

Stadt Memmingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110
„Westlich der Berger Straße“
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	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.	Stadtklimakonzept	8
2.3.4.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
2.3.5.	Bebauungspläne	11
2.3.6.	Sanierungsgebiet Memmingen – Ost	11
3.	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	12
3.1.	Ziel der Planung	12
3.2.	Räumlich strukturelles Konzept	13
3.3.	Erschließung und Verkehr	13
3.4.	Ver- und Entsorgung	13
4.	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
5.	Örtliche Bauvorschriften	16
6.	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
7.	Immission und Lärmschutz	22
7.1.	Schallschutzmaßnahmen (s. Schallschutzgutachten)	23
8.	Grünordnung und Naturhaushalt	23

8.1.	Grünordnung	23
8.2.	Altlasten , Baugrund	24
8.3.	Umweltbericht	24
9.	Flächenbilanz, Größenordnung	24
10.	Weitere Verfahren/ Verwirklichung	25
10.1.	Allgemein	25
10.2.	Umlegung.....	25
10.3.	Erschließungskosten	25
10.4.	Verwirklichung	25
11.	Ausfertigung	26
12.	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

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

1. Allgemeine Angaben

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die in Memmingen ortsansässige Baufirma Kutter plant die Verlegung ihrer Lagerflächen im Memminger Osten und beabsichtigt auf den frei werdenden Flächen neuen Wohnraum in Form von Mehrfamilienhauszeilen zu schaffen, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Stadtteil Memmingen zu decken.

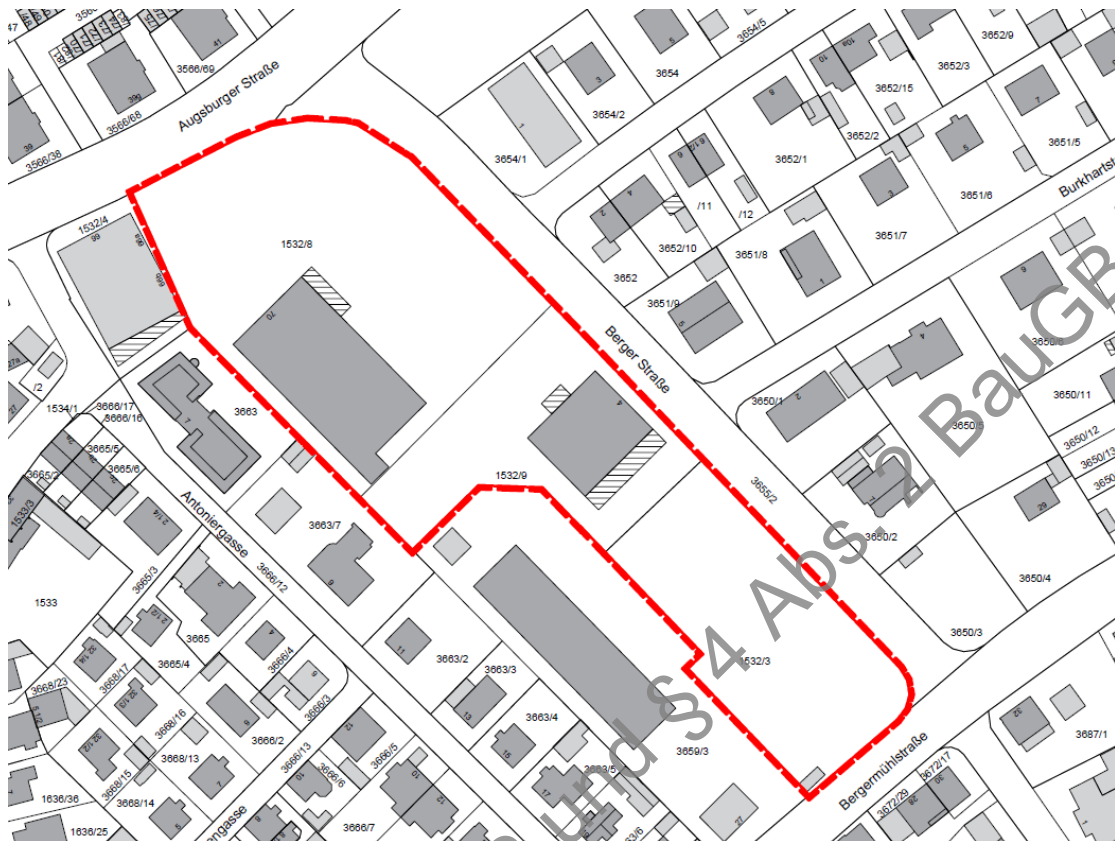
Darüber hinaus ist der Abbruch des bestehenden Netto-Discounters sowie des Getränkemarktes im Norden geplant, um an gleicher Stelle einen erweiterten Neubau zu errichten, der die Nahversorgung im Quartier im Sinne des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Memmingen optimiert. Im neuen Gebäudekomplex werden zudem eine Drogeriefiliale im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Etagen realisiert.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen in separaten Tiefgaragen unter dem Nahversorgungskomplex und der südlichen Wohnbebauung nachgewiesen werden. An der Augsburger Straße sind weiterhin oberirdische Kundenparkplätze vorgesehen.

