsiedlung „Am Galgenberg“. Das Planungsgebiet liegt westlich der Allgäuer Straße und wird im Westen durch das Naturdenkmal der doppelzeiligen Lindenallee mit angrenzendem Waldstück und im Osten durch die Allgäuer Straße begrenzt. Die nördliche Grenze bildet ein Einfamilienhausgebiet, für das kein Bebauungsplan vorliegt. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Gebäude, in denen Wohneinheiten und eine Schreinerei untergebracht sind. Östlich der Bestandsgebäude bestehen Gartenstrukturen mit kleineren Gebäuden, Gartenhäuschen und Lager-schuppen, welche überplant wurden. Eine Wiesenfläche, die als Rodelhang erhalten bleiben soll, begrenzt das Wohnquartier im Süden. Die erhaltenswerte Baumgruppe im Süden genießt keinen rechtlichen Schutz.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1894, 1897, 1898, 1899, 1899/1, 1899/2, 1900, 1900/1, 1901, 1901/1, 1901/3, 1902, 1903, 1904 und 1905 vollständig und die Fl.-Nrn. 1883/2, 1938/2, 1896, 2132/2 und 2132/33 teilweise. Bis auf die privaten Grundstücke Fl.-Nrn. 1897, 1898, 1899 und 1900 Bayern gehörende Grundstück Fl.-Nr. 1883/2 (Allgäuer Straße) befindet sich das Planungsgebiet in städtischem Eigentum.

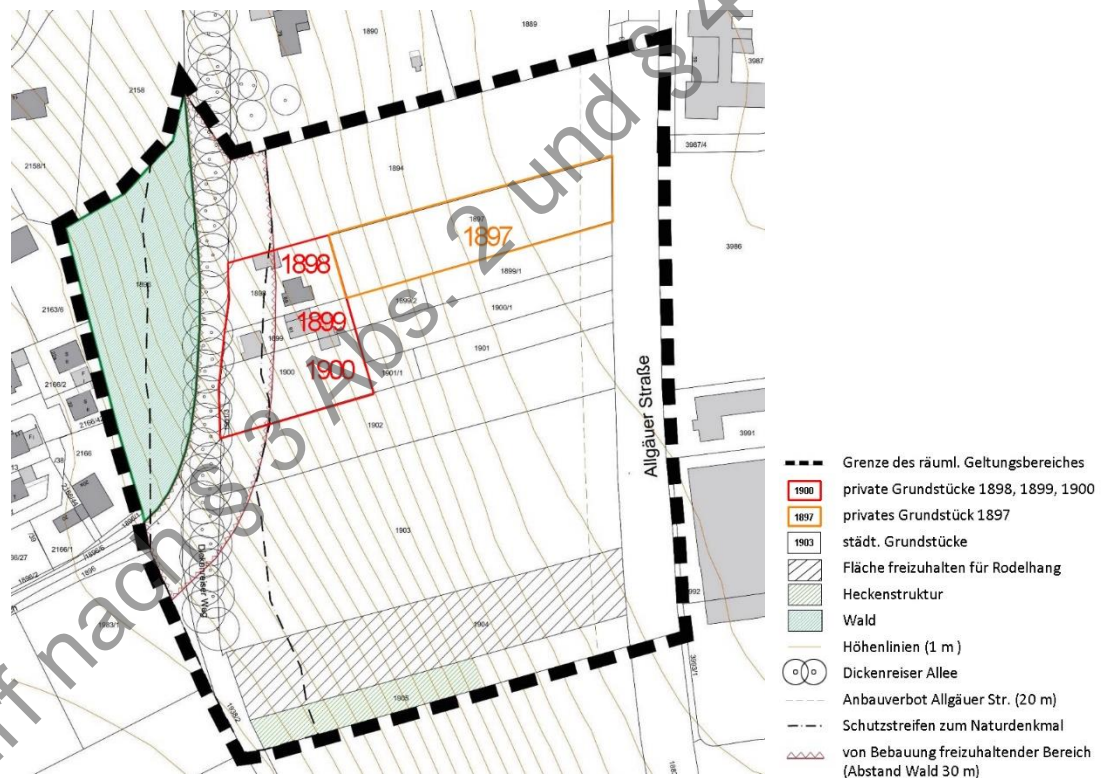


Abb. 2: Parzellierung mit Privatgrundstücken

Generell wurde darauf geachtet, dass hinsichtlich Erschließung und Bebauung des Gesamtquartiers ein schlüssiges Konzept erarbeitet wird, das eine selbstständige Entwicklung des Baugebietes allein auf den städtischen Flächen erlaubt. Dabei war zu beachten, dass das Grundstück Fl.-Nr. 1897 separat bebaut werden kann. Das Privatgrundstück muss somit weiterhin unabhängig von den sonstigen Entwicklungen nutzbar sein und soll die Umsetzung der Erschließung und Bebauung nicht behindern. Sollte das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1897 nicht für die Entwicklung des Areals zur Verfügung gestellt werden, so funktioniert das restliche Quartier davon unabhängig, sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Erschließung.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 49.275 m².

1.3 Verfahrenswahl

Für das Planungsgebiet wurde im September 2022 ein nichtoffener städtebaulicher Wettbewerb mit vorgelagertem Auswahlverfahren durchgeführt. Unter 16 eingereichten Arbeiten wurden mehrere Preise vergeben und das Büro Holl Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner aus Würzburg mit Joma Landschaftsarchitektur aus Bamberg zum Sieger erklärt. Das Büro wurde im März 2023 mit der Erstellung einer Rahmenplanung, eines Gestaltungsleitfadens und eines Bebauungsplans gem. § 10 BauGB beauftragt.

Bei dem gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Außenbereich. Aus diesem Grund kommt das „Normalverfahren“ zur Anwendung. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist integrierter Bestandteil dieser Begründung und ist als Anlage beigelegt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen weist für das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Im Rahmen der zurzeit parallellaufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt werden die Darstellungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Rechtskraft der Neuaufstellung Flächennutzungsplan ist bis Ende 2025 zu erwarten.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand / Nutzung

Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung „Am Galgenberg“ an das Plangebiet an. Östlich befinden sich gewerbliche Strukturen bis zur BAB-Anschlussstelle Memmingen-Süd. Im Westen bildet die topographisch deutlich höher liegende Dickenreiser Allee den räumlichen Abschluss der Hangflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Gebäude, in denen Wohneinheiten sowie eine Schreinerei untergebracht sind. Diese Gebäude befinden sich nicht im Eigentum der Stadt und werden langfristig überplant. Östlich der Bestandsgebäude bestehen Gartenstrukturen mit kleineren Gebäuden (Gartenhäuschen, Lagerschuppen), welche jedoch überplant werden.

Im westlichen Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Ausdehnung eine als Naturdenkmal geschützte Lindenallee mit einem Gedenkstein, der auf den ehemaligen reichsstädtischen Galgen hinweist. Die Lindenallee wurde im Jahre 1890 vom Verschönerungsverein Memmingen gepflanzt und im Jahre 1993 als Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ unter Schutz gestellt. Die Altbäume bilden wertvolle Habitatstrukturen für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Die Dickenreiser Allee ist auch als geschütztes Biotop Nr. MM-1104-001 „Lindenallee am Dickenreiser Weg nördlich der Autobahn“ verzeichnet.

Als weiteres geschütztes Biotop innerhalb des Plangebiets ist der Baumbestand westlich der Dickenreiser Allee ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das geschützte Biotop Nr. MM-1105-003 „Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand“, welches ein Waldrelikt darstellt. Aufgrund seiner Größe von weniger als einem Hektar wurde es allerdings als Feldgehölz eingestuft. Das Biotop erfüllt eine wichtige naturschutzfachliche Funktion als Trittsteinbiotop.

Beide Biotope erfüllen zudem eine wichtige Funktion für die Naherholung.

Die Baumgruppe im Süden des Plangebietes genießt keinen rechtlichen Schutz, wird aber ebenfalls erhalten und in die Freiflächenplanung des Ortsrandes eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Altlasten sind nicht bekannt.

2.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Berghang mit bis zu 18 m Höhenunterschied, der zur Allgäuer Straße hin flach ausläuft (ca. 622,00 m ü. NN im Südwesten bis ca. 604,00 m ü. NN im Osten).

