

Stadt Memmingen
Bebauungsplanänderung 7_Ä2
„An der Waldfriedhofstraße“
Begründung gemäß § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Lage und Größe	4
1.3	Verfahrenswahl	5
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange.....	5
2.1	Bestand / Nutzung	5
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.....	8
2.3.4	Flächennutzungsplan.....	9
2.3.5	Bebauungspläne	9
2.3.6	Sanierungsgebiet.....	10
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	11
3.1	Ziel der Planung.....	11
3.2	Räumlich strukturelles Konzept	11
3.3	Entwurfalternativen.....	11
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz	12
3.5	Erschließung und Verkehr	12
3.5.1	Motorisierter Verkehr.....	12
3.5.2	Fuß- und Radverkehr	12
3.5.3	Ruhender Verkehr	12
3.5.4	ÖPNV.....	12
3.6	Ver- und Entsorgung.....	12
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	12
5	Örtliche Bauvorschriften	14
6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	14
7	Immissionen und Lärmschutz.....	16
7.1	Schallschutzmaßnahmen	16
8	Grünordnung und Naturhaushalt.....	17
8.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	17
8.2	Altlasten, Baugrund	17
8.3	Artenschutz, Biotopschutz	17
8.4	Umweltbericht, Ausgleich.....	17
8.5	Baumschutzverordnung.....	17

9	Flächenbilanz, Größenordnung	18
10	Erschließungskosten, Umlegung	18
11	Ausfertigung	18
12	Anlage.....	18

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 der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte zu schaffen.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Somit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Kinderkrippe geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte, die Stadtgärtnerei sowie einer neuen Wohnbebauung zu schaffen, wurde bereits 2019 der ursprüngliche Bebauungsplan 7 „An der Waldfriedhofstraße“ zum ersten Mal in einem Teilbereich geändert.

In der Zwischenzeit ist der Bedarf an Plätzen für Kindertageseinrichtungen weiter gestiegen. Aufgrund dessen ist neben dem Johanniter-Kinderhaus „Mau-Riesen“, das derzeit vier Kindergartengruppen umfasst, ein Neubau einer Kindertagesstätte für drei Krippengruppen geplant. Der Neubau der Kindertagesstätte ist im östlichen Grundstücksteil des bestehenden Johanniter-Kinderhauses geplant. Dieser liegt innerhalb der obengenannten rechtskräftigen Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“. Für diesen Bereich ist unter anderem ein allgemeines Wohngebiet mit dem Hinweis Kindertagesstätte sowie eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da der geplante Neubau der Kindertagesstätte vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Da es sich um eine Änderung der Innenentwicklung handelt, soll die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Da der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorsieht und in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanänderung 7_Ä2) diese Zweckbestimmung weiter in Kindertagesstätte konkretisiert, ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2 Lage und Größe

Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Waldfriedhofstraße sowie nördlich der Lisztstraße (teilweise inbegriffen).

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 5.221 m².

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Grundstücke mit den Flurnummern:

3405/2, 3405/26 und 3405/22 (teilweise)

Alle Grundstücke liegen innerhalb der Gemarkung Memmingen.



Geltungsbereich Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“
(unmaßstäblich)

1.3 Verfahrenswahl

In der Stadtratssitzung vom 23.02.2026 wurde die Aufstellung der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“ beschlossen. Da es sich um eine Änderung der Innenentwicklung handelt, soll die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Die künftig zulässige Grundfläche liegt deutlich unter der Grenze von 20.000 m². Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vermuten lassen. Aus diesem Grund sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 1 und 4 Baugesetzbuch ein Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand / Nutzung