1.2. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und liegt im Osten der Stadt Memmingen. Er befindet sich westlich der Berger Straße und wird im Norden von der Augsburger Straße und im Süden von der Bergermühlstraße eingefasst.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung die Grundstücke mit den Flurnummern 1532/8, 1532/9 und 1532/3.



Katasterauszug mit Umgriff des Geltungsbereichs

1.3. Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung handelt es sich um eine bauliche Anpassung der Grundstücke mit den Flurnummern 1532/8, 1532/9 und 1532/3. Die betroffenen Flächen wurden bislang im südlichen Bereich als hochversiegelte Lagerflächen der Firma Kutter genutzt, insbesondere zur Abstellung von Baustellenfahrzeugen, im nördlichen Bereich als Fläche für einen Discounter und einen Getränkemarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls ergaben sich Hinweise auf eine mögliche Altlastenbelastung des Grundstücks. Da eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind Umweltbelange in besonderem Maße berührt. Aus diesem Grund wird das Regelverfahren nach BauGB angewendet. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist integraler Bestandteil dieser Begründung und liegt als Anlage bei.

Die Planung erfolgt in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden unter anderem Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der vorhabenbezogener Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan siehe 2.3.4. entwickelt.

Der Vorhabenträger hat die Umsetzung eines Geschäfts- und Wohnquartiers im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans beantragt. Ein Durchführungsvertrag wird hierzu abgeschlossen.

2. Städtebauliche und Planungsrechtliche Belange

2.1. Bestand/ Nutzung



Quelle: Stadtplanung Memmingen 2026; Geltungsbereich in Rot

Im Planungsgebiet befinden sich aktuell ein Lebensmitteldiscounter auf dem nördlichen Grundstück, sowie ein Getränkemarkt auf dem mittleren Flurstück. Auf dem südlichen Flurstück befindet sich eine Lagerfläche für Baumaschinen des Vorhabenträgers, der Firma Kutter. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an eine Gemengelage entlang der Antoniergasse, hier befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet eine Schreinerei.

Entlang der Straße ist das Planungsgebiet von Fußgängerwegen, entlang der Augsburgers Straße von einem Fuß- und Radweg eingefasst.

2.2. Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. Von der Augsburgers Straße aus fällt das Gelände bis hinter dem Getränkemarkt um ca. 1 m ab und steigt dann bis zur Bergmühlstraße wieder um 50 cm an.

Im Moment sind 96 % der Grundstücksfläche versiegelt. Die aktuelle Planung sieht einen Grünflächenanteil von ca. 26 % vor.

