

Stadt Memmingen
Bebauungsplan 107
„Grenzhofareal“
Begründung gemäß § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Lage und Größe	5
1.3	Verfahrenswahl	5
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	6
2.1	Bestand / Nutzung	6
2.2	Topographie	6
2.3	Übergeordnete Planungen	7
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller	8
2.3.3	Stadtklimakzept	8
2.3.4	Flächennutzungsplan	9
2.3.5	Bebauungspläne	10
2.3.6	Sanierungsgebiet	10
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	11
3.1	Ziel der Planung	11
3.2	Räumlich strukturelles Konzept	12
3.3	Entwurfalternativen	12
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz	16
3.5	Erschließung und Verkehr	16
3.5.1	Motorisierter Verkehr	16
3.5.2	Fuß- und Radverkehr	16
3.5.3	Ruhender Verkehr	17
3.5.4	ÖPNV	17
3.6	Ver- und Entsorgung	17
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	17
5	Örtliche Bauvorschriften	23
6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	24
7	Immissionen und Lärmschutz	26
7.1	Schallschutzmaßnahmen	26
8	Grünordnung und Naturhaushalt	26
8.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept	26
8.2	Altlasten, Baugrund	27
8.3	Artenschutz, Biotopschutz	28
8.4	Umweltbericht, Ausgleich	28
8.5	Baumschutzverordnung	28

9	Flächenbilanz, Größenordnung.....	29
10	Erschließungskosten, Umlegung.....	29
11	Ausfertigung.....	30
12	Anlagen.....	30

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Memmingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans 107 „Grenzhofareal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Quartiersentwicklung mit der entsprechenden Bebauung sowie Infrastruktur und einer Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Büro/Dienstleistung und Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowie öffentlichen Grünflächen. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angedachte Bebauung sowie den angestrebten Nutzungsmix geschaffen werden.

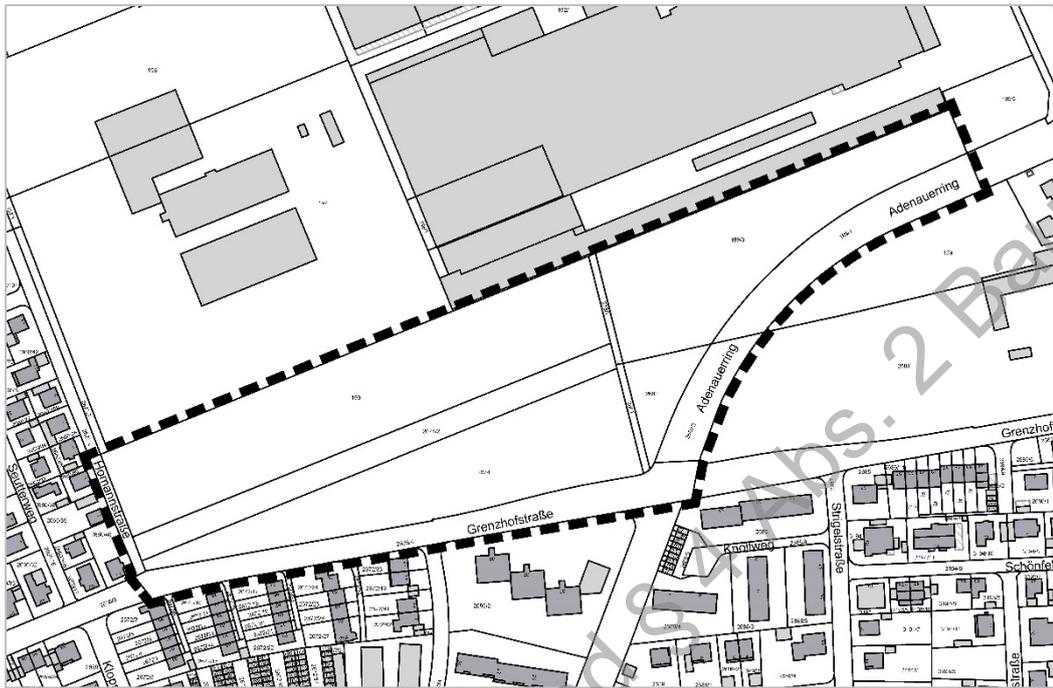
Um die bestmögliche Entwicklung für das Quartier zu erzielen, wurde im Vorfeld ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Im Anschluss erfolgte die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Rahmenplan sowie die Ausarbeitung eines Gestaltungsleitfadens. Beide Ausarbeitungen dienen als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Derzeit ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund dessen und im Hinblick auf die Ergebnisse des zugrundeliegenden Rahmenplans ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplanentwurf der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung sieht bereits ein Urbanes Gebiet sowie Grünflächen vor. Aufgrund dessen ist keine separate Flächennutzungsplanänderung erforderlich.



a+r Architekten GmbH – 1. Preisträger (unmaßstäblich)

1.2 Lage und Größe



Geltungsbereich Bebauungsplan 107 „Grenzhofareal“ (unmaßstäblich)

Das Grenzhofareal liegt südlich der Firma „Metzeler Schaum GmbH“, nördlich der Grenzhoferstraße, westlich der Donaustraße, nordwestlich des Adenauer Rings sowie östlich der Homannstraße. Das im Stadtgebiet zentral gelegene Areal ist nur etwa 1.000 m vom Marktplatz und somit der Fußgängerzone entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 49.653 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Amendingen: 199, 218/1, 189/3 und 189/4 (teilweise). Des Weiteren befinden sich folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Memmingen im Geltungsbereich: 2673/2 (teilweise), 2674/2, 2674, 2681, 2682, 2682/2 sowie 2636/4 (teilweise).

1.3 Verfahrenswahl

In der Stadtratssitzung vom 11.12.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 107 „Grenzhofareal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Der zugrundeliegende Rahmenplan sieht eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von ca. 22.065 m² vor. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen war bei der angestrebten überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. In dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gemäß Anlage 2 des BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen. Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan 107 „Grenzhofareal“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6

Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bekannt. Ebenso liegen keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz vor. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts waren daher ursprünglich nicht erforderlich.

Die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch fanden in der Zeit vom 11. November 2024 bis einschließlich 13. Dezember 2024 statt. Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen mehrere Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme hat die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgrund der Größe der Außenbereichsfläche und des fehlenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches in Frage gestellt. Um ein rechtssicheres Bauleitplanverfahren gewährleisten zu können, wurde der Wechsel ins Regelverfahren in die Wege geleitet. In der Stadtratssitzung vom 28.04.2025 wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.12.2023 beschlossen und ein neuer Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren gefasst.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 49.653 m². Diese Flächen sind derzeit un bebaut und gemäß § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen.

Im Inneren des Umgriffs befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Boden- oder Baudenkmäler und keine Biotop e.



Bild Drohnenflug von Ost nach West

2.2 Topographie

Aufgrund der Ausdehnung wirkt das Gelände geradezu eben. Im westlichen Bereich steigt das Gelände um ca. 50 cm von Nord nach Süd an. Im östlichen Bereich fällt das Gelände von West nach Ost um ca. 1 m.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



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

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

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (LEP Bayern 2023)

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

LEP 8.1 Soziales

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Durch die langjährige Planung sowie Erstellung unterschiedlicher Konzepte wie Mobilitätskonzept, entsteht ein zukunftsweisendes urbanes Gebiet mit bedarfsgerechten Nutzungen. Das Quartier liegt in fußläufiger Entfernung zur Altstadt und zum Erholungsgebiet in der Neuen Welt. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, sondern setzt diese in diesem Sinne um.

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller



Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als Satzung beschlossen. Am 21.12.2024 ist dieser Regionalplan in Kraft getreten. Die Raumstrukturkarte der Gesamtfortschreibung sieht für die Bauflächen keine bestimmte Nutzung vor. Der direkt angrenzende Adenauerring sowie die Donaustraße sind als „Großräumiger Verkehr“ dargestellt.