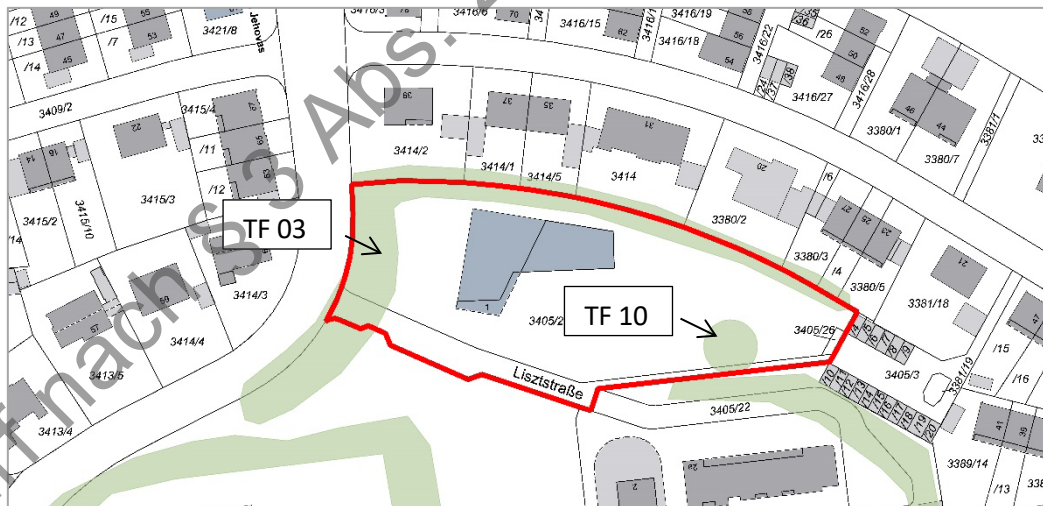
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 5.221m². Im südlichen Bereich verläuft der verkehrsberuhigte Bereich der Lisztstraße sowie ein Gehweg. Innerhalb des restlichen Geltungsbereiches ist das Johanniter-Kinderhaus „Mau-Riesen“ sowie die dazugehörigen Freiflächen vorhanden.

Im inneren des Umgriffs befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Boden- oder Baudenkmäler.



Luftbild 2025

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchbepflanzungen vorhanden. Dabei sind vom Umweltministerium zwei amtlich kartierte Biotopie ohne Schutzstatus benannt.



Amtlich kartierte Biotopie – ohne Schutzstatus

Amtlich kartierte Biotopie:
MM-1119-003 (TF 03):

Die gut gepflegten Hecken nördlich der Stadtgärtnerei zerfallen durch Wegeführung und ähnliches in drei Teilflächen. Sie grenzen auf einer Seite an eine Grünanlage/Bolzplatz an. Die zum Teil gut gestuften Hecken werden von Birken, Ahorn (Feld- und Spitzahorn), Hainbuchen, Buchen, Vogelkirschen, Eberesche aber stellenweise auch viel Fichten aufgebaut. Holunder, Hartriegel, Alpen-Heckenrose, Liguster und Hasel stellen die Strauchschicht zusammen mit Ziergehölzen wie Forsythie und Flieder. Stellenweise kommt am Rand die Brennnessel auf.

MM-1119-010 (TF 10):

Birke in Parkrasen, im Unterwuchs Holunder, Stammdurchmesser (BHD): 70 cm, Baumhöhe: 20 m, geschätztes Alter: 115 Jahre, etwas Totholz, tief gegabelt, vitaler Zustand.

2.2 Topographie

Das Gelände steigt von West nach Ost um ca. 1 m – 1,5 m an.

Das geotechnische Gutachten von fm geotechnik GbR vom 24.04.2018, ergänzt am 30.05.2018 zeigt die geologischen Besonderheiten auf. Bei den Rammkernsondierungen wurden die Schichtenglieder Mutterboden, Seekreide, Torf und Schmelzwasserkies festgestellt. Die einzelnen Schichttiefen können dem Gutachten entnommen werden. Nach den Ausführungen des geotechnischen Gutachtens ist dabei besonders auf die notwendige Gründung und die mögliche Versickerung zu achten.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



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

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge gehören die technische Infrastruktur (z.B. Einrichtungen zur Versorgung mit Energie und Wasser sowie zur Entsorgung, Post und Telekommunikation sowie Verkehrsinfrastruktur), der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur (z.B. Einrichtungen des Sozialwesens, der Gesundheit, der Bildung, der Freizeit, der

Erholung und der Kultur). Es ist gemeinsame Aufgabe von Staat, Kommunen und privaten Planungsträgern zur Erreichung des Leitziels gleichwertiger Lebensbedingungen auf Grundlage ihrer jeweiligen rechtlich zugewiesenen Zuständigkeiten beizutragen.