Der Boden eignet sich grundsätzlich für eine Bebauung, da es sich um einen gut tragfähigen Baugrund in Form von Schmelzwasserkiesen handelt. Darüber liegt eine mäßig tragfähige Verwitterungsdecke. Detaillierte Angaben enthält das anliegende Geotechnische Gutachten Projekt Nr. A1808007 von fm geotechnik GbR vom 15.10.2018 (Anlage B).

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2023 wird Memmingen als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Laut den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsstruktur [...] ausgerichtet werden. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Des Weiteren ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden; neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Bayern 2023).

Die Planung steht damit in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

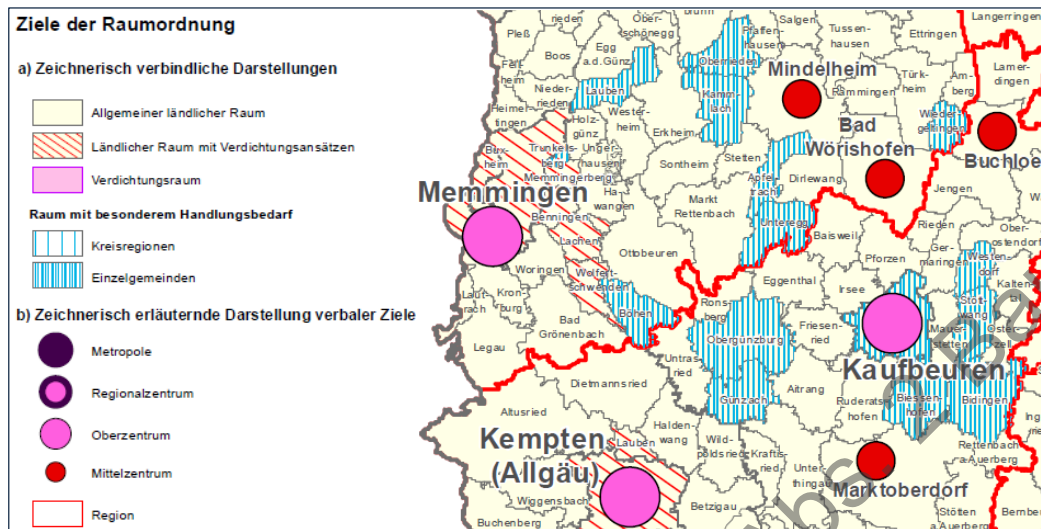


Abb. 3: Darstellung von Memmingen im LEP Bayern 2023 als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Stadt Memmingen ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Schwaben.

Die Stadt Memmingen ist zudem Oberzentrum, das Funktionen in den Bereichen Bildung, Verwaltung und Handel in der Planungsregion 15 Donau-Iller erfüllt. Generell soll die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden.

Als Oberzentrum ist die Stadt Memmingen auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region, der über 12.700 Beschäftigte im produzierenden Gewerbe verzeichnen kann, was einem prozentualen Anteil von rd. 40 % der in Memmingen Beschäftigten entspricht. Insgesamt sind in Memmingen über 31.200 Menschen sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt.

Die Stadt Memmingen zählt ca. 44.360 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2020). Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zufolge ist mit einer weiteren Zunahme der Einwohnerzahl um 2,5 % bis 7,5 % bis zum Jahre 2039 (Vergleichsjahr 2019) zu rechnen.

Die Region ist naturräumlich der Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platte“ zugeordnet, welche sich zwischen Donauwörth im Norden, Landsberg am Lech und Leutkirch im Süden sowie Ulm im Nordwesten mit einem Ausläufer bis nach Pfullendorf im Westen erstreckt. Die Stadt Memmingen und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen zur naturräumlichen Untereinheit „Unteres Illertal“. Diese ist als eine sehr flachgründige Tallandschaft zu charakterisieren, die während und nach der Eiszeit durch große Mengen Schotter entstanden ist.

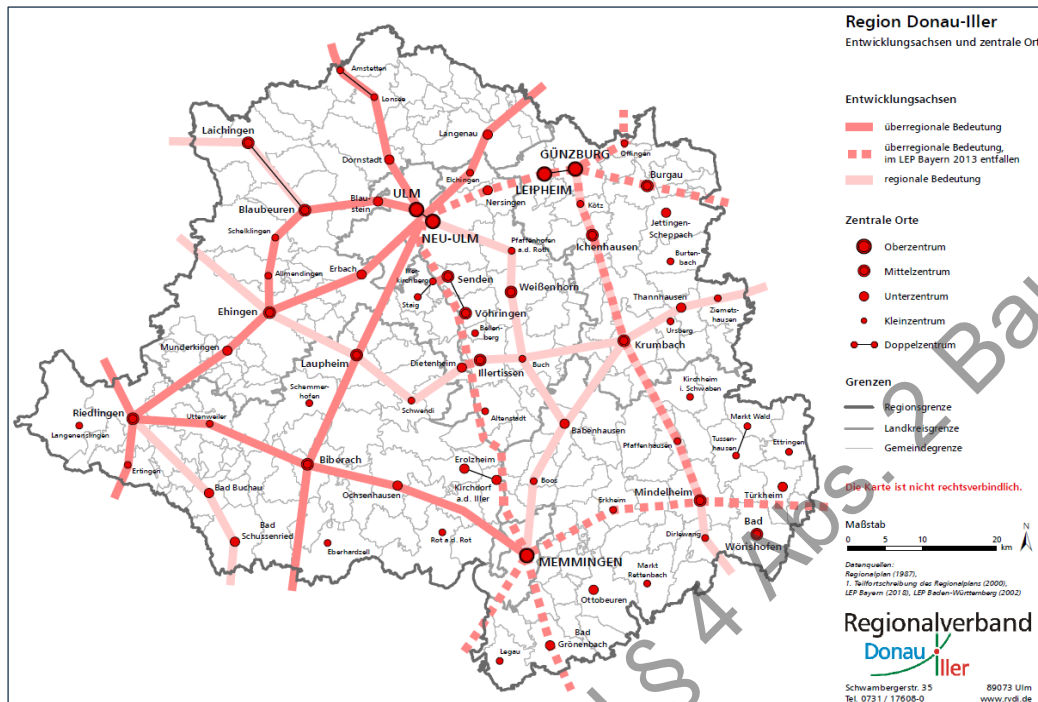


Abb. 4: Darstellung von Memmingen im Regionalplan Donau-Iller als Oberzentrum

2.3.3 Stadtklimakonzept

Für die Stadt Memmingen besteht ein Klimaschutzkonzept 2040 aus dem Jahr 2022. Demgemäß sollen hohe Anforderungen an das Plangebiet zu Themen der Nachhaltigkeit gestellt werden, denen das Konzept des neuen Wohnquartiers nachzukommen versucht.

Das Konzept sieht eine hohe Qualität der Freiraumplanung vor, trifft Regelungen zur Bepflanzung und Förderung der Biodiversität und sieht Maßnahmen der Regenwasserspeicherung am Boden und auf den begrünten Dächern vor.

Für die Dickenreiser Allee ist im Klimaschutzkonzept ein Entlastungsraum dargestellt.

Die Planung widerspricht den Zielen des Stadtklimakonzepts nicht.