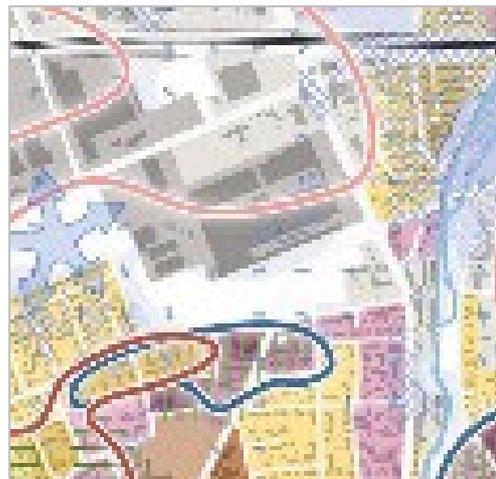
(Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller – Gesamtfortschreibung 2023)

2.3.3 Stadtklimakonzept

In der Stadtratssitzung am 24.10.2022 wurde das Stadtklimakonzept für die Gesamtstadt beschlossen.



*Auszug Stadtklimakonzept -
Hitzeminderung und Kaltluft*

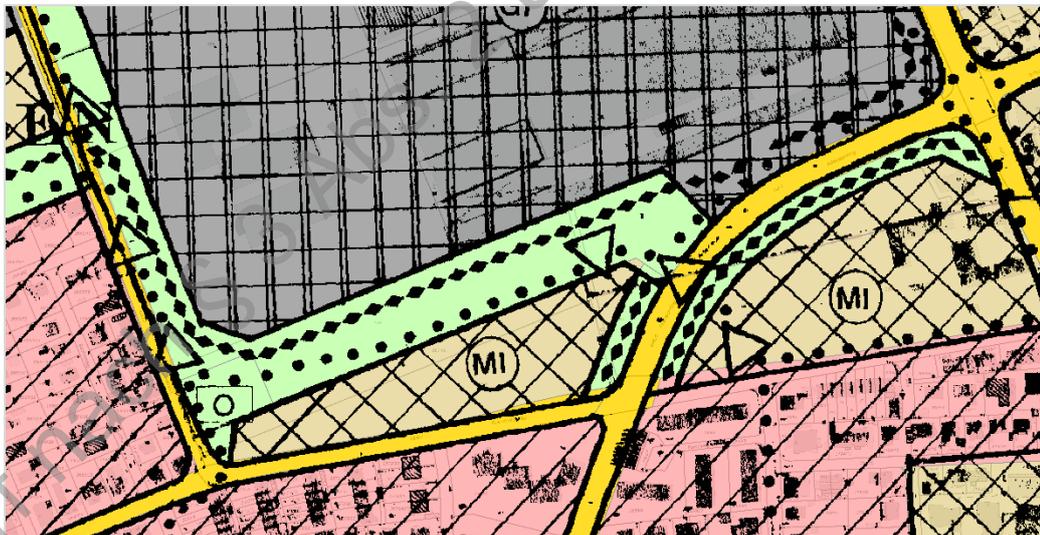


*Auszug Stadtklimakonzept –
bioklimatisches Entlastungssystem*

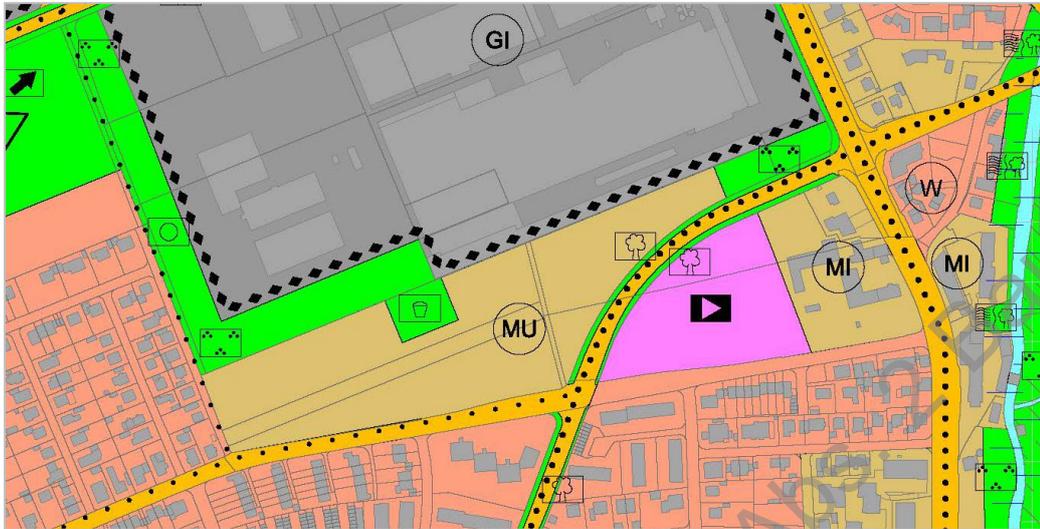
Derzeit handelt es sich um unbebaute Flächen. Im Stadtklimakonzept sind diese nicht besonders hervorgehoben. Sie weisen weder Entlastungsflächen noch Räume mit hohem Schutz- und Handlungsbedarf aus. Lediglich der Adenauerring ist als Prüfauftrag zur klimatischen Aufwertung markiert. Das beschlossene Stadtklimakonzept weist Empfehlungen und Leitlinien für Neuausweisungen von Siedlungsbereichen auf. So wurden zum Beispiel die Planungsgrundsätze wie begrünte Dächer, ein geringer Versiegelungsgrad, ein nachhaltiges Regenwassermanagement, Verschattung von Gebäuden sowie Frei- und Mobilitätsräume beachtet und in die Planung integriert.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Der seit 06.07.1990 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Bolzplatz, ein Mischgebiet sowie ein Industriegebiet vor. Zusätzlich sind die Signaturen Immissionsschutz vorsehen, Hauptwegeverbund und wichtiger Zugang zur Naherholungslandschaft dargestellt. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplanentwurf der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung sieht bereits ein Urbanes Gebiet sowie Grünflächen vor. Die Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 107 „Grenzhofareal“ erwartet. Aufgrund dessen ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.



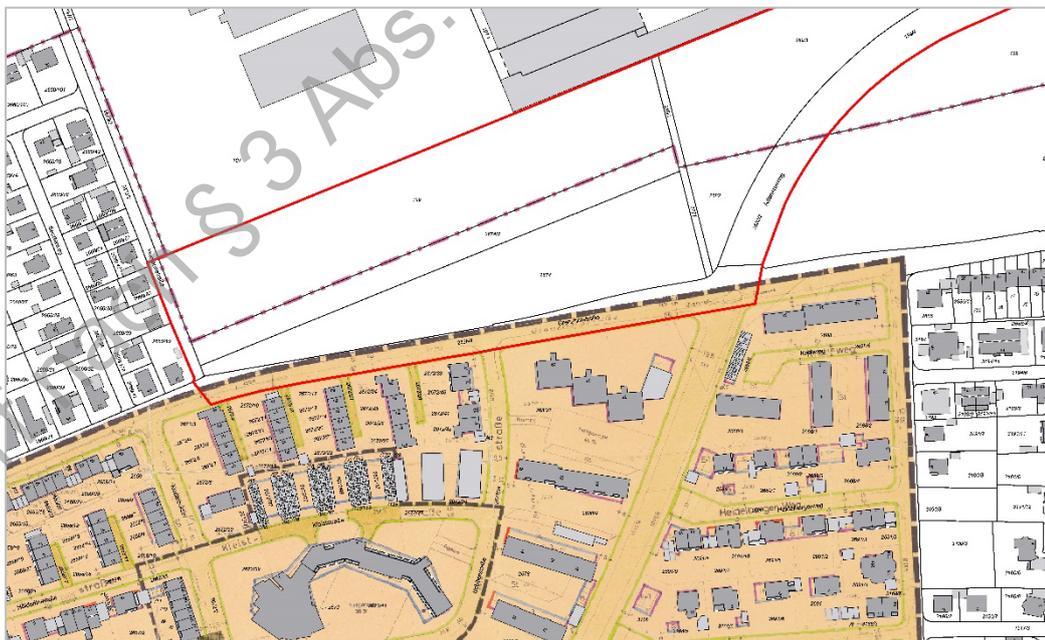
Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 06.07.1990



Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan vom 05.05.2025

2.3.5 Bebauungspläne

Der zukünftige Bebauungsplan 107 „Grenzhofareal“ überlappt in einem Teilbereich der Grenzhofstraße den Bebauungsplan 6 „zw. Nordweg, Grenzhof-, Strigel- und Buxheimerstraße“. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 6 „zw. Nordweg, Grenzhof-, Strigel- und Buxheimerstraße“ sieht wie der zukünftige Bebauungsplan 107 „Grenzhofareal“ eine Straßenverkehrsfläche für die Grenzhofstraße vor.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan 6 vom 30.06.1966

2.3.6 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit weder vollständig noch in Teilbereichen innerhalb eines Sanierungsgebiets.