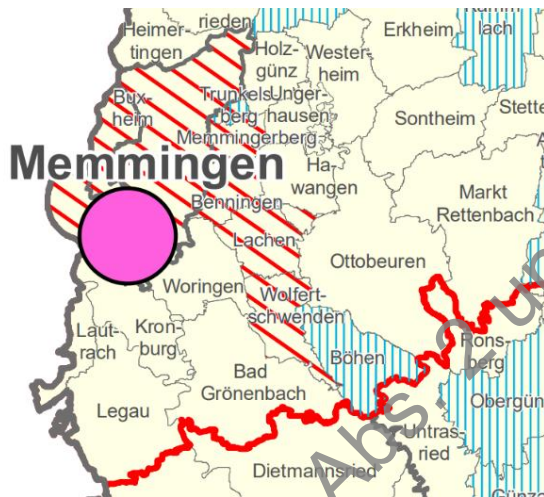
2.3. Übergeordnete Planungen

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.

Oberzentrum: „Die als Oberzentren eingestuftten 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.“ Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätze sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (...)

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



Quelle: LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte

LEP Ziel 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Des Weiteren ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden; neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Da durch die angestrebte Nachverdichtung bestehende Flächen optimiert genutzt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sondern setzt diese in diesem Sinne um.

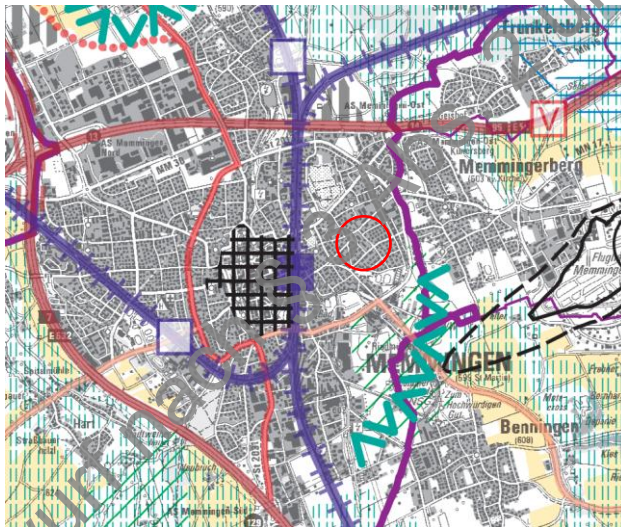
LEP Ziel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Lage sollte sich an einem städtebaulich integrierten Standort befinden. Durch die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und einer Geschossfläche von 1.650 m² handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP. Die Stadt Memmingen ist im LEP als Oberzentrum bestimmt worden und stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar. Zudem liegt das geplante Vorhaben an einem städtebaulich integrierten Standort, welcher von den Bewohnern im Osten sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen ist. Auch die Radverkehrsanbindung ist an dieser Stelle gut ausgebaut. Güter des Nahversorgungsbedarfs dürfen die festgesetzte Kaufkraftabschöpfung für Nahversorger von 25 % nicht überschreiten, was der geplante Discounter einhält. Die maximal zulässige Verkaufsfläche im landesplanerischen Rahmen wird eingehalten.

2.3.2. Regionalplan Donau- Iller

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wurde 2023 beschlossen. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte als keine besondere Fläche dargestellt.



Quelle: Auszug aus Regionalplan Donau- Iller, Raumnutzungskarte

2.3.3. Stadtklimakonzept

In der Stadtratssitzung am 24.10.2022 wurde das Stadtklimakonzept für die Gesamtstadt beschlossen. Von Süden kommend ist eine Kaltluftleitbahn dargestellt. Des Weiteren ist das Wohnumfeld tagsüber und nachts hitzebelastet. Zeitgleich ist der hitzebelastete Bereich nachts auch der Schutzraum für tagsüber.

Durch die Erweiterung der Eingrünung des teilöffentlichen Straßenraums, die Dachbegrünungen, die Entsiegelung von Flächen und die Gemeinschaftsgärten des Wohnquartiers wird entlang der Berger Straße ein besser klimatisierter Lebensraum erzeugt.