In der Begründung der unterschiedlichen Ziel- und Grundsatzformulierungen geht das LEP an zahlreichen Stellen auf die Entwicklung einer bedarfsgerechten Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen ein und verweist dabei mehrfach auf die Notwendigkeit, allen Bevölkerungsgruppen ausreichend Wohnraum und die damit verbundene Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Entwicklungszielen und -grundsätzen entsprochen und, vor allem aufgrund der Lage im bereits besiedelten Raum, auch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

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 den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine bestimmte Nutzung vor. Die Planung steht daher in keinem Widerspruch zu dem Regionalplan Donau-Iller.

(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

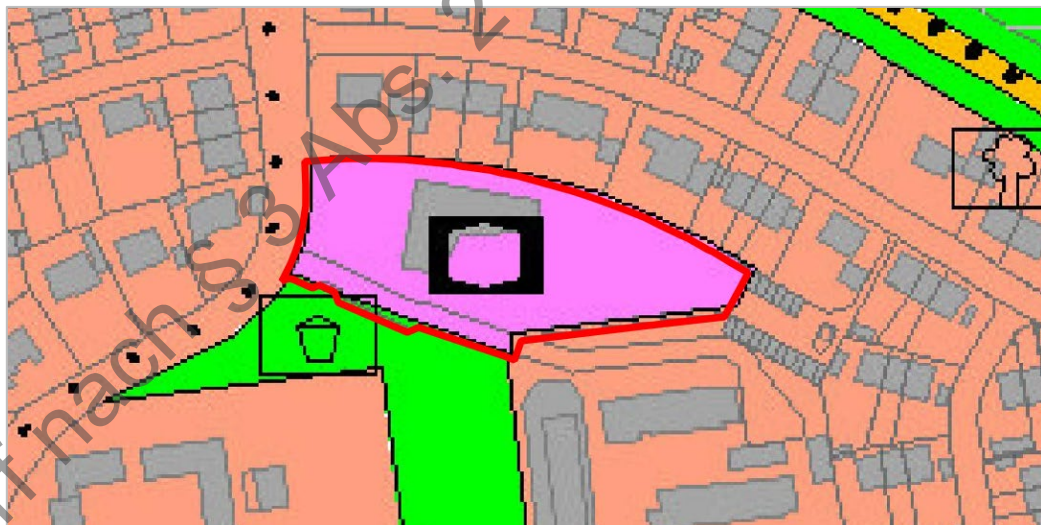


Auszug Stadtklimakonzept –
bioklimatisches Entlastungssystem

Im Stadtklimakonzept sind die Flächen der Bebauungsplanänderung nicht besonders hervorgehoben. Sie weisen weder Entlastungsflächen noch Räume mit hohem Schutz- oder Handlungsbedarf aus.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde entschieden, dass alle Bereiche von Kindertageseinrichtungen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Aufgrund dessen erfolgt auch die Änderung des allgemeinen Wohngebiets in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Da der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorsieht und in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanänderung 7_Ä2) diese Zweckbestimmung weiter in Kindertagesstätte konkretisiert, ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da im Flächennutzungsplan nur die überörtlichen Straßen dargestellt sind, sind die anderen Verkehrsflächen einer angrenzenden Flächennutzung zugeordnet. Der im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Gehweg, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und der im Bebauungsplan ausgewiesene verkehrsberuhigte Bereich, ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf und in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe und angesichts der Konkretisierung in der Bebauungsplanänderung als Straßenverkehrsfläche bzw. verkehrsberuhigter Bereich ist dies nicht relevant.