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

Konzeptidee

Der Entwurf sieht insgesamt sieben Baufelder vor. Fünf davon stellen sich als aufgelöste Blockrandbebauungen mit jeweils drei bis vier Gebäuden dar. Diese Gebäude weisen unterschiedliche Haustypen auf. Des Weiteren sind ein Solitärgebäude sowie eine Kindertagesstätte geplant.

Art der baulichen Nutzung

Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Gebiets. Durch die angestrebte Quartiersentwicklung können ca. 40.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen, ca. 12.000 m² Bruttogeschossfläche Büro/Dienstleistung sowie ca. 1.000 m² Bruttogeschossfläche Kindertageseinrichtung entstehen. Angedacht ist ein Wohnungsmix aus 1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der fünf aufgelösten Blockrandbebauungen sind III- bis IV-geschossige Baukörper (additiv Penthouse-Geschosse) angedacht. Die Kindertagesstätte stellt sich als II-geschossiges Gebäude dar. Als Auftakt ins Quartier ist im Bereich Adenauerring/Donaustraße ein Solitärgebäude bis maximal sieben Geschosse geplant.



a+r Architekten GmbH - Rahmenplan (unmaßstäblich)

Erschließung

Das Quartier wird über zwei Zufahrten an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Drei Baufelder werden durch einen Knotenpunkt im Bereich der Grenzhofstraße/Schillerstraße und vier Baufelder durch die Anbindung am Adenauerring (rechts rein, rechts raus) erschlossen. Da der Fokus auf ein weitestgehend autofreies Quartier ausgerichtet ist, sind im Bereich der oben genannten Anbindungen vorgelagerte Taschenparkplätze sowie die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen angeordnet. Darüber hinaus sind Radwegverbindungen, fußläufige Wegebeziehungen sowie Feuerwehrezufahrten geplant. Unter Punkt 3.5 der Begründung wird näher darauf eingegangen.

Grünflächen

Ein weiteres Merkmal stellen die fünf Innenhöfe im Bereich der aufgelösten Blockrandbebauungen dar. Ergänzt werden diese durch drei öffentliche Grünflächen. Als zentraler Treffpunkt entsteht im nördlichen Bereich eine Grüne Mitte. Das aufeinander abgestimmte Freiraumkonzept wird durch die Straßenbegleitgrünmaßnahmen komplettiert.

Architektur

Das neue Quartier wird durch vier verschiedene Gebäudetypologien gekennzeichnet. Sie gewährleisten die angestrebte Durchmischung verschiedenster Wohnformen und Nutzungen und bilden die Grundlage für ein lebendiges und durchmischtes Quartier. Das markante Solitärgebäude bildet dazu einen passenden städtebaulichen Hochpunkt. Trotz unterschiedlicher und ablesbarer Fassadengestaltungen fügen sich die verschiedenen Gebäudetypologien durch einheitliche Gestaltungsregeln und wiederholende Elemente zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen.

Freiraum

Private und öffentliche Flächen bilden den Freiraum. Ziel ist es, durch die angedachte Pflanzen- und Materialwahl ein zukunftsfähiges Konzept zu erhalten. Durch die Verwendung unterschiedlicher Zukunftsbäume erhält jede Wohnstraße, der Quartiersplatz sowie die Taschenparkplätze einen individuellen Charakter mit Wiedererkennungswert. Die Materialien und Farbgebung sind in einem harmonischen Stil aufeinander abgestimmt.

Ökologie

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch verschiedene Retentionsmaßnahmen vor Ort versickert. Intensiv begrünte Dachflächen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und extensiv begrünte Dachflächen mit PV-Anlagen zur Energiegewinnung bei.

3.2 Räumlich strukturelles Konzept

Als Vorbereitung einer städtebaulichen Studie erfolgte die Durchführung einer Standortanalyse, um mittels Standortanforderungen die geeignetste Nutzung ausweisen zu können. Durch die innenstadtnahe Lage und die bereits vorhandene Erschließung kann ein attraktives, städtisches und Nutzungsdurchmischtes Quartier entwickelt werden. Die Hauptnutzung soll dabei jedoch Wohnen sein. Es wird Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten in differenzierten Preissegmenten inkl. gefördertem Wohnungsbau geschaffen. Des Weiteren ist im östlichen Teilbereich ein Solitärgebäude mit Dienstleistung/Büro vorgesehen. Auch eine Kindertagesstätte und weitere Büro-/Dienstleistungsnutzungen sind angedacht.

3.3 Entwurfalternativen

Mittels der Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs bestand die Möglichkeit, eine Vielzahl unterschiedlicher Entwurfsansätze zu erhalten und dadurch die bestmögliche Entwicklung für das Quartier zu erzielen. Unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Florian Burgstaller, Architekt und Stadtplaner aus München, juriierten am 05.04.2022 renommierte Fach- und Sachpreisrichter die 14 eingereichten Entwürfe für das ca. 39.000 m² große Grenzhofareal (Wettbewerbsgebiet nicht identisch mit Geltungsbereich

Bebauungsplan). Nach mehreren Wertungsdurchgängen und intensiven Diskussionen fiel eine einstimmige Entscheidung. Dabei wurden vier Entwürfe mit Preisen ausgezeichnet.

Preisträger:

1. Preis: a+r Architekten GmbH, Stuttgart
2. Preis: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien
3. Preis: MORPHO-LOGIC, München
4. Preis: Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf

Die Arbeit von a+r Architekten GmbH (1. Preis) überzeugte durch fünf aufgelöste Blockrandbebauungen sowie einem Bürokomplex mit städtebaulich markantem Hochpunkt, die sich mit ihrer gestaffelten Höhe und ihrem Volumen wohltuend in das nähere Umfeld integrieren. Auch war die Lage der grünen Mitte als zentraler Freiraum mit der Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe sowie die angedachte Anbindung an den bestehenden Stadtpark „Neue Welt“ ausschlaggebend für die Prämierung. Durch die angedachten Taschenparkplätze und die Anordnungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten kann das Quartier größtenteils von PKW-Verkehr freigehalten werden. Im Wettbewerbsbeitrag gibt es ein Defizit der Stellplatzanzahl. Bei der Überarbeitung ist in diesem Bereich deutlich nachzubessern ohne die städtebauliche Qualität zu verschlechtern. Im Verhandlungsgespräch erfolgte anschließend die Vorstellung von verschiedenen Varianten um die Stellplatzanzahl zu erhöhen, aber ohne den Entwurf maßgeblich zu verändern.



a+r Architekten GmbH – 1. Preisträger (unmaßstäblich)



AllesWirdGut Architektur ZT GmbH – 2. Preisträger (unmaßstäblich)

Der Wettbewerbsbeitrag von AllesWirdGut Architektur ZT GmbH (2. Preis) überzeugte durch den städtebaulichen Ansatz mehrere durchgrünte und öffentliche nutzbare Höfe aneinanderzureihen. Die den Raum fassenden Baukörper sind zu Zeilen- und Punkthäusern aufgelöst und fügen sich somit sehr gut in den städtebaulichen Kontext der näheren Umgebung ein. Die entlang der Grenzhofstraße und des Adenauerrings angeordneten Zeilenbauten schließen die Höfe zur immissionsbelastenden Straße gekonnt ab. Eine Vielzahl von Wegeverbindungen schafft ein qualitativvolles Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer des Viertels. Auch öffnet sich das Grenzhofareal an einer städtebaulich nachvollziehbaren Stelle zu einem Quartiersplatz. Jedoch ist die Lage und Ausstattung der Tiefgaragen ungünstig und dadurch die angestrebte bauabschnittsweise Realisierung erschwert.

Die Arbeit vom Büro MORPHO-LOGIC (3. Preis) zeichnet sich durch den Wechsel von aufgebrochenen Blockrändern mit einzelnen Punkthäusern aus. Durch das einheitliche Konzept erscheint das städtebauliche Gesamtbild harmonisch und stimmig. Mittels der aufgebrochenen Blockrandbebauung entstehen viele Freiräume, die als kleine Quartiersplätze nutzbar sind. Jedoch wurde das Erschließungskonzept sowie die langgestreckten Gebäudeabwicklungen entlang der Straßenräume negativ bewertet.