Quelle: Auszug SKK Teilkonzept Hitzeminderung und Kaltluft

Quelle: Auszug SKK Bioklimatisches Entlastungssystem

2.3.4. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

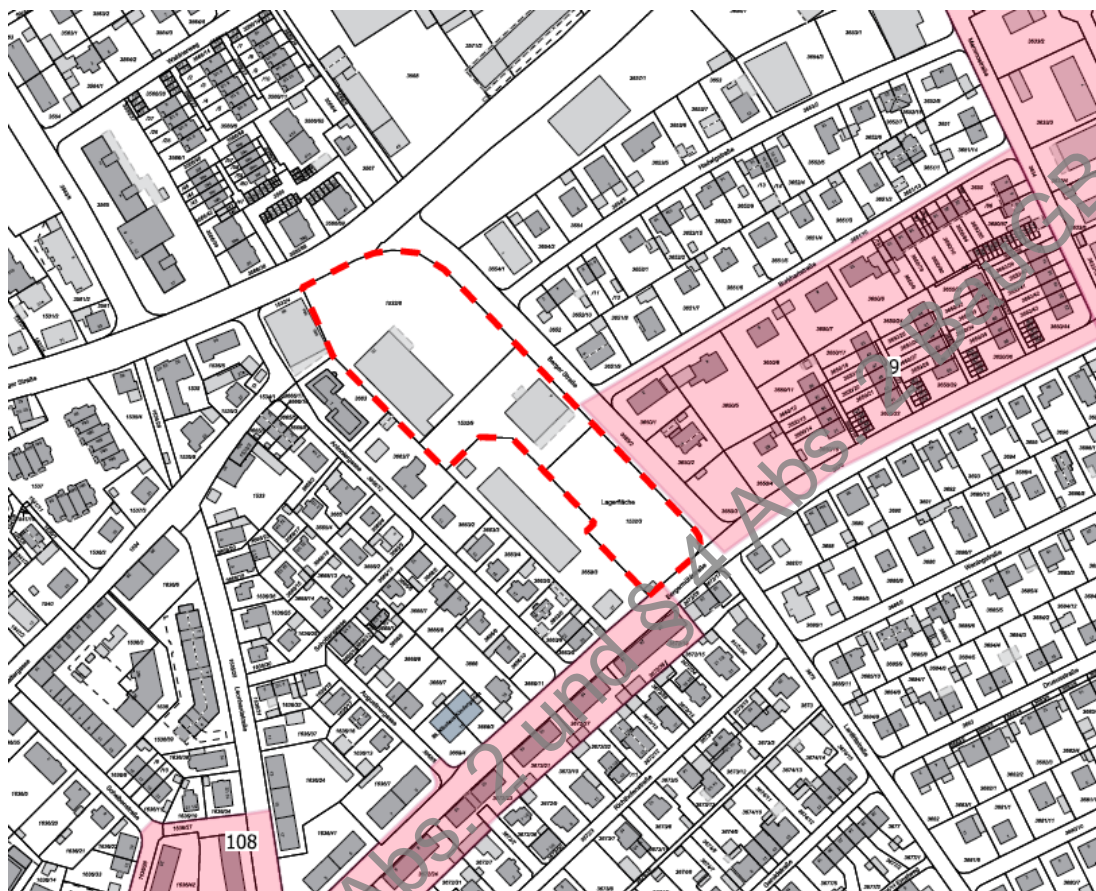
Der seit 28.11.2025 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs im Norden als sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Nahversorgung, Einzelhandel und ein Wohngebiet im Süden dar. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan entspricht den städtebaulichen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im nördlichen Bereich an der Augsburgs Straße befindet sich das Bodendenkmal „D-7-8028-0183 Abgegangenes Siechenhaus des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, mit abgegangener Kapelle St. Leonhard“. Zudem werden hier ein Nahversorgungszentrum NVZ und ein Sanierungsgebiet ebenfalls dargestellt.