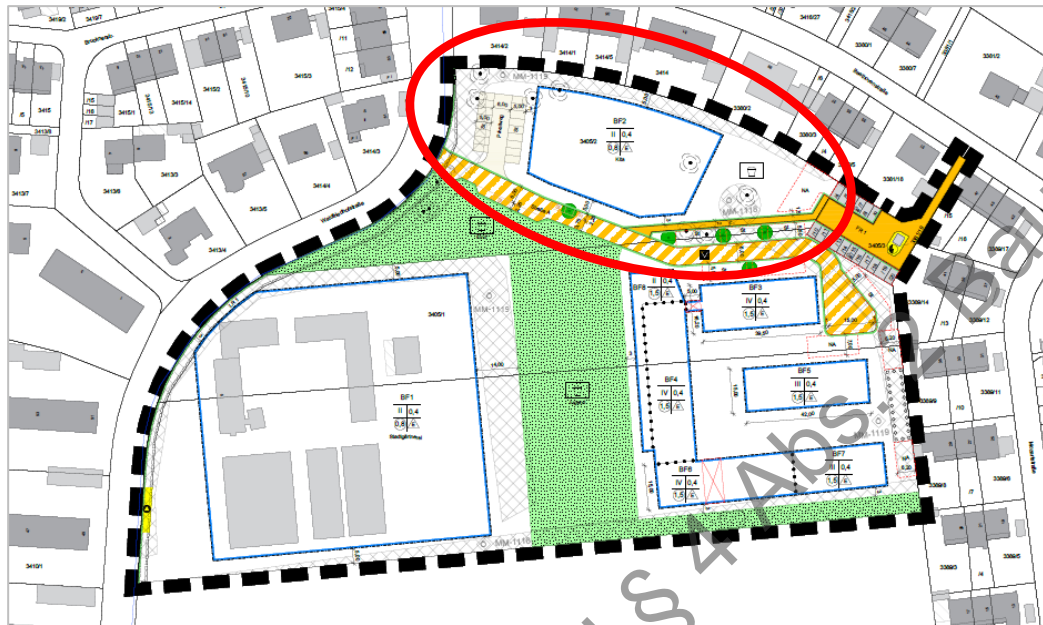


Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan 28.11.2025 (unmaßstäblich)

2.3.5 Bebauungspläne

Die zukünftige Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“ überlagert zukünftig die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“. Somit werden in diesem Überlappungsbereich die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“ außer Kraft gesetzt. Für den restlichen Teilbereich, welcher nicht überlagert wird, behalten die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung weiterhin Ihre Gültigkeit. Für den Überlappungsbereich ist in der Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“ unter anderem ein

allgemeines Wohngebiet mit dem Hinweis Kindertagesstätte sowie eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.



Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan 22.03.2019

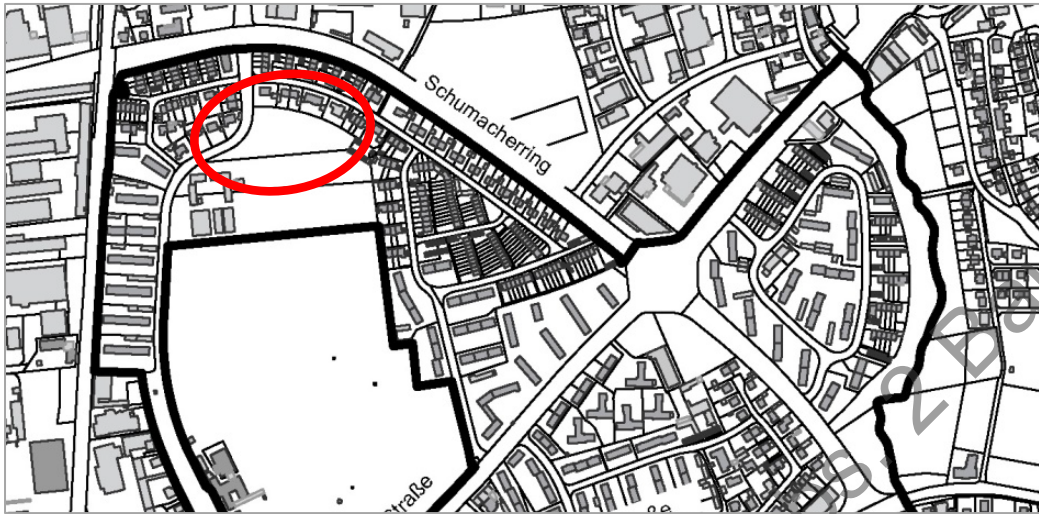
2.3.6 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Memmingen – Ost“.