Im Nachgang zur Preisgerichtssitzung wurden gemäß Auslobung alle vier Preisträger zum anschließenden Verhandlungsverfahren für die Ausarbeitung eines Rahmenplans, der die Grundlage des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens darstellen wird, eingeladen. Nur das Siegerbüro a+r Architekten GmbH aus Stuttgart hat am Verhandlungsverfahren teilgenommen. Nach Prüfung der Bewertungskriterien ist das Beurteilungsgremium zum Ergebnis gekommen, dass i+R Wohnbau Allgäu GmbH sowie die Stadt Memmingen gemeinsam mit a+r Architekten GmbH das Quartier weiterentwickeln möchten. Der städtebauliche Entwurf stellt eine überzeugende Lösung für das Grenzhofareal dar. Auch im Hinblick auf die anstehende Überarbeitung wird durch die vorliegende Arbeit die bestmögliche städtebauliche Struktur erreicht.

3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz

Da der Geltungsbereich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur liegt, ist das Quartier bereits an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Direkt angrenzend verläuft der Adenauerring, die Grenzhofstraße sowie Homannstraße. Darüber hinaus verläuft östlich die Donaustraße. Das Quartier wird über zwei Zufahrten an das bestehende, öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Drei Baufelder werden durch einen Knotenpunkt im Bereich der Grenzhofstraße/Schillerstraße und vier Baufelder durch die Anbindung am Adenauerring (rechts rein, rechts raus) erschlossen. Die Verkehrsuntersuchung der Bernard Gruppe vom Dezember 2020 sowie die ergänzende Verkehrliche Beratung der Bernard Gruppe vom August 2021 kamen zu dem Ergebnis, dass die das Quartier tangierenden Straßen den entstehenden Verkehr aufnehmen können und in ihren verkehrlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

3.5 Erschließung und Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Die bestehenden Erschließungsstraßen (Adenauerring, Grenzhofstraße, Homannstraße) bleiben in ihrer Funktion weiterhin erhalten. Die neue Bebauung wird über zwei Zufahrten an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Baufelder 1 - 3 werden durch einen Knotenpunkt im Bereich der Grenzhofstraße/Schillerstraße und die Baufelder 4 - 7 durch die Anbindung am Adenauerring (rechts rein, rechts raus) erschlossen. Da der Fokus auf ein weitestgehend autofreies Quartier ausgerichtet ist, sind im Bereich der oben genannten Anbindungen vorgelagerte Taschenparkplätze sowie die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bzw. Parkgarage angeordnet. Ziel ist es, den Pkw-Verkehr im Bereich dieser Taschenparkplätze zu bündeln und direkt zu verteilen. Ausschließlich Feuerwehruzufahrten sowie Rettungsfahrzeuge sind in den rückwärtigen Straßenverkehrsflächen zulässig.

3.5.2 Fuß- und Radverkehr

Zwischen den Baufeldern entstehen grüne Fugen mit Radwegeverbindungen und fußläufigen Wegeverbindungen. Auch sind halböffentliche Wegeverbindungen durch die Baufelder vereinbart, sodass eine vollumfängliche fußläufige Erschließung erfolgen kann. Die Homannstraße wird verbreitert und erhält auf der Ostseite einen Parkstreifen und Gehweg. Des Weiteren wird die Grenzhofstraße im Norden mit einem Gehweg bzw. Gehweg/Radfahren erlaubt ergänzt.

3.5.3 Ruhender Verkehr

In der Planzeichnung sind zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier entstehen Taschenparkplätze, welche den oberirdischen ruhenden Verkehr aufnehmen. Hier kann ein bestimmter Anteil der erforderlichen Besucherstellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen abgelöst werden. Von den vorgenannten Taschenparkplätzen werden ebenso die Tiefgaragen bzw. Parkgarage erschlossen, welche den weiteren ruhenden Verkehr aufnehmen. Des Weiteren wird die Homannstraße verbreitert und erhält auf der Ostseite einen Parkstreifen mit Längsparkplätzen. Die im Süden der westlichen Grenzhofstraße bestehenden Stellplätze bleiben weiterhin erhalten.

3.5.4 ÖPNV

Das zukünftige Grenzhofareal ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Im Bereich der Grenzhofstraße/Schillerstraße halten derzeit die Buslinien 3 und 4.

3.6 Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Erschließungsstraßen verlaufen derzeit Bestandssparten. Unter anderem verlaufen hier zum Beispiel der städtische Kanal, Leitungen für Gas und Wasser, Vodafone, Telekom sowie Strom. Östlich der Homannstraße verlaufen derzeit Bestandssparten auf dem Privatgrundstück. Im Bereich der Homannstraße werden Sparten ergänzt und teilweise bestehende Leitungen zwischen der Grenzhofstraße und Dr.- Karl-Lenz-Straße verlegt. Diese Verlegung wurde mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt. Für die neue Quartiersentwicklung erfolgte die Beauftragung eines externen Büros, welches die Planungen der einzelnen Sparten zu einer gemeinsamen Infrastrukturplanung bündelt und gemeinsam mit allen Beteiligten abstimmt.

4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art der Nutzung

Es wird ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind nicht zulässig. Die Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. In den Baufeldern 1 - 2 ist in Summe mindestens 25 %, in den Baufeldern 3 – 4 ist in Summe mindestens 25 % und in Baufeld 5 ist mindestens 50 % als geförderter Wohnungsbau bezogen auf die Bruttogeschossfläche Wohnen, nachzuweisen. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarf gemäß dem jeweils geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Memmingen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs für Lebensmittel in den Baufeldern 2 – 6 zulässig. Des Weiteren sind Sortimente des sonstigen Bedarfs in den Baufeldern 2 – 6 zulässig. Zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums sind Randsortimente des Nahversorgungsbedarfs zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.

In den Baufeldern 2 – 4 muss mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche und in Baufeld 6 mindestens 80 % der Bruttogeschossfläche Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 – 5 aufweisen. Um dem Standort, der zentralen Bedeutung der Quartiersentwicklung und der städtebaulichen Zielsetzungen gerecht zu werden, erfolgte im Vorfeld eine Standortanalyse, welche die passenden Nutzungen fürs Quartier definierte. Dieses

Ergebnis war Grundlage für das folgende Wettbewerbsverfahren sowie Bebauungsplanverfahren.

Die Quartiersentwicklung zielt auf eine dichtere Bebauung, Stärkung des Zusammenhalts durch Miteinander von Wohnen und Arbeiten, Nutzungsmischung um die kurzen Wege optimal ausnutzen zu können, flexible Nutzungsvielfalt und eine flexible Ausgestaltung der jeweiligen Flächenanteile ab. Um diese Nutzungsdurchmischung gewährleisten zu können, erfolgte die Festsetzung, dass in bestimmten Baufeldern eine Mindest-Bruttogeschossfläche an Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 umgesetzt werden muss. Um auch verschiedene Personengruppen ansprechen und differenzierte Preissegmente anbieten zu können, ist darüber hinaus ein Anteil als geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Die Nutzungsbegrenzungen sind erforderlich, um den Fokus auf das Wohnen und hochwertigen Dienstleistungssektor zu legen und durch den neu gewonnenen hochwertigen Wohnraum/Dienstleistung eine soziale Durchmischung und Aufwertung zu erhalten. Auch sollen dadurch Konflikte unter den Nutzungen vermieden und die Wohnqualität gesichert werden.

Des Weiteren ist eine Kindertageseinrichtung geplant, welche den Gesamtbedarf der Stadt Memmingen sowie den neu entstehenden Bedarf in geeigneter Lage berücksichtigt.

Durch die Ausweisung des Urbanen Gebiets können etwa 430 Wohneinheiten entstehen. Um jedoch dem angespannten Wohnungsmarkt und dem dringend benötigten Wohnraum gerecht werden zu können, erfolgte der Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Durch den Ausschluss wird gewährleistet, dass der neu gewonnene Wohnraum primär den dauerhaften Bewohnern zur Verfügung steht und der Charakter des urbanen Gebiets als gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier erhalten bleibt. Um die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und die Funktion sowie Attraktivität der Innenstadt nicht zu gefährden, sind die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe gemäß dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Memmingen beschränkt. Großflächiger Einzelhandel ist in einem Urbanen Gebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die höchstzulässige Grundflächenzahl, höchstzulässige Geschossflächenzahl sowie die maximale Wandhöhe geregelt. Um das Maß der baulichen Nutzung definieren zu können, erfolgte im Voraus eine städtebauliche Studie, welche die geeigneten Maße untersuchte. Als Orientierungswert wird gemäß § 17 Baunutzungsverordnung in einem Urbanen Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 angesetzt. In den Baufeldern 1 – 5 sowie 7 sind diese Orientierungswerte unterschritten. Lediglich in Baufeld 6, welches ein markantes mehrgeschossiges Solitärgebäude als Auftakt ins neue Quartier darstellt, sind diese Orientierungswerte überschritten. Da es sich aber lediglich um Orientierungswerte handelt, das Solitärgebäude als Auftakt ins Quartier sich städtebaulich optimal einfügt und die Ziele des Flächensparens dadurch umgesetzt werden können, wird im Baufeld 6 eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 5,1 festgesetzt.