Abb. 5: Ausschnitte aus dem Stadtklimakonzept: bioklimatisches Entlastungssystem (oben) und Kaltluftsystem (unten)

 Plangebiet

2.3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen weist für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche sowie öffentliche Grünfläche im Süden und Südwesten aus (siehe Abb. 6). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

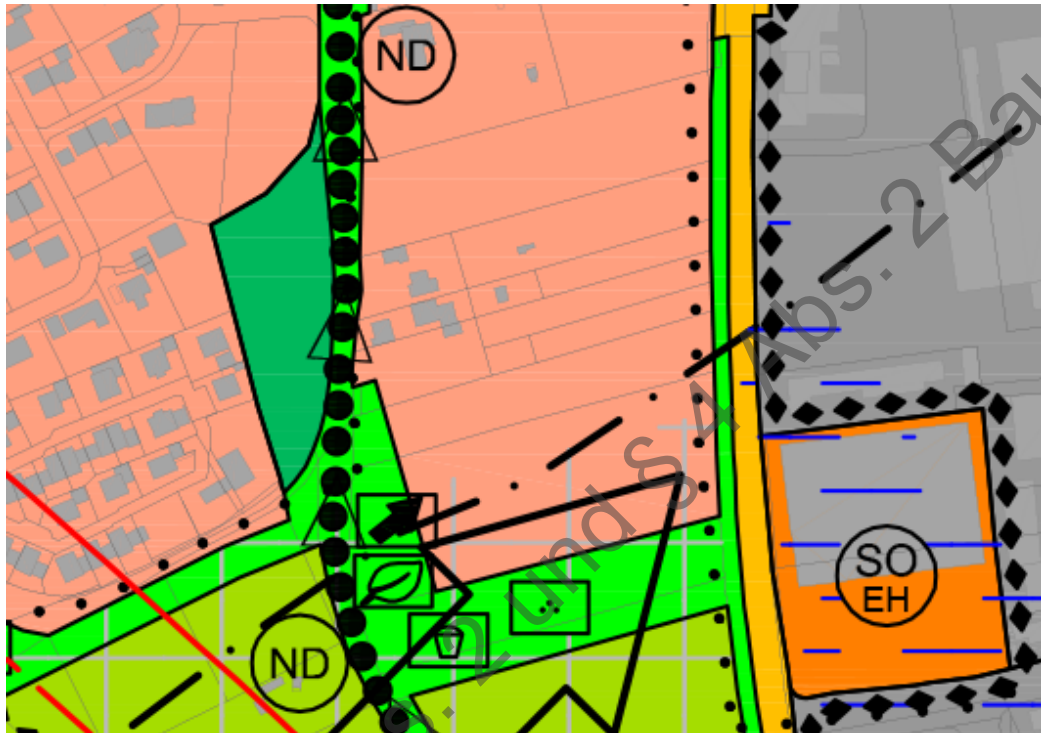


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.3.5 Bebauungspläne

Westlich des Waldstücks grenzen zwei Wohngebiete, für die jeweils ein Bebauungsplan vorliegt, an das Plangebiet. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 10a „Auf dem Neubruch“ (Inkrafttreten: 06.10.1987) und Nr. 94 „Neubruch Süd“ (Inkrafttreten: 30.06.2006).

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

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 überwiegend 1,2 bis ausnahmsweise 1,4 GFZ sowie 0,4 bis 0,6 GRZ. Laut aktueller Wohnraumbedarfsanalyse („Wohnraumbedarfsanalyse Allgäu 2030“, bulwiengesa AG 2019) besteht in Memmingen trotz überdurchschnittlicher Bautätigkeit der letzten Jahre weiterhin nennenswerter Wohnraumbedarf, der durch nachhaltige Verdichtung aber auch neue Quartiersentwicklung befriedigt werden soll. Der Fokus liegt dabei auf Wohnungsangeboten für besondere Zielgruppen wie kleine und ältere Haushalte sowie auf altersgerechter Wohnraumversorgung und gefördertem Wohnungsbau.

Insofern soll im Quartier „Allgäuer Straße West“ ein breites Angebot an Wohnungen realisiert werden.

Durch Schaffung eines parkartigen bzw. naturnah gestalteten Grünbereiches mit Geländemodellierungen und einem Angebot an ökologisch hochwertigen Versickerungsflächen, Wegeverbindungen und Aufenthaltsflächen (einschließlich eines Spielplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1903) entstehen im Quartier neue stadträumliche Qualitäten.

Dem Klimakonzept der Stadt entsprechend werden die Auswirkungen des Klimawandels mit dem Ausbau von PV-Anlagen auf den Flachdächern und einem hohen Dämmstandard der Gebäude abgeschwächt. Mit einem hohen Grünflächenanteil und einer dichten Bepflanzung mit hochgewachsenen Bäumen sowie den Dachbegrünungen auf allen Gebäuden wird die Wärmebelastung des Wohnquartiers reduziert. Mit der offenen Struktur der Mehrfamilienhäuser entstehen wirksame Luftschneisen, die den bodennahen Luftaustausch ermöglichen.

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

3.2 Räumlich strukturelles Konzept

Die Baukörperstruktur der Mehrfamilienhäuser ist kleinteilig; sie 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.

Vorgesehen ist im Konzept auch eine viergruppige Kindertagesstätte für ca. 75 Kinder mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 860 qm und einer Spielfläche von ca. 750 qm.

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. Diese bestehende Bebauung wird im Bebauungsplan als offene Bauweise mit Wohnhäusern mit bis zu III Geschossen festgesetzt. Als Art der Nutzung wird ein WA festgesetzt.



Abb. 7: Lageplan Rahmenplanung

3.3 Entwurfsalternativen

Der Wettbewerbsentwurf wurde in mehreren Punkten verändert. In Abänderung des Wettbewerbsentwurfes wurde auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900 eine veränderte Planung vorgesehen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1894 sowie auf den neuen Baufeldern 5 und 6 wurde der Entwurf angepasst.

Zudem wurde das im Wettbewerb geplante Blockheizkraftwerk durch ein weiteres Wohngebäude ersetzt.

3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich besitzt aktuell keine Erschließung über die östlich verlaufende Allgäuer Straße. Lediglich die Bestandsgebäude sind über den westlich im Plangebiet verlaufenden Dickenreiser Weg über private Einfahrten erschlossen. Der Dickenreiser Weg bildet eine direkte Verbindungsstraße Richtung Altstadt. Entlang der Westseite der Allgäuer Straße verläuft zudem ein einseitiger Radweg, welcher ebenfalls auf direktem Wege in die Altstadt führt.

Das Plangebiet wird zukünftig über Stichstraßen mit einer Anbindung an die Allgäuer Straße erschlossen. Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen der Allgäuer Straße und dem Dickenreiser Weg wird ausdrücklich nicht gewünscht, um abkürzenden Schleichverkehr unterbinden zu können.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1898, 1899 und 1900 werden derzeit über den Dickenreiser Weg erschlossen. Dies muss weiterhin gewährleistet werden, solange die Gebäude bestehen bleiben. Sollten diese Flächen überplant werden (neues Baufeld Nr. 7), muss die Erschließung intern über die Stickerschließung erfolgen.

3.5 Erschließung und Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets für den motorisierten Verkehr kann nur von der Allgäuer Straße in Form des vom Tiefbauamt und Staatlichen Bauamt ausgearbeiteten Einmündungsbereiches an bereits festgelegter Stelle erfolgen. Eine Verbindung für motorisierten Verkehr zum Dickenreiser Weg wird grundsätzlich vermieden, um einen Durchgangsverkehr auszuschließen.

Der Geltungsbereich liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt und somit außerhalb eines Erschließungsbereichs. Es gilt nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Anbauverbot von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Die innere Erschließung des Quartiers ist flächensparend und möglichst barrierefrei angelegt.

Die Anliegerstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrszeichen 325.1) ausgebildet. Der Berghang wird über Fuß- und Radwege und öffentlich nutzbare Aufzüge erschlossen. Ein Großteil der Erschließung besteht aus befahrbaren Wohnwegen, die nur ausnahmsweise für Krankentransporte, Notfälle oder Möbeltransporte befahren werden dürfen. Der überwiegende Teil der Gebäude ist auch für die Feuerwehr erreichbar; die notwendigen Schleppkurven sind in einem Plan nachgewiesen. Für Gebäude, die nicht mit der Feuerwehr anfahrbar sind, muss ein 2. Rettungsweg am Gebäude vorgesehen werden.

Der Feuerwehrplan wird als Anlage E dem Anhang der Begründung beigegeben.

Für die Müllentsorgung wird ein Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

3.5.2 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Westseite der Allgäuer Straße verläuft ein einseitiger Radweg, welcher auf direktem Wege in die Altstadt führt.

Innerhalb des Plangebiets sind die Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche mit Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Allgäuer Straße und dem Dickenreiser Weg auszubilden. Neben der Erschließung im Plangebiet werden Wegeverknüpfungen mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz geschaffen.

Widmung und Widmungsbeschränkung:

Für Teilflächen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke Nr. 1894, 1897, 1898, 1899, 1899/1, 1899/2, 1900, 1900/1, 1901, 1902, 1903 und 1904 werden Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Diese Flächen dienen der öffentlichen Erschließung und sind somit von der Allgemeinheit mitbenutzbar. Daher ist für diese Teilflächen eine öffentliche Widmung gemäß den straßenrechtlichen Vorschriften erforderlich.