Durch den Memminger Stadtrat wurde am 12.03.2018 das Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch beschlossen. Im Vorfeld wurde eine Vorbereitende Untersuchung durchgeführt.

Gemäß § 140 Absatz 3 Baugesetzbuch wurden folgende Ziele und Zwecke bestimmt:

- Behebung von substanziellen, funktionalen, gestalterischen und sozialen Defiziten
- Verbesserung der Verkehrssituation und der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung der Grün- und Freibereiche
- Verbesserung des Wohnumfeldes, des Stadtbildes und der Gebäudefassaden
- Schaffung von Wohnraum



Umgriff Sanierungsgebiet „Memmingen – Ost“

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

In der Stadtratssitzung am 11.12.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans 7 „An der Waldfriedhofstraße“ gefasst. Diese Bebauungsplanänderung hatte unter anderem das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte zu schaffen. In der Zwischenzeit besteht im nördlichen Bereich das Johanniter-Kinderhaus „Mau-Riesen“, das derzeit vier Kindergartengruppen umfasst. Da jedoch der Betreuungsbedarf immer weiter steigt, haben die Grundstückseigentümer einen Neubau für eine Kindertagesstätte mit drei Krippengruppen geplant. Angesichts dessen sollen durch die erneute Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kinderkrippe geschaffen werden.

3.2 Räumlich strukturelles Konzept

Das Architekturbüro Mach aus Kissing wurde vom Grundstückseigentümer mit der Planung eines Neubaus beauftragt. Der vorliegende Entwurf sieht einen zweigeschossigen Neubau im östlichen Grundstücksteil vor. Die Baustruktur und das optische Erscheinungsbild sind an das vorhandene Johanniter-Kinderhaus angelehnt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden sind die beiden Freibereiche getrennt voneinander angelegt. Geplant ist die Unterbringung einer Gruppe im Erdgeschoss und zwei Gruppen im ersten Obergeschoss.

3.3 Entwurfsalternativen

Die vorliegende Planung fügt sich hinsichtlich der Architektur und der zur Verfügung stehenden Flächen optimal in die Bestandssituation ein. Aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche wäre ein anderer Standort für den Neubau nicht möglich. Auch das Raumkonzept scheint überzeugend. Optimal stellt sich auch die gemeinsame Nutzung der Stellplatzfläche dar. Dies war in einem Vorgängerentwurf nicht zielführend umgesetzt und die Versiegelung war dadurch deutlich größer. Ganzheitlich stellt der Entwurf ein stimmiges Gesamtkonzept dar.

3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz

Da der Geltungsbereich innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur liegt, ist die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet. Direkt angrenzend verläuft die Lisztstraße. Das Baufeld ist bereits mittels einer Einfahrt und einer privat angrenzenden Stellplatzfläche an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

3.5 Erschließung und Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Die vorhandene Kindertagesstätte ist über die Lisztstraße an das vorhandene Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Lisztstraße bleibt vollständig in Ihrer Funktion erhalten. Der geplante Neubau wird ebenfalls über die Lisztstraße erschlossen. Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung der bestehenden privaten Stellplätze vor, sodass keine zusätzliche Erschließung für den PKW-Verkehr erforderlich ist.

3.5.2 Fuß- und Radverkehr

Die Beethovenstraße und Lisztstraße werden durch einen Gehweg und öffentlichen Garagenhof verbunden. Die Lisztstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet und grenzt an die Waldfriedhofstraße. Die Waldfriedhofstraße verfügt ebenfalls über einen Gehweg, sodass die Sicherheit für die Fußgänger gewährleistet ist.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Lisztstraße bestehen öffentliche Stellplätze. Die privaten Stellplätze sind im Bereich des Privatwegs angeordnet.

3.5.4 ÖPNV

Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Beethovenstraße (Nähe Waldfriedhofstraße) und eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Waldfriedhofstraße südlich der Stadtgärtnerei.