Um den städtebaulichen Zielen gerecht werden zu können und ein möglichst autofreies, urbanes Quartier zu entwickeln, sind Tiefgaragen sowie Parkgaragen geplant. Das Urbane Gebiet zeichnet sich unter anderem durch die dichtere Bebauung aus. Dies spiegelt sich auch im Maß der baulichen Nutzung wieder. Um eine vollflächige Tiefgarage zu ermöglichen und den erforderlichen Stellplatznachweis unterbringen zu können, darf in den Baufeldern 1 – 5 die zulässige Grundfläche durch

die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf max. 1,0 überschritten werden. Um den notwendigen Freibereich der Kindertagesstätte zu ermöglichen, ist in Baufeld 7 lediglich eine Überschreitung bis 0,8 zulässig.

Da sich das Bestandsgelände über die Längenausdehnung nur geringe Höhenunterschiede aufweist, orientiert sich die im zeichnerischen Teil festgelegte Geländehöhe am Bestandsgelände. Die festgesetzten Geländehöhen dienen als Bezugshöhe für die jeweilige Gebäudehöhe. Um ein harmonisches Stadtbild zu erzielen und die unterschiedlichen Gebäudetypologien umsetzen zu können, erfolgte die Regelung unterschiedlicher Wandhöhen. Das städtebauliche Konzept sieht die Erhöhung der Baufelder gegenüber dem öffentlichen Raum vor. Um der Erdgeschosszone eine besondere Funktion zu verleihen, ist jedes Baufeld mit einer Sockelgeschosshöhe auszubilden. Durch diese Erhöhung sind flexible Nutzungen möglich. Auch wird die Wohnqualität im Erdgeschoss erhöht und die Privatsphäre erhält einen höheren Schutz. Durch die einheitliche Ausbildung der Sockelgeschosshöhe werden die einzelnen Gebäude der Baufelder zu einer Einheit zusammengebunden.

Bauweise

In den Baufeldern 1 – 5 sowie 7 gilt die abweichende Bauweise. Hier können bis zu drei Gebäudeseiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ziel der abweichenden Bauweise ist es, die Gebäude bis an die Grenze des öffentlichen Raums zu errichten und diesen durch die Hochbauten abzuschließen. Somit erhält der öffentliche Raum eine klare, einheitliche Kante und in den Baufeldern 1 – 5 können Grünhöfe zum gemeinsamen Aufenthalt und zur Stärkung des Miteinanders ausgebildet werden. Im Baufeld 6 ist eine geschlossene Bauweise geregelt. Dabei kann das markante Solitärgebäude an allen Gebäudeseiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können, sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksgrenzen für Hauptgebäude festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans sind 5 aufgelöste Blockrandbebauungen in den Baufeldern 1 – 5, ein Solitärgebäude im östlichen Bereich sowie in Baufeld 7 eine Kindertagesstätte mit Freibereich für die entsprechende Nutzung. Aufgrund der angestrebten Blockrandbebauungen mit Grünhöfen, einer halböffentlichen Wegeverbindung und der damit verbundenen Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders sind die Baugrenzen direkt zum öffentlichen Raum abgegrenzt.

Abstandsflächen

Im Hinblick auf den beschlossenen Rahmenplan und den daraus resultierenden Festsetzungen findet unter (zwischen) den Baufeldern die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung keine Anwendung. Den definierten Wandhöhen liegen Abstandsflächen von ca. 0,5 H zugrunde. Durch diese Festsetzung sollen die versiegelten Bereiche konzentriert und städtebaulich geordnet sowie die kompakte Bauweise unterstützt werden, ohne die Belichtung und Belüftung der umliegenden Gebäude zu beeinträchtigen. Um auch innerhalb der Baufelder die Belichtung und Belüftung garantieren zu können, findet hier die Abstandsflächenregelung gemäß Artikel 6 BayBO Anwendung.

Garagen, überdachte Stellplätze, Park- und Tiefgaragen, offene Stellplätze und Nebenanlagen

Da sich in den Baufeldern 1 – 6 die überbaubare Grundstücksfläche mit der zukünftigen Grundstücksgrenze deckt, sind Tiefgaragen und Parkgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund der vorgenannten Tatsache sind auch Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Wenn die technische Infrastruktur nicht beeinträchtigt wird, sind ausnahmsweise Gründungen und Fundamente der Tiefgaragen und der oberirdischen Parkgaragen bis zu 1 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da dies das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt und keine Auswirkungen auf das Stadtbild verursacht, kann diese Ausnahme getroffen werden.

Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Überdeckung herzustellen, um eine lebendige und natürliche Bodenzone zu schaffen sowie die gärtnerische Gestaltung der Oberflächen zu ermöglichen. Dies unterstützt die ökologische Nachhaltigkeit und fördert die Regenwasserversickerung.

Angesichts der städtebaulichen Konzeption, der geplanten Gebäudestellung sowie der Bündelung des motorisierten Verkehrs sind offene Stellplätze ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Somit ist der Stellplatznachweis zu den Wohnnutzungen der Baufelder 1 – 5 in den jeweiligen Tiefgaragen und der Stellplatznachweis der Nutzungen des Baufeldes 6 in der dafür benötigten Tief- oder Parkgarage vorzusehen. Um dem erforderlichen Stellplatzbedarf für die Stadt Memmingen gerecht zu werden, gilt die zum Zeitpunkt der Auslegung gültige Stellplatzsatzung. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts wurde durch ein extern beauftragtes Büro nochmals die Stellplatzsatzung überprüft. Auch dieses Konzept kam zu dem Ergebnis, dass die Stellplatzsatzung für das Grenzhofareal anzuwenden ist und somit der durch die Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen in ausreichendem Maße gedeckt sei. In den Festsetzungen ist geregelt, dass für die Baufelder 1 – 5 ein gewisser Anteil der Besucherstellplätze abgelöst werden kann. Dieser Anteil wurde prozentual zur geplanten maximalen Bruttogeschossfläche des Rahmenplans errechnet und ermöglicht, die Stellplätze gebündelt auszuweisen, um eine geordnete Stadtentwicklung zu erzielen.

Müllentsorgung und Fläche zur Abfallbeseitigung

Um die Abfallbeseitigung sicherstellen zu können, sind die Müllgefäße am Tag der Abholung zur nächstliegenden Müllsammelstelle zu bringen. Um den Standort der bestehenden Wertstoffcontainer weiterhin und die zusätzlich erforderliche Fläche zur Abfallbeseitigung gewährleisten zu können, sind zwei Flächen für Versorgungsanlage in der Planzeichnung festgesetzt. Angesichts der städtebaulichen Wirkung sind im Bereich des neu entstehenden Quartiers ausschließlich Unterfluranlagen zulässig.

Grünordnung

Um eine ausreichende Durchgrünung zu garantieren, Naherholungsbereiche zu schaffen, Lebensräume für Flora und Fauna zu bieten und die Belange der Klimaanpassung zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Struktur sowie der gestalterischen Qualität des Straßenraums und des Wohnumfelds. Somit wird die versiegelte Fläche so gering wie möglich gehalten, die Versickerung des Regenwassers ermöglicht und die Lebens- sowie Wohnqualität

erhöht. Zur Umsetzung des auf die verschiedenen Belange abgestimmten Konzepts sind die Bepflanzungen und Oberflächenmaterialien aus dem beschlossenen Gestaltungsleitfadens zu entnehmen. Um die Taschenparkplätze vor Überhitzung zu schützen und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Arbeitsqualität leisten zu können, sind die Stellplätze mit Bäumen zu überstellen. Um die Versickerung des Regenwassers gewährleisten, die Entwicklung der Bepflanzung sichern, eine Übernutzung vermeiden und die Ziele des Klimaschutzkonzepts einhalten zu können, sind bauliche Einschränkungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns sowie der öffentlichen Grünflächen getroffen. Dies ist nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch für den Erhalt der örtlichen Biodiversität von großer Bedeutung. Durch die Ersatzpflanzungen wird gewährleistet, dass entfernte Bäume entsprechend nachgepflanzt werden, was zur langfristigen Erhaltung der grünen Infrastruktur beiträgt.