Die auf den Flurstücken Nr. 1897, 1899/2, 1900/1 und 1901 dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ebenfalls der öffentlichen Nutzung zugeführt und bedürfen ebenfalls einer Widmung.

Für die auf den Flurstücken Nr. 1899/1, 1902, 1903 und 1904 gelegenen Teilflächen, die an die Flurstücke 1883/2, 1938/2 und 2132/2 anschließen und als Geh- und Radweg dargestellt sind, ist neben der Widmung zusätzlich eine Widmungsbeschränkung festzulegen. Diese beschränkt die Nutzung ausschließlich auf den Fußgänger- und Radverkehr. Eine Nutzung durch den allgemeinen motorisierten Verkehr ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen auf den privaten Grundstücken untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrten sind von den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Straßen und Plätze) geplant. Im Nordwesten (Baufelder 1 und 7) sind Tiefgaragenzufahrten auch vom Privatweg möglich. Sie sollten nach Möglichkeit überdacht und mit berankten Stahlgittern versehen werden.

Die Tiefgaragen im Hangbereich sind in Form eines Sockelgeschosses gestaltet mit einer ebenerdigen Zufahrt.

Die oberirdischen Stellplatzanlagen werden mit Rasenliniern befestigt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Stellplatzflächen ausgewiesen.

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.

3.5.4 ÖPNV

Im südlichen Bereich ist auf der Westseite der Allgäuer Straße eine neue Bushaltestelle vorgesehen, um das Plangebiet an den ÖPNV bzw. das Stadtbuskonzept auf kurzem Wege anzubinden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich derzeit in der Dr.-Gertrud-Otto-Straße sowie der Königsberger Straße. In der Allgäuer Straße befinden sich zwei Bushaltestellen im Kreuzungsbereich mit der Oberbrühlstraße. Alle Bushaltestellen sind in etwa fünf Minuten oder in geringeren Zeitabständen fußläufig erreichbar. Angefahren werden die Haltestellen von den Buslinien 4 „ZOB – Neubuch/ Allgäuer Straße“ und 5/966 „ZOB – Neubuch – Dickenreishausen“.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist möglich. Sie erfolgt durch die Stadtwerke Memmingen.

Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405.

Die Abwasserentsorgung kann durch Anschluss des Plangebiets an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz sichergestellt werden.

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Anschluss an die Mischwasserkanäle möglich.

Eine Versorgung des Plangebiets mit Gas ist möglich.

Bei dem zentralen Quartiersplatz ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität vorgesehen.

4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

In den Baufeldern 1-7 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Durch die Festsetzung soll im Plangebiet ein attraktives Wohnen ermöglicht und das soziale Miteinander gefördert werden. Zugleich sollen das Wohnen nicht störende Einrichtungen, welche zu einer Erhöhung der Versorgungsqualität im Wohngebiet beitragen, ermöglicht werden.

Die weiteren Nutzungsbegrenzungen sind erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine hohe Wohnqualität im Plangebiet dauerhaft zu sichern. Die Stärkung sozialer Funktionen soll dabei besonders im Fokus stehen.

Das Baufeld 8 wird als „Sozialer Treffpunkt“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird für die Baufelder Nr. 1-6 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf hier durch Stellplätze mit Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Baufeld Nr. 7 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf hier durch Stellplätze mit Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Durch die Festsetzung soll eine flächensparende Bebauung bei möglichst effizienter Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Fläche für wohnliche und soziale Zwecke ermöglicht werden. Dabei sollen die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Spielräume bzgl. der zulässigen Grundfläche in angemessener Weise genutzt werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Baufelder Nr. 1, 2 und 3 mit 1,4, für die Baufelder Nr. 4, 5 und 6 mit 1,2 und für das Baufeld Nr. 7 mit 0,6 festgesetzt.

Die für die Baufelder Nr. 1, 2 und 3 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme zugelassene GFZ von 1,4 hat das Ziel, eine flächensparende Bebauung mit hoher Dichte zu ermöglichen. Durch die dichte Bebauung können die Grünflächen am Rande des Baugebietes erhalten werden, ohne dass es zu Nachteilen in der Belichtung und Besonnung der Wohnungen der Mehrfamilienhäuser kommt.

4.2.3 Geschosszahl / Wandhöhe

Zulässig ist eine 1-, 2-, 3- und 4-geschossige Bebauung für die Wohngebäude entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Eine 1-geschossige Bebauung ist dabei für einen Teil der Kindertagesstätte vorgesehen. Auch für den sozialen Treffpunkt im Südwesten des Plangebiets ist eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen.

Folgende maximale Wandhöhen sind zulässig:

allgemein im Plangebiet bei Festsetzung der Geschosszahl von

I	WH	max. 3,75 m
III und III	WH	max. 9,30 m
IV	WH	max. 12,30 m

im Baufeld 6 bei Festsetzung der Geschosszahl von

I	WH	max. 3,75 m
III	WH	max. 9,75 m
IV	WH	max. 12,75 m

jeweils gemessen von der festgesetzten Höhe OK RFB EG (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Attika bzw. des Geländers. Eine Abweichung bis zu 35 cm über und unter der festgesetzten OK RFB EG ist zulässig.

Die Festsetzungen sollen wie die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl dazu dienen, eine möglichst flächensparende, mehrgeschossige Bebauung mit hoher Dichte zu ermöglichen. Die festgesetzten Wandhöhen entsprechen den aktuellen Wohnraumanforderungen.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

In den Baufeldern Nr. 2, 4, 5, 6, 7 und 8 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

In den Baufeldern Nr. 1 und 3 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei abweichender Bauweise dürfen Baukörper je nach festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche auch auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Die Festsetzungen dienen dazu, ausreichend Wohnraum im Plangebiet generieren zu können. Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung grundsätzlich gewährleistet werden. Insgesamt soll ein einheitliches Ortsbild erreicht werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Plangebiet werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.

Balkone und Vordächer dürfen Baulinien und Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten, sofern sie das Anfahren der Feuerwehr nicht behindern und max. 1/2 der Gebäudeseite einnehmen. Über angrenzenden Verkehrsflächen und Privatwegen dürfen Balkone und Vordächer nicht errichtet werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Ergebnisses des vorausgegangenen Wettbewerbsverfahrens und der Rahmenplanung und ermöglichen es, ausreichend Wohnraum im Plangebiet bereitzustellen.

4.5 Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

Im Bebauungsplan bestehen für das Baufeld Nr. 1 verminderte Abstandsflächen von 3,00 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für die Nordwände zum Nachbargrundstück hin.

Die geringere Tiefe der Abstandsfläche an einer Gebäudeseite ist der dichten und flächensparenden Bebauung geschuldet. Sie führt zu keinen Belichtungs- und Besonnungsnachteilen für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Müllaufnahmepunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Kleinere Nebenanlagen wie Geräteboxen sind im Plangebiet nur bis zu einer Größe von 2,5 m² zulässig. Ihre Anzahl ist auf eine Anlage pro Grundstück begrenzt. Die Anlagen sind mit Holzlatten zu verkleiden.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie zusätzlich innerhalb der Baugrenzen im Baufeld 7 zulässig.

Für Fahrradabstellplätze sind die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens zu beachten.

Tiefgaragen sind zulässig, außer im von Bebauung freizuhaltenen Bereich, im Schutzstreifen zum Naturdenkmal und in der Anbauverbotszone zur Allgäuer Straße.

Im Plangebiet sind Tiefgaragenzufahrten von den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. In den Baufeldern Nr. 1 und 7 sind Tiefgaragenzufahrten auch vom Privatweg zulässig.

Die Überdeckung der Tiefgaragen muss im Bereich unbebauter Grundstücksflächen mind. 0,80 m betragen und ist zu begrünen. Bei Pflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,80 m vorzusehen.

Müllaufnahmepunkte sind nur an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Standorten zulässig.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Störungen im Ortsbild sollen vermieden werden. Die Tiefgaragen führen zu keiner Störung im Ortsbild. Die Begrünung der Überdeckung der Tiefgaragen trägt zur ökologischen Qualität des Wohngebiets bei. Die zum Naturdenkmal hin orientierten hängigen Bereiche im Baufeld 7 sollen von Garagen und Stellplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Naturdenkmals stören können, freigehalten werden.