3.6 Ver- und Entsorgung

In der Lisztstraße und der angrenzenden Waldfriedhofstraße verlaufen derzeit Bestandssparten. Diese werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert und bleiben weiterhin bestehen. Der Neubau der Kindertagesstätte kann an das Bestandsnetz angeschlossen werden. Nach derzeitigem Stand werden durch den Neubau keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

4

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art der Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die bestehende Kindertagesstätte langfristig gesichert und ein ergänzendes Angebot in Form einer weiteren Kindertagesstätte ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Bebauungsplanänderung durch die höchstzulässige Grundflächenzahl, höchstzulässige Geschossflächenzahl, zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs

wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl um weitere 50 % auf max. 0,6 überschritten werden. Um dem ökologischen Ausgleich, der Klimaanpassung sowie den erforderlichen Freiflächen gerecht werden zu können, erfolgte die Festlegung der Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl. Auch durch die erneute Änderung soll weiterhin die Balance zwischen der Bestandsbebauung an der Beethovenstraße und der südöstlichen Wohnbebauung in Hinblick auf die Geschossigkeit und Höhenentwicklung bestehen bleiben. Angesichts dessen und im Hinblick auf eine städtebaulich geeignete Fortentwicklung der bestehenden Kindertagesstätte erfolgte die Festlegung der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhen.

Bauweise

Das in der Bebauungsplanänderung befindliche Grundstück weist einen länglichen Querschnitt auf. Aufgrund dessen ist auch die überbaubare Grundstücksfläche länglich geprägt. Um auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist es städtebaulich zielführend, eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen. Somit kann die überbaubare Grundstücksfläche ausgenutzt und Gebäudelängen über 50 m realisiert werden. Durch diese Festsetzung werden auch in Zukunft Anbauten oder Erweiterungen ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine festgesetzte Baugrenze definiert, deren Abmessungen bewusst sehr großzügig gewählt wurden. Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb dieser Baugrenze zulässig. Dies ermöglicht die maximale Flexibilität an zukunftsweisenden Entwicklungsabsichten, aber schützt auch gleichzeitig die überwiegende bestehende Gehölzstruktur. Des Weiteren wird auch der bestehende Abstand zur nördlichen Bestandsbebauung erhalten.

Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für Hauptgebäude werden im Bereich der Bebauungsplanänderung als zielführend erachtet und sollen somit Anwendung finden. Auch um den Nachbarschutz zu den nördlichen Bestandsgebäuden aufrechtzuerhalten und die Grünstruktur zu schützen, wird eine Reduzierung nicht für sinnvoll erachtet. Für Nebenanlagen, bis zu einer Gebäudehöhe von 3,00 m, innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche findet die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung keine Anwendung. Hier gilt die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche. Hier stehen der Nutzen sowie der Ablauf der Freiflächennutzungen im Vordergrund.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Da bereits eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgelegt wurde und um die vorhandene Gehölzstruktur zu sichern, sind Garage, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Um jedoch für den Ablauf erforderliche kleinteilige Nebenanlagen nicht vollständig außerhalb der vorgenannten Flächen auszuschließen, besteht die Möglichkeit, im geringfügigen Umfang Nebenanlagen zu errichten.

Grünordnung

Um eine ausreichende Durchgrünung zu garantieren und den erforderlichen ökologischen Ausgleich sichern zu können, sind in der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Struktur und der gestalterischen Qualität des Straßen- und Freiraums. Durch den Erhalt der Bestandsgehölze bzw. die Ersatzpflanzungen wird gewährleistet, dass entfernte Bäume entsprechend nachgepflanzt werden, was zur langfristigen Erhaltung der grünen Infrastruktur beiträgt.

Leitungsrecht

Im westlichen Bereich der Waldfriedhofstraße verläuft eine Wasserleitung DN 300 GG. Hinsichtlich des erforderlichen Schutzstreifes von 3 m (Rohrachse mittig) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgelegt.