Gerecht

Innerhalb der Baufelder 1 – 5 sind halböffentliche Wegeverbindungen als Dienstbarkeit in Form eines Gehrechts für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern und mindestens die Ost- und Westdurchgänge zur öffentlichen Verkehrsfläche barrierefrei auszubilden. Durch die geplanten aufgelösten Blockrandbebauungen mit Grünhöfen, besteht die Möglichkeit, diese miteinander zu verknüpfen und dem Fußgänger eine bequeme und kurze Durchquerung zu ermöglichen. Auch werden dadurch der soziale Zusammenhalt und das Miteinander sowie der Austausch untereinander gestärkt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren erfolgte die Überprüfung des Immissionsschutzes. Zum einen wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs, der unmittelbar nördlich gelegenen Betriebsanlagen der Metzeler Schaum GmbH sowie der südöstlich gelegenen gewerblichen Nutzungen ermittelt. Darüber hinaus erfolgte die Ermittlung der Achtungsabstände. Die Festsetzungen unter Punkt 3.10 des Bebauungsplans fassen die Ergebnisse der Gutachten zusammen. Somit können die Untersuchungsergebnisse fixiert und dadurch die Schutzbedürftigkeit für die Menschen sowie die gesunde Wohn- und Arbeitsanforderungen gewährleistet werden. Die aktuelle Immissionsschutz-Untersuchung wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch den Straßenverkehr der umliegenden Straßen sowie durch die gewerblichen Nutzungen im Einwirkungsbereich verursachten und innerhalb des Plangebiets wirksamen Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus waren die Achtungsabstände bzw. angemessene Abstände zwischen relevanten Betriebsbereichen der Metzeler Schaum GmbH, die unter die Störfall-Verordnung – 12. BImSchV fallen, und dem Plangebiet zu ermitteln sowie Ausführungen zu möglichen Auswirkungen durch die vorhandenen Löschanlagen auf diesem Werksgelände zu erarbeiten.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass sowohl die für Urbane Gebiete anzusetzenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur Norm DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Auf diese Überschreitung wird mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen reagiert.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Einwirkungsbereich wurde ermittelt, dass die anzusetzenden Orientierungswerte des

Beiblatts 1 zur Norm DIN 18005-1 und auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aufgrund der sehr deutlichen Unterschreitung der ERPG-2-Werte für HCN und NO₂ sind die nach dem KAS-18-Leitfaden ermittelten „angemessenen Abstände“ deutlich geringer als der minimale Abstand des Plangebietes zu dem relevanten benachbarten Betriebsbereich.

In den aktuellen „Informationen für die Öffentlichkeit, Nachbarn und unsere Mitarbeiter“ gemäß § 11 der Störfall-Verordnung wird durch die Metzeler Schaum GmbH sinngemäß dargelegt, dass durch die getroffenen Sicherheitsvorkehrungen auch im Falle einer Störung (z.B. Brand) eine Gefährdung der Umgebung nicht zu befürchten ist.

Aus fachlicher Sicht wird festgestellt, dass keine relevanten Geruchs-, Staub- und Schadstoffimmissionen von den Anlagen der Firma Metzeler auf das Plangebiet einwirken. In der näheren Umgebung ist auch keine andere Anlage bekannt, die in Hinsicht auf die Luftreinhaltung auf das Plangebiet einwirkt.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die der Planung zugeordneten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht mit Ausgleichskonzept zum Bebauungsplan festgelegt. Sie dienen dem ökologischen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und sind wie im Bebauungsplan festgesetzt umzusetzen.

Dem durch Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff und Natur und Landschaft wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen die außerhalb des Plangebiets im Bereich der Flurstücksnummern 790 und 791 der Gemarkung Steinheim liegende und durch Geltungsbereich definierte, 8.446 m² große Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf der zugeordneten Teilfläche wird als Entwicklungsziel der Lebensraumtyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (BNT G212) festgesetzt. Darüber hinaus sind an der westlichen Grundstücksgrenze zwei „Einzelbäume“ (B313) gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu pflanzen und zu erhalten. Das Pflanzmaterial ist aus gebietsheimischen Arten zu wählen (Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“). Bei Pflanzung ist ein Stammumfang von mind. 16-18 cm nachzuweisen. Ausgefallene Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

Die Entwicklung der artenreichen Grünlandfläche erfolgt in drei Stufen:

Stufe 1: Vorbereitung

Die bestehende Ackerfläche ist mit einer Wiesenmischung aus gebietsheimischem Saatgut anzusäen und über eine drei bis fünfschürige Mahd ab Mai in den ersten zwei bis drei Jahren auszuhagern.

Stufe 2: Entwicklungsmaßnahmen

Im vierten Jahr nach Maßnahmenbeginn sind 30 % der Fläche streifenweise, quer zur Bewirtschaftungsrichtung durch Fräsen / Grubbern aufzulockern. Die bearbeiteten Flächen sind mit einer kräuterreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen.

Stufe 3: Pflegemaßnahmen

Die Fläche ist zwei Mal pro Jahr zu mähen, wobei der früheste Mahdzeitpunkt nicht vor Mitte Juni und der zweite Mahdtermin nicht vor Mitte August liegen darf. Der Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist verzögert abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Alternativ ist eine extensive Beweidung in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig. Diese sind entweder in Verbindung mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie vollflächig extensiv zu begrünen oder vollflächig intensiv zu begrünen. Abweichungen hiervon, bedingt durch technische Aufbauten, Revisionswege oder Ähnliches sowie Dachterrassen gemäß beschlossenen Gestaltungsleitfaden, sind zulässig. Aufgeständerte Solar- und PV-Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m und einem Abstand zur Attika von mind. 0,50 m zulässig. Die Begrenzung der Dachform auf Flachdächer hat zum Ziel, ein modernes, homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen und gleichzeitig den architektonischen Gesamteindruck zu stärken. Um das Mikroklima sowie die Luftqualität zu verbessern, die Rückhaltung des Regenwassers zu fördern und die Hitzebelastung im Sommer zu mindern, sind die Dächer zu begrünen. Um die erneuerbaren Energien weiter ausbauen, sichern und fördern zu können, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Dadurch können wichtige nachhaltige sowie ökologische Ziele erreicht werden. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und die Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sinnvoll integrieren zu können, sind Regelungen zur Höhenentwicklung und Platzierung getroffen. Zur Sicherstellung der funktionalen Nutzung der Gebäude sind Abweichungen definiert.

Gestaltung baulicher Anlagen

Im Nachgang zum städtebaulich – freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb erfolgte die Erarbeitung eines Rahmenplans und Gestaltungsleitfadens. Dieser Gestaltungsleitfaden zielt auf eine aufeinander abgestimmte Architektur mit harmonischen städtebaulichen Gesamtbild ab. Unter anderem ist hier die Fassadenausgestaltung im Detail geregelt um eine hochwertige, den Anforderungen entsprechende Architektur zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept mit den unterschiedlichen Gebäudetypen umsetzen zu können.

Gestaltung unbebauter, versiegelter Flächen

Es sind ausschließlich helle Oberflächenmaterialien zu verwenden. Dunkle Oberflächenmaterialien sind unzulässig. Dies geht aus den Ergebnissen des Stadtklimakonzepts zur Klimaanpassung hervor. Es sind Materialien mit hohem Albedo/Rückstrahlvermögen zu verwenden. Dadurch soll die Wärmespeicherung von Oberflächenmaterialien und damit eine weitere Überhitzung reduziert werden. Materialien mit einer geringen Wärmeleit- und Wärmespeicherkapazität, dazu zählen insbesondere helle Oberflächenmaterialien, sorgen dafür, dass wenig Wärmeenergie innerhalb der Flächen gespeichert wird. Somit wird nachts weniger Wärme an die Umgebungsluft abgegeben und ein Hitzeminderungsfaktor kann in der Umsetzung berücksichtigt werden. Um ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Quartier umsetzen zu können, erfolgte die Erstellung des Gestaltungsleitfadens. Die definierten Materialien sind diesem zu entnehmen. Andere Materialien sind unzulässig.