4.7 Lärmschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (em plan, 08/2025) folgende Maßnahmen durchzuführen, die dem Schutz der Anwohner vor Verkehrs- und Gewerbelärm dienen:

L 1: Lärmschutzbebauung und Baureihenfolge

Die Gebäude entlang der Allgäuer Straße (Gebäude Nr. 12, 13, 15, 19 und 20) sind als Lärmschutzbebauung auszubilden. Sie sind als Wohnbauten mit Laubengängen auszubilden. Die Schallbrücken zwischen den Gebäuden sind entweder mit Treppenhäusern

(nur zw. Gebäude Nr. 19 und 20) oder mind. 2 Geschosse hohen Lärmschutzverglasungen zu schließen. Zwischen Gebäude Nr. 19 und 20 darf auch eine Lärmschutzverglasung errichtet werden. Das Schalldämm-Maß muss ≥ 25 dB betragen.

Die Baukörper parallel zur Allgäuer Straße (Gebäude Nr. 12, 13, 15, 19 und 20) müssen zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Bebauung im Westen mindestens als Rohbau inklusive Fenster mit den maximal zulässigen Vollgeschossen errichtet sein.

Befreiungen von den Festsetzungen in L 1 sind möglich, wenn für die Bebauung mit Schallschutzfunktion ein schalltechnisch gleichwertiger Ersatz im Ergebnis eines entsprechenden Gutachtens geschaffen wird.

L 2: Verkehrslärm

a) Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplan-ausschnitt zu entnehmen.

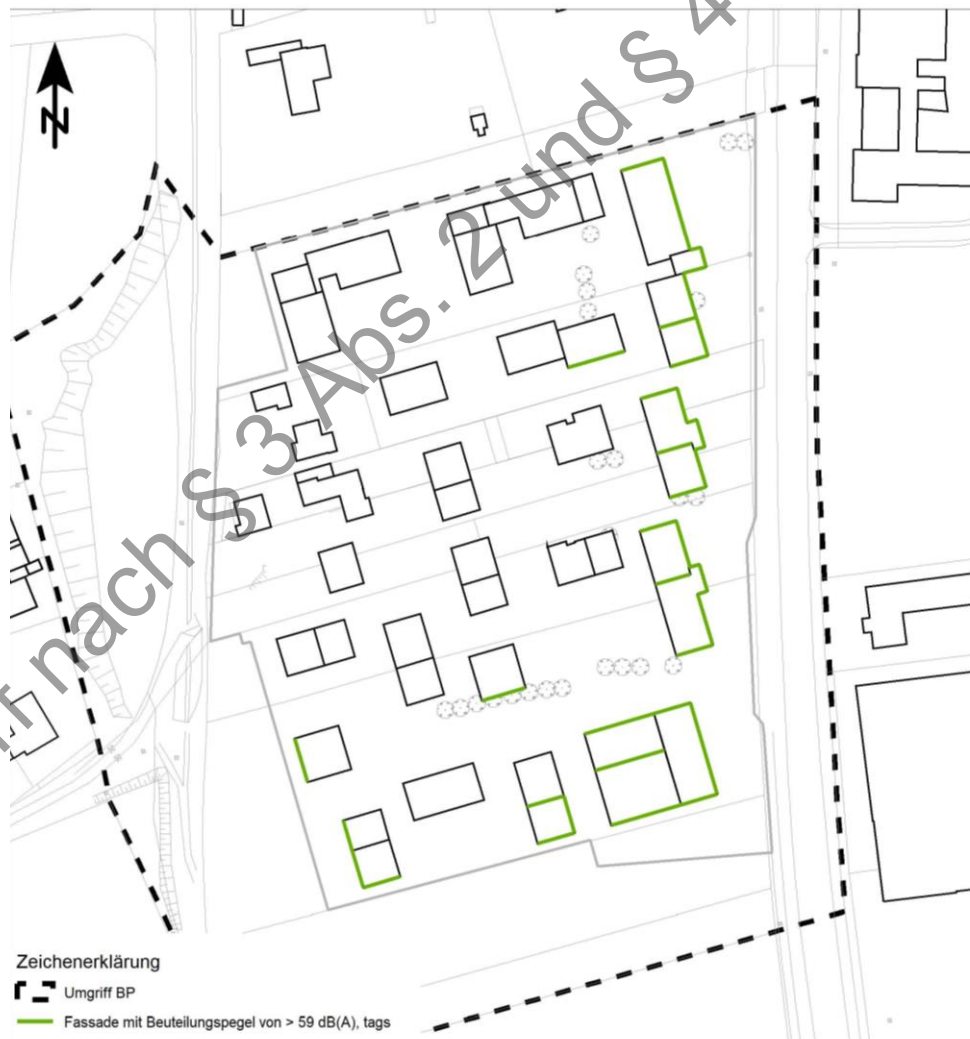


Abb. 8: Lageplan betroffene Fassaden Verkehrslärm

Eine Ausnahme ist möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 59 dB(A) tags gewährleisten, oder wenn im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 59 dB(A) tags anderweitig nachgewiesen wird.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der nach L 2 a) vorgesehenen Konstruktion zur Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A) tags aus Verkehr für die dahinter liegenden Außenwohnbereiche nachzuweisen.

Befreiungen von den Festsetzungen in L 2 a) sind möglich, wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, in dem die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A) tags auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

b) Schlaf- und Kinderzimmer

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Plangebiet raumluftechnische Einrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten.

Befreiungen von den Festsetzungen in L 2 b) sind möglich, wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, in dem die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

L 3: Gewerbelärm

Die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in den Gebäuden sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, von 55dB(A) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. 40 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) eingehalten werden.

Die jeweils von einer erforderlichen Orientierung betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Abb. 9: Lageplan betroffene Fassaden Gewerbelärm

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den gekennzeichneten Fassaden der erforderliche Schutzanspruch auch durch nicht öffnbare Fenster bzw. nur zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster oder vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern hierdurch keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO entstehen. Im Falle von baulichen Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen müssen diese einen lichten Abstand zum jeweiligen Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen.

Für an den gekennzeichneten Fassaden dann mögliche Aufenthaltsräume sind eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder raumlufttechnische Einrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten.

Ausnahmen von den genannten Regelungen sind möglich, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, von 55 dB(A) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. 40dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) für allgemeine Wohngebiete anderweitig nachgewiesen wird.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der nach L 3 vorgesehenen Konstruktion zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete für die dahinter liegenden schutzbedürftigen Räume nachzuweisen.

Befreiungen von den Festsetzungen in L 3 sind möglich, wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, von 55 dB(A) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. 40 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

4.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

a) Geländehöhen

Höhenunterschiede zwischen Nachbargrundstücken sind auf dem eigenen Grundstück weich zu verziehen.

b) Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden

Abgrabungen, zur Belichtung von Kellergeschossen, sind zulässig, wenn sie max. 1/3 der Gebäudeseite einnehmen. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind zulässig, soweit diese sich aus der Geländesituation ergeben, nicht tiefer bzw. höher als 1,50 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände angelegt sind und max. 1/3 der Gebäudeseite einnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Zu tiefe Abgrabungen bzw. zu hohe Aufschüttungen, welche das Ortsbild stören können, sollen vermieden werden.

4.9 Kompensationsmaßnahmen

Zum ökologischen Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffsfolgen sind Kompensationsmaßnahmen auf einer rund 7.560 qm großen Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1924 der Gemarkung Memmingen auf Grundlage des Umweltberichts (geiger & waltner landschaftsarchitekten, 27.11.2025) vorgesehen.

Durch die geplanten Maßnahmen kann der mit der Planung verbundene Eingriff (Ausgleichsbedarf von 40.852 Wertpunkten lt. Umweltbericht) vollumfänglich auf der Ausgleichsfläche kompensiert werden. Darüber hinausgehende Wertpunkte können als Ökokonto für zukünftige Eingriffe in der Stadt Memmingen bevorratet werden.