5 Örtliche Bauvorschrift

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen. Von einer deckenden Bepflanzung ausgenommen sind zu Wartungszwecken notwendige Zuwegungen sowie technisch notwendige Aufbauten, Lichtkuppeln, Lüftungsöffnungen, Treppenhäuser und dergleichen. Die Festsetzung eines Flachdaches resultiert aus dem vorhandenen Bestandsgebäude des Johanniter-Kinderhauses und der städtebaulichen Zielrichtung eine einheitliche Struktur weiterzuentwickeln. 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 Höhenabwicklung der Gebäude nicht weiter zu erhöhen und keine störende städtebauliche Wirkung im Dachbereich zu erzeugen, sind aufgeständerte Solaranlagen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und einem Abstand zur Attika von mindestens 0,50 m zulässig.

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.

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. Die Regelwerke gelten unabhängig von einer entsprechenden Festsetzung, so dass der Verweis hier nur als Hinweis erfolgt.

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

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind 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.

Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung lagen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet vor. Im Sinne eines vorsorgenden Hinweises wird an dieser Stelle jedoch auf die Gültigkeit des § 44 BNatSchG verwiesen. Der Artenschutz nach deutschem Naturschutzrecht ist vom Bauherrn und Grundstückseigentümer zwingend zu beachten.

Vorsorgender Bodenschutz

Oberboden als endliches Gut ist wertvoll und muss bei jeglichen Baumaßnahmen besonders geschützt werden. Hierzu ist bei baulichen Arbeiten der Oberboden abzutragen und gesondert zu lagern. Nach Abschluss der Arbeiten ist so viel Oberboden des Baustandortes wie möglich wieder auf dem Baugrundstück aufzubringen.

Gründung

Im Rahmen der ersten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans 7 "An der Waldfriedhofstraße" wurde ein geotechnisches Gutachten beauftragt. Um eine ordnungsgemäße Gründung der Gebäude gewährleisten zu können, hat diese gemäß den Vorgaben des geotechnischen Gutachtens vom 24.04.2018, ergänzt am 30.05.2018 von fm geotechnik GbR zu erfolgen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird die Gründungssohle im Bereich der Seekreide liegen. Da dieser Boden als sehr gering tragfähig einzustufen ist, sind die Lasten der Gebäude einheitlich in die gut tragfähigen Schmelzwasserkiese einzuleiten. Bei unterkellerten Gebäuden die bereits in den gut tragfähigen Schmelzwasserkies liegen, können die Gebäude auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden. Falls unterkellerte Gebäude mit Ihrer Gründungssohle im Bereich der Seekreideablagerungen oder im Torf liegen, sind die Schichten komplett bis auf den Schmelzwasserkies auszuheben und durch einen Teilbodenersatzkörper auszutauschen. Von fm geotechnik GbR wird dringend empfohlen, die Gründungssohlen der unterkellerten Gebäude über den Grundwasserspiegel anzuheben. Dann kann mit Hilfe von Fundamentvertiefungen (z.B. Brunnenfundamente) eine Gründung in den tragfähigen Schmelzwasserkiesen erfolgen. Grundwasserabsenkungen oder ein Aushub im Wasser kann somit vermieden werden.

Auf dieses Gutachten wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nochmals hingewiesen.

Amtlich kartierte Biotope

Vom Umweltministerium sind zwei amtlich kartierte Biotope ohne Schutzstatus benannt. Diese sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Unter 2.1 sind die Biotope erläutert.

Einsichtnahme Unterlagen

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

Planunterlagen

Die folgend aufgeführten Planunterlagen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“:
Planzeichnung mit Textteil und Begründung

Die folgend aufgeführte Planunterlage ist Anlage der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“:
Geotechnisches Gutachten

Sanierungsgebiet

Die Grundstücke der Bebauungsplanänderung liegen innerhalb des Sanierungsgebiets „Memmingen – Ost“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Durchführung erfolgt bis zum 31.12.2032. Unter 2.3.6 ist das Sanierungsgebiet erläutert.

Verhältnis zum Bebauungsplan 7 „An der Waldfriedhofstraße“ und der Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“

Der rechtskräftige Bebauungsplan 7 „An der Waldfriedhofstraße“ und die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“, welche durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“ in Teilbereichen überlagert werden, bleiben außerhalb dieser Überlagerungsfläche in ihren übrigen Festsetzungen unverändert.