Einfriedungen

An allen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Alle anderen Einfriedungsarten und Mauern sind im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Die Gestaltung und die Zulässigkeit von Einfriedungen prägen den Charakter des Straßenbildes und des Quartiers maßgeblich. Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend vor, dass die Gebäudewand an der

Grundstücksgrenze errichtet wird und diese das private Grundstück abschließt. Des Weiteren sind durch die aufgelösten Blockrandbebauungen Querverbindungen, teilweise auch für die Öffentlichkeit angestrebt. Die Privatsphäre wird durch die unter 3.02 festgesetzte Sockelgeschosshöhe geschützt.

Von der Regelung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken wurde Baufeld 7 ausgenommen. Hier ist eine Kindertagesstätte geplant. Zum Schutz der Kleinkinder ist hier eine Einfriedung in Form eines Zauns erforderlich, der jedoch ebenfalls auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt sein soll.

Werbeanlagen

Werbeanlagen als Eigenwerbung sind ausschließlich in den Baufeldern 2.3, 3.3, 4.2 und 5.3 in Form von Logos oder Schriftzügen im Sturzbereich der zurückversetzten Fassade unter den Arkaden und im Baufeld 6 in Form von Logos oder Schriftzügen im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen als Fremdwerbung sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans und des dazugehörigen Gestaltungsleitfadens wurde auch das Thema der Werbeanlagen überprüft. Angesichts der Zielsetzungen des neu entstehenden Quartiers, der angestrebten Nutzungen sowie der fehlenden Erforderlichkeiten für massive Werbeanlagen und der städtebaulichen Wirkung in den öffentlichen Raum erfolgte die restriktive Handhabung der Werbeanlagen.

6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs Altlasten vorliegen. Sollten dennoch Altlasten auftreten sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Stadt Memmingen – Amt für Umwelt und Klima zu benachrichtigen. Um mögliche entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen in der weiteren Planung und späteren Ausführung berücksichtigen zu können, erfolgte eine umfangreiche Schadstoffuntersuchung. Diese Schadstoffuntersuchung der Firma HPC AG vom 04.02.2022 sieht unter anderem Anforderungen zum Umgang und Verwertung des anfallenden Bodenaushubmaterials vor. Diese Vorgaben sind entsprechend der Empfehlungen/Anforderungen zwingend zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück flächenhaft (z.B. Sickermulden) oder linienförmig (z.B. Rigolen) zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erforderlich. Eine Versickerung im Bereich belasteter Böden ist nicht zulässig. In diesen Bereichen ist ein Bodenaustausch erforderlich. Auch ein partieller Bodenaustausch im Sickerungsbereich ist zulässig. Des Weiteren müssen Sickerungsanlagen seitlich abgedichtet werden, wenn die Gefahr des Einsickerns von belastetem Wasser aus dem umliegenden Boden besteht. Hier wird auch auf das Entwässerungskonzept des Büros faktorgrün vom 01.02.2024 verwiesen.

Kabelanschluss

Auf Grund der städtebaulichen Wirkung sind im gesamten Geltungsbereich keine oberirdischen Kabelführungen für Telekommunikationsmedien und die Stromversorgung zulässig. Falls durch die unterirdische Verlegung Mehrkosten entstehen, sind diese im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbilds hinzunehmen.

Versorgungsleitungen

Um keine Versorgungsleitungen zu beschädigen, sind vor jeder Baumaßnahme die notwendigen Schutzstreifen und die exakte Lage der verschiedenen Sparten bei den jeweiligen Spartenträgern zu erfragen.

Bodenfunde

Während des Bebauungsplanverfahrens waren in diesem Bereich keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch ist bei Bodeneingriffen nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler trifft. Aus diesem Grund ist der betroffene Personenkreis im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Vorbeugender Bodenschutz

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Eingriffsfläche ist während der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen. Zum Schutz des Bodens sowie hinsichtlich der Verwertung des Bodenmaterials sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz sowie ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht ausgearbeitet. Die Hinweise dienen als Vermeidungsmaßnahmen, dass keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Unter 8.3 wird nochmals näher darauf eingegangen.

Feuerwehruzufahrten

Die Feuerwehruzufahrten sind ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen. Erforderliche Feuerwehruzufahrten innerhalb der Baufelder sind unzulässig. Hier sind ausschließlich fußläufige Wegebeziehungen angedacht. Die zweiten Rettungswege für die Nutzungen ab dem 3. Obergeschoss sind baulich zu organisieren.

Sichtdreiecke

Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Dadurch soll die Sicherheit des Straßenverkehrs und der Straßenverkehrsteilnehmer erhöht und die Unfallgefahr in Einmündungsbereichen reduziert werden.

Einsichtnahme Unterlagen

Im Bebauungsplan werden verschiedene Gesetze, Regelwerke, DIN-Normen etc. erwähnt. Diese können während der Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

Planunterlagen

Planzeichnung mit Textteil, Begründung, Umweltbericht – DAURER + HASSE, sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht - Kling Consult, Geotechnischer Untersuchungsbericht - Dr. Ulrich Geotechnik, Schalltechnische Untersuchung - TÜV-Süd, Immissionsschutz-Untersuchung – TÜV Süd, Stellungnahme TÜV-SÜD, Hydrogeologische Machbarkeitsstudie - BauGrund Süd, Überprüfung Kampfmittelbelastung - UXO PRO Consult, Schadstoffuntersuchungen - HPC, Verkehrsuntersuchung – Bernard Gruppe, Verkehrliche Betrachtung - Bernard Gruppe, Gefährdungsanalyse Löschanlagen, Konzeptstudie zur Wärmeversorgung - SWU, Gestaltungsleitfaden - a+r Architekten / faktorgrün, Mobilitätskonzept – Handlungsempfehlungen - Verkehrsingenieure und Entwässerungskonzept – faktorgrün sind als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Verhältnis zum Bebauungsplan 6 „zw. Nordweg, Grenzhof-, Strigel- und Buxheimer Straße“

Der rechtskräftige Bebauungsplan 6 „zw. Nordweg, Grenzhof-, Strigel- und Buxheimer Straße“ wird im nördlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan 107 „Grenzhofareal“ überlagert. Dies betrifft in einem Teilbereich die Grenzhofstraße. Der bereits bestehende Bebauungsplan sowie der zukünftige Bebauungsplan sehen jeweils eine Straßenverkehrsfläche für diesen Überlappungsbereich vor. Die übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

7 Immissionen und Lärmschutz

7.1 Schallschutzmaßnahmen

Im Vorfeld und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Immissionsschutz-Untersuchungen durchgeführt. Hier wurden insbesondere die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr, aus der unmittelbar nördlich gelegenen Betriebsanlage der Metzeler Schaum GmbH sowie aus der südöstlich gelegenen gewerblichen Nutzung betrachtet. Des Weiteren erfolgte auch die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen der neuen Quartiersentwicklung und den relevanten Betriebsbereichen der Metzeler Schaum GmbH. Entsprechende Regelungen wurden unter 3.10 der Festsetzungen aufgenommen. Auch in der Planzeichnung sind die Fassadenbereiche gekennzeichnet, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Unter Punkt 4 der Begründung wird näher darauf eingegangen.

8 Grünordnung und Naturhaushalt

8.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Insgesamt werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im mittleren Bereich soll eine grüne Mitte mit Spielplatz und Aufenthalt für alle entstehen. Im Osten entsteht eine Parkanlage als Bindeglied zum ehemaligen Landesgartenschauareal in der Neuen Welt. Zur Eingrünung des neuen Quartiers ist im Westen eine weitere öffentliche Grünfläche geplant. Des Weiteren sieht das Konzept fünf halböffentliche begrünte Höfe in den Baufeldern I – V vor. Diese dienen den direkten Anwohnern zum Aufenthalt und der Öffentlichkeit zur Querung des Quartiers. Komplettiert wird das

grünordnerische Gesamtkonzept durch die grünen Fugen im Straßenraum, die abgestimmte Bepflanzung im öffentlichen und privaten Raum sowie die festgesetzte Dachbegrünung.