Im Einzelnen sind gemäß dem Umweltbericht folgende Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:

Vorab: Vorbereitende Maßnahmen

- Aushagerung der gesamte Fläche für ca. 5 Jahre: Mahd mind. 3 x pro Jahr inkl. Abfuhr des Mähguts, Verzicht auf Düngemittel

M 1: Entwicklung Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung

- Initiale Ansaat-Streifen mit Regiosaatgut (UG 17 Südliches Alpenvorland, artenreiche Blümmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil), Saatstreifen Breite ca. 2,50 m in Abstand von 5,00 m quer zur Hangneigung
- Pflanzung verschiedener, standortgerechter Obstbäume (3xv mDb StU 12-14), Pflanzabstand ca. 10,00 m

- Mahd: 2 x pro Jahr inkl. Mähgutabfuhr (Juni, August), ggf. zeitlich und räumlich versetzte Mahd und Abräumen Mähgut nach 2-3 Tagen, bei Bedarf ein zusätzlicher Mahdtermin im Mai
- Alternativ: Stoßbeweidung (Einzäunung der Obstbäume erforderlich)
- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel

M 2: Entwicklung artenarmes Extensivgrünland

- Initiale Ansaat-Streifen mit Regiosaatgut (UG 17 Südliches Alpenvorland, artenreiche Blütmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil), Saatstreifen Breite ca. 2,50 m in Abstand von 5,00 m quer zur Hangneigung
- Mahd: 2 x pro Jahr inkl. Mähgutabfuhr (Juni, August), ggf. zeitlich und räumlich versetzte Mahd und Abräumen Mähgut nach 2-3 Tagen, bei Bedarf ein zusätzlicher Mahdtermin im Mai
- Alternativ: Stoßbeweidung (Einzäunung der Obstbäume erforderlich)
- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel

M 3: Entwicklung artenreiche Säume und Staudenfluren, frisch bis mäßig trockener Standort

- Ansaat mit Regiosaatgut (UG 17 Südliches Alpenvorland), Mischung mit geeigneten, standortgerechten Kraut- und Staudenarten mit mind. 50 % Kräuteranteil, Breite ca. 5,00 m
- Mahd alle 2-3 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt
- Bei angrenzender Beweidung Schutz durch Zaun

5 Örtliche Bauvorschriften

Um für das Wohnquartier eine angemessene Gestaltqualität zu erreichen, sind örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung gem. Art. 81 BayBO erforderlich.

5.1 Dachgestaltung

a) Dachform

Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 7° auszuführen. Die Substratstärke beträgt mindestens 10 cm.

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Dachlandschaft gewährleistet werden. Zugleich soll ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden (Dachbegrünung).

b) PV-Anlagen und sonstige Dachaufbauten

Alle Hauptgebäude sind mit mindestens 50 % der Fläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen) auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

Ein begrüntes Dach ist nicht nur ein natürlicher Regenwasserspeicher, sondern gleichzeitig wird die Luftqualität durch die Ausfilterung von Staub und Schadstoffpartikeln nachhaltig verbessert. Durch die PV-Anlagen auf den Flachdächern wird die Nutzung erneuerbarer Energien gezielt vorangebracht.

Dachaufbauten in Form von Solaranlagen auf dem Dach sollen eine geringe Höhe (max. 1,20 m und einen ausreichenden Abstand zum Dachrand von mind. 1,00 m haben. Die Anlagen sind dann aus der Fußgängerperspektive kaum sichtbar.

Als weitere Dachaufbauten sind Kamine und sonstige haustechnisch bedingte Anlagen zulässig. Der Abstand dieser Dachaufbauten zur Außenkante Dachrand muss mind. dem Wert der Höhe 2h des Dachaufbaus betragen.

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.

c) Dachterrassen, Attika

Ausnahmsweise sind 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.

Die Dachterrassen sollten als Erweiterung der Freiflächen allen Wohneinheiten eines Gebäudes zur Verfügung stehen. Hochbeete sind erlaubt und unterliegen den Anforderungen wie die vorher genannten Dachaufbauten.

Die Dachterrassen nebst Hochbeeten leisten einen wertvollen Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität im Wohngebiet.

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

Die Festsetzungen dienen gestalterischen Aspekten ebenso wie Aspekten der Sicherheit.

5.2 Fassadengestaltung

a) Außenwände

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.

Zulässig sind weiße Putzfassaden gem. Gestaltungsleitfaden. Nicht zulässig sind Zierputze und gemusterte Putzarten.

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.

Die Gebäude Nrn. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 17, 19, 21, 23, 25 und 27 müssen eine holzverkleidete Außenwand erhalten und die Gebäude Nrn. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 15, 16, 18, 20, 22, 24 und 26 müssen eine verputzte Außenwand erhalten.

Bei der Behandlung der Holzoberflächen muss zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit die natürliche Holzstruktur erkennbar bleiben. Es sollten Farbpigmente im braunen Farbbereich verwendet werden.

b) Wandöffnungen

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.

c) Sockelgeschosse bei Tiefgaragen

Bei Tiefgaragen im Hangbereich sind die Sockelgeschossmauern mit einer vertikalen Holzlattung zu verkleiden. Die Lattenbreite ist auf max. 12 cm begrenzt, soll aber 4 cm nicht unterschreiten. Es gelten dieselben Vorgaben für die Farbgebung wie für die Holzfassaden. Es können vertikale Belichtungsschlitze in die Sockelfassade integriert werden. Es wird auf den Gestaltungsleitfaden verwiesen.

d) Fassadenbegrünung

Für die Begrünung der Fassaden sind die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens zu beachten.

Die Festsetzungen sollen zu einer hohen Gestaltqualität im Wohngebiet beitragen und ein ansprechendes Ortsbild gewährleisten.

5.3 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 in den Erdgeschosszonen zulässig. Es sind grundsätzlich nur Eigenwerbungen zulässig.

Die Festsetzung soll dazu dienen, dass Störungen im Ortsbild vermieden und die Gestaltqualität im Wohngebiet nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m allgemein zulässig. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm zu gewährleisten, um das Durchschlüpfen von Kleinlebewesen zu ermöglichen.

Im Plangebiet sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, soweit diese sich aus der Geländesituation ergeben.

Einfriedungen schaffen eine Privatsphäre im Bereich der verschiedenen Häuser bzw. Hausgruppen. Hecken bieten einen Sichtschutz und leisten zugleich einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebiets. Durch die Höhenbeschränkung sollen Störungen im Ortsbild vermieden werden.

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Ortsdurchfahrt

Der Geltungsbereich liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Allgäuer Straße und somit außerhalb eines Erschließungsbereichs. Es gilt nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Anbauverbot von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

6.2 Abstand zur Dickenreiser Allee

Östlich der Dickenreiser Allee ist eine Abstandsfläche einzuhalten, zudem gibt es eine Schutzgebiet-Puffer-Zone östlich und westlich der Dickenreiser Allee.

Die im Plan dargestellten Nutzungen sind zulässig.

6.3 Höhenlage der Wege, Straßen und Plätze

Geländehöhen:

Die Geländehöhen gemäß den Höhenplänen sind sowohl auf den öffentlichen wie auch privaten Wegen, Straßen und Platzflächen einzuhalten, nur geringfügige Abweichungen in der Größenordnung von 35 cm über und unter der Geländehöhe sind möglich.

Aufzüge für die Barrierefreiheit sind bis zu 5,00 m verschiebbar.

6.4 Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verminderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser muss ortsnahe über Mulden versickert werden, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Sollte die ortsnahe Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser ausnahmsweise gedrosselt dem öffentlichen Regenwasser-System zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist direkt dem öffentlichen Regenwasser-System zuzuführen; es wird über den Retentionsgraben bzw. die Retentionsmulde versickert. Des Weiteren muss das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen über Leitungen zu den Versickerungsflächen entlang der Allgäuer Straße geleitet werden.

Rigolen, Flächenversickerung und Mulden sind als Versickerungsanlagen nur zulässig, wenn die Sohle mindestens 1,0 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegt. Bei Bau und Bemessung der Anlagen sind die zur Zeit der Maßnahmendurchführung geltende Fassung der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) maßgebend. Sollten sich Einleitungen nicht im Rahmen der NWFreiV befinden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Memmingen zu beantragen.

6.5 Grundwasser und Starkregenereignisse

Bei der Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verminderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu

Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Auf Grund der Hanglage des Baugebiets sind im niedrigen flachen Bereich westlich der Allgäuer Straße ausreichend dimensionierte Regenrückhalteanlagen konzipiert.