7 Immissionen und Lärmschutz

7.1 Schallschutzmaßnahmen

Nördlich, östlich und westlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an die Fläche für Gemeinbedarf an. Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen sind gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall als sozialadäquat und somit nicht als schädliche Umweltauswirkung einzustufen. Dies gilt auch für die geplante Erweiterung um drei Kinderkrippengruppen.

Da der mit der Erweiterung einhergehende Hol- und Bringverkehr sowie der betriebliche Stellplatzlärm ausschließlich in den Tagzeiten stattfinden, sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten. Spezielle bauleitplanerische Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

Von den südlich gelegenen Nutzungen (öffentlicher Spielplatz, Stadtgärtnerei) sind keine unzulässigen Lärmimmissionen auf die geplante Fläche zu erwarten.

8 Grünordnung und Naturhaushalt

8.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Nachdem der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vergleichsweise klein und die inbegriffenen Grundstücke überwiegend der Nutzung als Kindertagesstätte dienen sowie im Privatbesitz sind, beschränkt sich das grünordnerische Gesamtkonzept auf den überwiegenden Erhalt der Bestandsgehölze am westlichen und nördlichen Geltungsbereich. Des Weiteren erhält jede Nutzung, Kindergarten und Kinderkrippe, eine eigene Freiflächengestaltung mit Spielangeboten und schattenspendenden Gehölzen. Des Weiteren sind die nicht bebauten Grundstücksflächen, wo möglich, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

8.2 Altlasten, Baugrund

Von fm geotechnik GbR wurde am 24.04.2018, ergänzt am 30.05.2018 ein geotechnisches Gutachten erarbeitet. Im Baugrund sind Mutterboden, Seekreide, Torf und Schmelzwasserkies vorzufinden. Im Hinblick auf die schwierigen Bodenverhältnisse sind bei der Gründung, Versickerung und Entwässerung die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

8.3 Artenschutz, Biotopschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. Wie unter 2.1 beschrieben, sind jedoch amtlich kartierte Biotope ohne Schutzstatus vorhanden.

8.4 Umweltbericht, Ausgleich

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt und es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Bei der Aufstellung lagen keine Erkenntnisse bezüglich besonders geschützter oder sonstiger bestimmter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor.

8.5 Baumschutzverordnung

Die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen grundsätzlich der Baumschutzverordnung. Durch die geplanten Festsetzungen werden die bestehenden zu erhaltenden Bäume gesichert. Falls dennoch eine Fällung erforderlich ist, ist dies mit der Stadt Memmingen abzustimmen und möglichst gleichmäßig in Wuchs und Art nach zu pflanzen. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde darf die unter die Baumschutzverordnung fallende Buche an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht durch eine Baumaßnahme gefährdet werden. Die Sicherungsmaßnahmen sind mit der Stadt Memmingen abzustimmen. Die biotopkartierte, nicht unter die Baumschutzverordnung fallende, Birke (MM-1119-010 (TF 10); ohne Schutzstatus) liegt mitten im Grundstück und kann auch durch eine Umplanung der dringend benötigten Kinderkrippe nicht gehalten werden. Hierfür wird eine entsprechende Kompensation aufgrund des Biotopstatus im Rahmen des Bauantrags erfolgen.

9 Flächenbilanz, Größenordnung

Flächenaufgliederung:

Verkehrsberuhigter Bereich	501 m ²	10 %
Straßenverkehrsfläche	124 m ²	2 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.596 m ²	88 %

Bruttofläche	5.221 m ²	100,0 %
--------------	----------------------	---------

10 Erschließungskosten, Umlegung

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Abtretung von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen erforderlich ist, ist zur Realisierung keine Umlegung gemäß § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen.

Memmingen, den 02.06.2026
Stadtplanung

i.A. Weißfloch

11 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zur Bebauungsplanänderung 7_Ä2 "An der Waldfriedhofstraße" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.

Memmingen, den

Oberbürgermeister

12 Anlage

Geotechnisches Gutachten von fm geotechnik GbR vom 24.04.2018, ergänzt am 30.05.2018