8.2 Altlasten, Baugrund

2017 wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Zusätzlich wurden im Jahr 2021 zwölf Rammkernsondierungen zur Untersuchung von möglichen Schadstoffen durchgeführt.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden generell natürliche Bodenverhältnisse angetroffen.

Der Schichtenaufbau stellt sich weitgehend homogen dar und lässt sich wie folgt generalisieren:

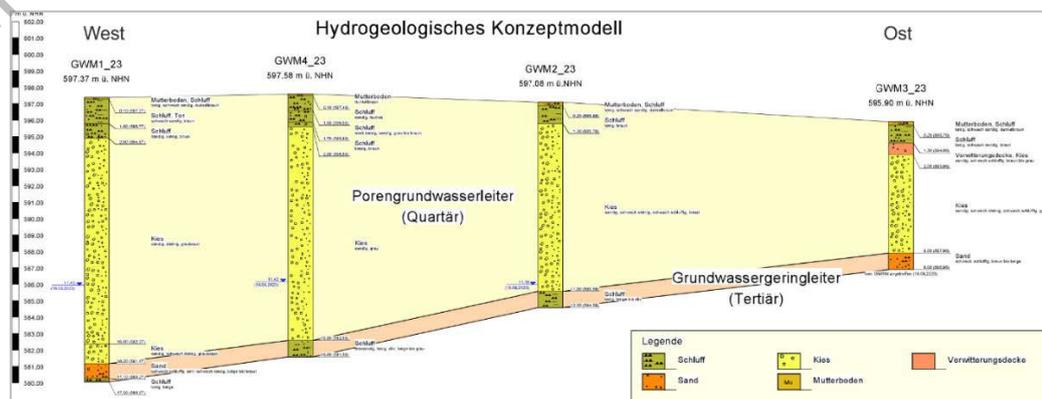
- 0 – ca. 0,2 m: humoser Oberboden: Schluff, sandig, kiesig, stark humos, vereinzelt Ziegelreste, dunkelbraun bis schwarzbraun
- ca. 0,7 m: kulturfähiger Unterboden: Schluff, schwach sandig, hellbraun bis braun
- ca. 1,5 m: Verwitterungszone (Ausgangsmaterial für die Bodenbildung): Schluff, schwach sandig, schwach tonig, schwach bis stark kiesig, hellbraun bis grau-braun
- ca. 3,0 m: Untergrundmaterial: Kies stark sandig, schwach schluffig, grau

Auszug Schadstoffuntersuchung

In dieser Untersuchung wurden in Teilbereichen Schadstoffbelastungen festgestellt. Eine Versickerung im Bereich belasteter Böden ist nicht zulässig. In diesen Bereichen ist ein Bodenaustausch erforderlich. Auch ein partieller Bodenaustausch im Sickerungsbereich ist zulässig. Des Weiteren müssen Sickerungsanlagen seitlich abgedichtet werden, wenn die Gefahr des Einsickerns von belastetem Wasser aus dem umliegenden Boden besteht. Dies ist unter den Hinweisen 5.02 geregelt.

Des Weiteren erfolgte die Durchführung einer hydrogeologischen Machbarkeitsstudie für eine Brunnenanlage zur thermischen Grundwassernutzung. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurden insgesamt vier Rammkernbohrungen durchgeführt, bei denen die nachfolgenden Schichten zutage getreten sind:

- Deckschichten (Lößleim); Schluff, tonig bis sandig
- Schmelzwasserschotter (Flusskies); Kies, sandig bis steinig
- Molasse; Sand und Schluff, tonig angetroffen.



Auszug hydrogeologische Machbarkeitsstudie

Die genauen Erkenntnisse sind dem geotechnischen Untersuchungsbericht sowie der hydrogeologischen Machbarkeitsstudie zu entnehmen.

8.3 Artenschutz, Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Die im Sommer 2023 durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass einer potenziellen Betroffenheit von Weißstörchen (Nahrungshabitat) mit Vermeidungsmaßnahmen begegnet und eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Vom Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Sie sollen hierbei als speziell auf den Artenschutz zugeschnittene Vermeidungsmaßnahmen als Folge der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung separat gekennzeichnet werden.

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen somit keine (unüberwindbaren) Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen. Eine Kartierung von Arten wird nicht für erforderlich gehalten.

8.4 Umweltbericht, Ausgleich

Der Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch ist Bestandteil dieser Begründung und ist als Anlage beigelegt. Bei der Erarbeitung wurde ein Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Unter 4 „Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“ sowie im Umweltbericht ist der Ausgleichsflächenbedarf, das Entwicklungsziel sowie die Lage der Ausgleichsflächen näher beschrieben.

8.5 Baumschutzverordnung

Die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen grundsätzlich der Baumschutzverordnung. Der Erhalt von Bäumen ist unter anderem für das Mikroklima, die örtliche Biodiversität sowie das ökologische Gleichgewicht von großer Bedeutung. Wenn wichtige Gründe wie zum Beispiel städtebauliche oder funktionale Anforderungen vorliegen, kann in besonderen Ausnahmefällen das Roden von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, zugelassen werden. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung wird der erforderlichen Rodung der Bestandsgehölze, darunter drei Bäume im Bereich der derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Fläche, ausnahmsweise zugestimmt.

Durch das städtebauliche Konzept wird nicht nur ein Ausgleich für die erforderliche Rodung geschaffen, sondern durch die geplante Grünordnung die Gesamtsituation auch deutlich verbessert. Im neuen Quartier wird eine Vielzahl an Gehölzen gepflanzt und Grünbereiche angelegt.

Entlang des Adenauerrings sind die Bäume zwingend zu erhalten. Falls dennoch eine Fällung erforderlich ist, ist dies mit der Stadt Memmingen abzustimmen und möglichst gleichmäßig in Wuchs und Art anzupflanzen.

9 Flächenbilanz, Größenordnung

Flächenaufgliederung:

Nettobauland	22.070 m ²	44,4 %
Straßenverkehrsfläche	19.648 m ²	39,6 %
Verkehrsber. Bereich	4.548 m ²	9,2 %
Fläche für Versorgung	72 m ²	0,1 %
Öffentliche Grünfläche	3.315 m ²	6,7 %

Bruttofläche	49.653 m ²	100,0 %
--------------	-----------------------	---------

10 Erschließungskosten, Umlegung

Für den Bebauungsplan 107 „Grenzhofareal“ wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser städtebauliche Vertrag regelt unter anderem, dass die Erschließungsbeiträge und die Beiträge für die Herstellung der Wasserversorgung und der Entwässerungsanlage für die neu zu errichtenden Erschließungsanlagen abgelöst werden.

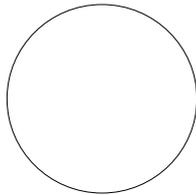
Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Bereits im Vorfeld wurde ein Kaufvertrag zwischen der Eigentümerin und der Stadt Memmingen über die öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie die abzutretende Baufläche geschlossen.

Memmingen, den 07.07.2025
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

11 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zum Bebauungsplan 107 "Grenzhofareal" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den

Oberbürgermeister

12 Anlagen

Umweltbericht vom 07.07.2025
Städtebaulicher Entwurf a+r Architekten vom 14.06.2023
Gestaltungsleitfaden a+r Architekten / faktorgrün vom 14.06.2023
Mobilitätskonzept – Handlungsempfehlungen Verkehrsingenieure vom 04.10.2023
Entwässerungskonzept faktorgrün vom 01.02.2024
Artenschutzrechtlicher Kurzbericht Kling Consult vom 17.10.2023
Geotechnischer Untersuchungsbericht Dr. Ulrich Geotechnik vom 15.11.2017
Hydrogeologische Machbarkeitsstudie BauGrund Süd vom 16.10.2023
Schalltechnische Untersuchung TÜV-Süd vom 05.06.2018
Immissionsschutz-Untersuchung TÜV-Süd vom 18.12.2023, geändert am 14.03.2025
Stellungnahme TÜV-SÜD vom 13.02.2025, geändert am 29.07.2025
Gefährdungsanalyse Löschanlagen vom 16.06.2009
Überprüfung Kampfmittelbelastung UXO PRO Consult vom 29.10.2021
Schadstoffuntersuchung HPC vom 04.02.2022
Verkehrsuntersuchung Bernard Gruppe vom Dezember 2020
Verkehrliche Beratung Bernard Gruppe vom August 2021
Konzeptstudie zur Wärmeversorgung SWU vom 13.06.2023