6.6 Kabelleitungen

Im Geltungsbereich verlaufen die 20-kV-Kabelleitungen M1070 und M1153 sowie mehrere 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Das für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grundstück Fl.-Nr. 1924 der Gemarkung Memmingen wird von einer 110-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH überspannt. Die technische Schutzzone der 110-kV-Freileitung umfasst 6,50 m bzw. 10,00 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Bei der Pflanzauswahl auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1924/0 sind ausschließlich langsam wachsende, niederwüchsige Bäume und Sträucher bzw. Stauden auszuwählen, welche die von der LEW Verteilnetz GmbH vorgegebenen Unterwuchshöhen nicht überschreiten.

6.7 Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

7 Immissionen und Lärmschutz

a) Verkehrslärmimmissionen

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung (em plan, 08/2025) mit Anlagen vor, die dem Anhang der Begründung als Anlage D beigegeben ist.

Im Ergebnis der in o.g. Untersuchung vorgenommenen Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags am östlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Baufelder um bis zu 12 dB überschritten wird. Der Grenzwert zur Lärmvorsorge der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird mit Ausnahme der schallquellenzugewandten Randbebauung im Osten und Süden zumeist eingehalten.

Zur Nachtzeit liegen die Pegel im Osten bei bis zu 59 dB(A). Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird damit um 14 dB(A) überschritten. Auch an den straßenabgewandten Westfassaden kann der Orientierungswert mit wenigen Ausnahmen nicht eingehalten werden. Im südlichen Plangebiet ergeben sich Pegel von bis zu 54 dB(A). Mehrheitlich liegen die Schallimmissionen außerhalb der Randzonen bei 47 und 48 dB(A) im Erdgeschoss und bei 50 dB(A) in den Obergeschossen.

Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird dem Grunde nach generell überschritten. Der Grenzwert zur Lärmvorsorge von 49 dB(A) wird auf der Erdgeschossenebene überwiegend eingehalten.

Gesunde Wohnverhältnisse sollen im Plangebiet durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

b) Gewerbelärmimmissionen

Gewerbe außerhalb des Plangebiets:

Die Ermittlung der Schallimmissionen, die vom östlich gelegenen Gewerbe auf das Plangebiet einwirken, zeigt, dass die Beurteilungspegel um bis zu 7 dB bzw. 5 dB über den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber bzw. 40 dB(A) nachts liegen. Die Überschreitungen bleiben überwiegend auf die zu den Gewerbeflächen orientierten Fassaden der geplanten Bebauung im Osten beschränkt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden Maßnahmen nach Maßgabe der TA Lärm wie eine geeignete Grundrissorientierung bzw. bauliche Maßnahmen an den Fassaden mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm erforderlich.

Durch die Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung für das gegenüberliegende Gewerbegebiet.

Gewerbe innerhalb des Plangebiets:

Auf Grundlage der Auflagen zum Lärmimmissionsschutz im Genehmigungsbescheid der Schreinerei am Dickenreiser Weg 91 ist kein Konfliktpotenzial im Sinne der zur Beurteilung von Gewerbelärm einschlägigen TA Lärm zu erwarten.

c) Fluglärm

Ausgehend von der Dokumentation der Lärmschutzbereiche für den Verkehrsflughafen Memmingen liegt ein Teilbereich des Plangebiets im Süden innerhalb der Tag-Schutzzone 2. Dort sind zur Tagzeit Beurteilungspegel von um die 56 dB(A) zu erwarten.

Für die Nachtzeit ist im Ergebnis der Messberichte zu den Fluglärm-Messstationen des Memminger Airports davon auszugehen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) dem Grunde nach eingehalten ist. Soweit vereinzelt dennoch die 45 dB(A)-Grenze überschritten wäre, sind mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Straßenverkehrs die Raumluftanlagen betreffend gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den Nachtschlaf gewährleistet.

Für die Bemessung des maßgeblichen Außenlärmpegels beim Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm wird im Sinne einer Prognosesicherheit empfohlen, den Fluglärm für das gesamte Plangebiet mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Für das Gebäude des Kindergartens sind erhöhte Schallschutzanforderungen im Sinne des § 4 der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) einzuhalten.

d) Allgemeiner Hinweis zum Lärmimmissionsschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

8 Grünordnung und Naturhaushalt

8.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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.

Durch schattenwerfende Baumpflanzungen sollen Schattenräume geschaffen werden, die das Wohnen im Sommer erträglich machen.

Das grünordnerische Gesamtkonzept beinhaltet im Einzelnen folgende Maßnahmen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind:

- Die privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Für die im Feuerwehrplan entsprechend gekennzeichneten Flächen muss die Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr sichergestellt werden. Bei der Wahl der Befestigung sind die Versickerungsfähigkeit und ein hoher Grünanteil zu berücksichtigen (Rasenliner o.ä.).

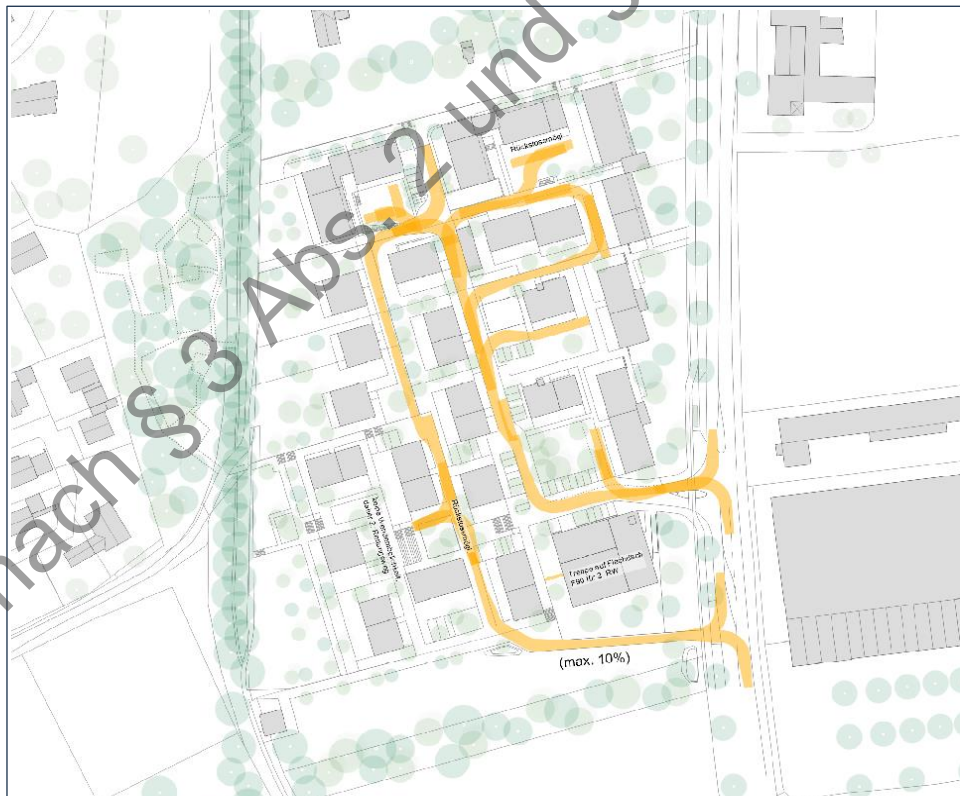


Abb. 10: Feuerwehrplan

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

Der helle Belag reflektiert die Wärmestrahlung und bremst die Aufheizung des Wohnquartiers.

- d) Baumpflanzungen:
 - Mindestens 50 % der unbebauten Grundstücksfläche ist zu bepflanzen.
 - Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen lt. Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen. Die Lage der Bäume im Grundstück ist variabel. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.
 - Erst- und Ersatzpflanzungen sind mit der Stadt Memmingen abzustimmen.
 - Im Nordwesten des Plangebiets ist eine Streuobstwiese gemäß Planzeichnung anzupflanzen.
 - Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
 - Es gilt im Plangebiet jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die aktuelle Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen.
- e) Die Gestaltung der geplanten Freianlagen auf den unbebauten Grundstücksteilen ist in einem Freianlagenplan als Bestandteil des Antrags zur Baugenehmigung darzustellen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen eine ausreichende und standortgerechte Durchgrünung des Plangebiets und eine hohe Versickerungsfähigkeit gewährleistet werden. Zugleich soll ein Beitrag zur Hitzeminderung sowie zur Aufrechterhaltung des Kaltluftsystems geleistet werden. Auch eine möglichst große Artenvielfalt soll im Plangebiet gesichert werden.

Die Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen dient dem Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebiets.

8.2 Altlasten und Baugrund

Für das Plangebiet wurden eine Baugrunderkundung und eine umwelttechnische Voruntersuchung durchgeführt sowie ein geotechnisches Gutachten erstellt (fm geotechnik 2018). Das Gutachten macht Angaben zur Tragfähigkeit, zu Grundwasserständen und zu Altlasten. Das Gutachten wird als Anlage B dem Anhang der Begründung beigegeben.

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine erfassten Altlastverdachtsflächen bekannt.

Schädliche Bodenveränderungen konnten im Zuge der Baugrundbegutachtung insbesondere im Gehwegbereich entlang der Allgäuer Straße nachgewiesen werden. Hier zeigen sich in den vorhandenen ca. 0,2 m mächtigen kiesigen Auffüllungen unterhalb der Asphaltdecke und der Kiestragschicht des Gehweges erhebliche Schadstoffanreicherungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Es wird bei Erdarbeiten in dem Bereich eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

Im Plangebiet sollte darauf geachtet werden, dass mit MKW belastetes Kiesmaterial aus den tieferen Bodenhorizonten zukünftig nicht an die Oberfläche verlagert wird bzw. dort verbleibt. Belastetes Bodenmaterial muss, ggf. nach Haufwerkbeprobung gemäß LAGA PN98, fachgerecht entsorgt werden. Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechende Verdachtsmomente auf Verunreinigungen des Oberbodens ergeben, ist auf allen zukünftig verbleibenden Freiflächen eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) erforderlich; im Oberboden, der auf den jeweiligen Flurstücken verbleibt, sind je nach planungsrechtlich zulässigem Nutzungsszenario die entsprechenden Prüfwerte einzuhalten. Wenn bei der Neugestaltung der Geländeoberfläche auf allen verbleibenden unversiegelten Freiflächen, insbesondere in den sensiblen Bereichen wie Kindertagesstätte und

Kinderspielflächen, eine Oberbodenabdeckung mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial (Fremdmaterial, sog. Liefermaterial), das die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV Anlage 1, Tabellen 1 und 2, einhält, in der dem sensibelsten planungsrechtlich zulässigen Nutzungsszenario entsprechenden Schichtdicke (mindestens 30 cm für Wohngebiete und Kinderspielflächen, mind. 10 cm für Park- und Freizeitanlagen) vorgenommen wird, kann eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Grundwasserabstände wird auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Erstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auf Bauwerksabdichtungen hingewiesen.

Die Bauherren werden auf einen vorsorgenden Bodenschutz hingewiesen.

Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“.

Vorhandener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es wird eine Wiederverwendung des Bodenaushubes empfohlen.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

8.3 Artenschutz, Biotopschutz

Im westlichen Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Ausdehnung eine als Naturdenkmal geschützte Lindenallee mit einem Gedenkstein, der auf den ehemaligen reichsstädtischen Galgen hinweist. Die Lindenallee wurde im Jahre 1890 vom Verschönerungsverein Memmingen gepflanzt und im Jahre 1993 als Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“ unter Schutz gestellt. Die Altbäume bilden wertvolle Habitatstrukturen für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Die Dickenreiser Allee ist auch als geschütztes Biotop Nr. MM-1104-001 „Lindenallee am Dickenreiser Weg nördlich der Autobahn“ verzeichnet.

Als weiteres geschütztes Biotop innerhalb des Plangebiets ist der Baumbestand westlich der Dickenreiser Allee ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das geschützte Biotop Nr. MM-1105-003 „Hecke und Feldgehölze am südwestlichen Stadtrand“, welches ein Waldrelikt darstellt. Aufgrund seiner Größe von weniger als einem Hektar wurde es allerdings als Feldgehölz eingestuft. Das Biotop erfüllt eine wichtige naturschutzfachliche Funktion als Trittsteinbiotop.

Beide Biotope erfüllen zudem eine wichtige Funktion für die Naherholung.

Die Baumgruppe im Süden des Plangebietes genießt keinen rechtlichen Schutz, wird aber ebenfalls erhalten und in die Freiflächenplanung des Ortsrandes eingebunden.

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (geiger & waltner landschaftsarchitekten, 05.08.2024) erstellt. Der Fachbeitrag ist als Anlage C dem Anhang der Begründung beigegeben.

Während der Bau- und Betriebsphase muss auf starke Außenbeleuchtung (Strahler) verzichtet werden. Für künftige Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. LED), die keine Lockwirkung auf Fledermäuse haben.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten, Baufeldräumungen und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Schutzzeit von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die Schutzzeit besteht zwischen dem 01.03. und

dem 30.09. Vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sind diese auf das Vorkommen von Gebäudebrütern zu untersuchen.

Vor Fällung von Biotopbäumen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und mit dem Umweltamt abzustimmen. Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sind ebenfalls mit dem Umweltamt abzustimmen. Bei Ersatzpflanzungen sind gebietsheimische, standorttypische Baum- und Straucharten zu verwenden.

Vor Beginn der Bauzeit ist im Bereich der privaten Gärten zur Verhinderung des Einwanderns in die Baustelle ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser ist von einer Fachperson wöchentlich zu kontrollieren. Bei Erdbewegungen sind die Zauneidechsen zu beachten.

Um Störungen bei Nistvorbereitungen und Brutgeschäft zu vermeiden, sind die Arbeiten im Zeitraum von April bis August ausschließlich zwischen 6:00 Uhr morgens und 19:00 Uhr abends durchzuführen.

Bei der Anlage der Streuobstwiese und des Rodelhanges sind die Habitatsansprüche der Zauneidechse zu berücksichtigen.

In dem Schutzstreifen zur Dickenreiser Allee sind für die Gestaltung der Grundstücke Vorkehrungen zum Schutz der Bäume zu treffen, z.B. eine fachgerechte Sicherung von Stamm, Krone und Wurzelbereich.

8.4 Erschließungsbeiträge

Es werden Erschließungsbeiträge nach Art. 5a KAG i. V. m. §§ 127 ff. BauGB und Kostenersatzungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhoben.

8.5 Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (geiger & waltner landschaftsarchitekten, 27.11.2025) erstellt.

8.6 Baumschutzverordnung

Das Planungskonzept erfüllt die Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen vom 31.05.2017. Die bestehenden Bäume an der Südgrenze des Plangebietes bleiben erhalten. Im Bereich des Bebauungsplans ist die zur Zeit der Bauantragstellung gültige Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen anzuwenden.

9 Flächenbilanz, Größenordnung

Flächenaufgliederung:

Nettobauland	23.305,70 m ²	47,30 %
Verkehrsfläche, inkl. Geh- und Radwege	7.607,57 m ²	15,44 %
Öffentliche Grünfläche, inkl. Straßenbegleitgrün	13.424,20 m ²	27,24 %
Versorgungsfläche	44,00 m ²	0,09 %
Waldfläche	4.893,76 m ²	9,93 %
Bruttofläche	49.275,23 m ²	100,00 %

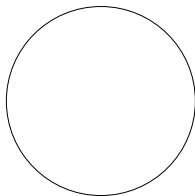
Memmingen, den _____

Stadtplanung

i.A. Weißfloch

10 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 102 „Allgäuer Straße West“ beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den _____

Oberbürgermeister

11 Anlagen

- A Umweltbericht, geiger & waltner landschaftsarchitekten, 27.11.2025
- B Geotechnisches Gutachten, fm geotechnik GbR, 15.10.2018
- C Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, geiger & waltner landschaftsarchitekten,
05.08.2024
- D Schalltechnische Untersuchung, em plan, 08/2025
Schalltechnische Untersuchung, em plan, 06/2019
Schalltechnische Untersuchung, em plan, 2016
- E Feuerwehrplan, HWP Holl Wieden Partnerschaft mbB, 08/2024
- F Rahmenplan Teil 1-5, 05/2024
- G Gestaltungsleitfaden

Abbildungsverzeichnis

Titelbild: HWP

Abb. 1: Stadt Memmingen

Abb. 2: Grundlage Stadt Memmingen/ HWP

Abb. 3: LEP Bayern 2023

Abb. 4: Regionalplan Donau-Iller

Abb. 5: Stadt Memmingen

Abb. 6: Stadt Memmingen

Abb. 7: HWP

Abb. 8: em plan

Abb. 9: em plan

Abb. 10: HWP