Quelle: Ausschnitt aus dem rechtgültigen FNP (Stadt Memmingen)

2.3.5. Bebauungspläne



Quelle: Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (Stadt Memmingen)

Der zukünftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 110 grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan 9 „Zwischen Burkhard- und Bergermühlstraße“. Hier sind Wohngebäude und Kleingewerbe zulässig.

Im Südwesten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 110 an den rechtskräftigen Bebauungsplan 108 „Südlich der Leonhard- und Bergermühlstraße“. Die Gestaltung der Wohnbebauung stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung des in diesem Bebauungsplan dargestellten Gebietes dar.

2.3.6 Sanierungsgebiet Memmingen – Ost

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich 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

Die städtebaulichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen weitgehend den Zielen und Zwecken des Sanierungsgebiets „Memmingen – Ost“. Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss der bestehenden Lagerflächen und Marktgebäude und die Neuerrichtung einer angemessenen, den aktuellen Wohnanforderungen entsprechenden Bebauung geschaffen werden.

Die Doppelnutzung mit Einzelhandel im Erdgeschoss und der Wohnnutzung in den Obergeschossen der Märkte im sonstigen Sondergebiet entspricht den hier vergebenen Zielen.



Quelle: Vorbereitende Untersuchungen - Maßnahmenbericht - Soziale Stadt Ost

3. Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1. Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum durch Verlegung der Lagerflächen, die Erweiterung der Nahversorgung, eine nachhaltige Freiflächengestaltung und somit die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO im südlichen sowie eines Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel nach § 11

BauNVO im nördlichen Bereich. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch und die Neugestaltung einer Nahversorgungs- und Wohnbebauung geschaffen werden.

3.2. Räumlich strukturelles Konzept

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine zeitgemäße und einheitliche Bau- und Nutzungsstruktur hergestellt werden, ohne den faktischen Gebietstyp infrage zu stellen. Deshalb wird im südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im markanten Solitärgebäude für Einzelhandel im nördlichen sonstigen Sondergebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und in den Obergeschossen eine Wohn-Nutzung geplant. Dies entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, das unter anderem das Flächensparen sowie die Innen- vor der Außenentwicklung als ein wesentliches Ziel vor.

Vor allem durch die markante Situierung der Wohnbebauung im südlichen Wohngebiet im Kreuzungsbereich der Berger Straße und Bergermühlstraße kann diesen Zielen entsprochen werden. Die Störungen der umgebenden Wohnbebauung durch den Lagerplatz werden beseitigt und dringend benötigter neuer Wohnraum geschaffen.

3.3. Erschließung und Verkehr

Das zu überplanende Quartier ist bereits gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Alle Neubauten liegen an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Zusätzliche öffentliche Wegeverbindungen müssen nicht geschaffen werden.

Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen in separaten Tiefgaragen unter dem Nahversorgungskomplex und der südlichen Wohnbebauung nachgewiesen werden. An der Augsburgs Straße sind weiterhin oberirdische Kundenparkplätze vorgesehen.

ÖPNV

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet ist an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Derzeit läuft entlang der Bergermühlstraße die Buslinie 2 und es sind zwei Haltestellen im Bereich der Bergermühlstraße vorhanden. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe des künftigen Lebensmitteldiscounters zwei Haltestellen an der Augsburgs Straße.

3.4. Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Alle Bestandsbauten sind derzeit an den städtischen Kanal angeschlossen. Das Schmutzwasser kann auch weiterhin in den Kanal abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist jedoch nicht dem Kanal zuzuleiten, sondern auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Eine Versickerung im Bereich belasteter Böden ist nicht zulässig.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Memmingen.

Löschwasserbedarf – Hydrantennetz

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen sind nach Maßgabe der DVGW (Regelwerk zur

Löschwasserentnahme) Arbeitsblätter W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W400-1 in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen.

4. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine zeitgemäße Bau- und Nutzungsstruktur berücksichtigt werden, der sowohl die verstärkt gewerbliche Nutzung entlang der Augsburger Straße als auch die Wohnnutzung im südlichen Bereich entlang der Berger Straße und der Bergermühlstraße verbindet. Deshalb wird ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel entlang der Augsburger Straße festgesetzt, hier sind 2 Märkte in einem Gebäude zugelassen, welche die Versorgung des Gebiets sichern.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Memmingen definierten Nahversorgungszentrums. Gemäß den Vorgaben des Konzepts sind an diesem Standort alle nahversorgungsrelevanten Sortimente grundsätzlich zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt dieser städtebaulichen Zielsetzung Rechnung.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen differenziert zu betrachten. Daher sind Betriebe zugelassen, die schwerpunktmäßig der Nahversorgung dienen, einschließlich ergänzender Randsortimente des Innenstadtbedarfs, wie sie beispielsweise bei Discountern an Verkaufstischen üblich sind (z. B. Aktionswaren beim Betreiber Netto). Zudem ist ein Drogeriemarkt vorgesehen, der ebenfalls der wohnortnahen Versorgung zugeordnet wird.

Die geplante Verkaufsfläche wird entsprechend der Nutzung wie folgt aufgeteilt:

Lebensmittelvollsortimenter (Netto): ca. 1200 m² Verkaufsfläche

- Davon entfallen ca. 650 m² auf Lebensmittel (Hauptsortiment)
- und ca. 550 m² auf nicht lebensmittelnähe Randsortimente (Innenstadtbedarf/Aktionsware)

Drogeriemarkt: ca. 740 m² Verkaufsfläche

- Hauptsächlich Produkte des täglichen Bedarfs (z. B. Körperpflege, Haushalt, Hygiene)

Die genannten Flächenaufteilungen entsprechen den Vorgaben und Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Memmingen, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb des definierten Versorgungsbereichs. Eine kritische Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird durch die vorgesehene Nutzung nicht erwartet.

In den beiden Obergeschossen wird zudem eine Wohn-Nutzung zugelassen. Dies passt in dieses Gebiet als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere in dieser urbanen, infrastrukturell gut angebundenen Lage.

Richtung Süden wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hiervon sind abweichend nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften und zur Versorgung des Gebiets dienende Läden auch nicht ausnahmsweise zulässig. Lediglich nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen. Die Nutzungsbegrenzungen sind erforderlich, um den Fokus auf das Wohnen zu legen und durch den neu gewonnenen

hochwertigen Wohnraum eine soziale Durchmischung und Aufwertung zu erhalten. Nutzungskonflikte sollen dadurch vermieden werden.

Ferienwohnungen sind nicht zulässig, um dauerhaftes Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung zu fördern.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die maximalen Wandhöhen geregelt. Im sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 höchstzulässig festgesetzt. Die Wandhöhe ist hier in Bezug auf die vorhandene Geländehöhe mit 598,00 m üNN definiert.

Als Orientierungswert wird gemäß § 17 Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt. Dies stellt jedoch ein Orientierungs- und keinen Grenzwert dar. Um den Zielen des Flächensparens gerecht zu werden, dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen, optimierte Grundrissgestaltungen auf den schmal geschnittenen Grundstücken sowie die Umsetzung des angestrebten Städtebaus zu ermöglichen, ist eine Grundflächenzahl von 0,6 erforderlich. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche auf maximal 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung entspricht § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung. Da keine städtebaulichen Gründe gegen diese Regelung sprechen, ist diese maßgebend. Angesichts der geringen Höhenunterschiede im Bereich des Wohnungsbaus wird der Bezugspunkt der Wandhöhe sowie Firsthöhe auf die vorhandene Geländehöhe von 597,25 m üNN definiert.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern zielt unter anderem auf das Flächensparen sowie eine vorrangige Innenentwicklung ab. Besonders durch die Aufstockung eingeschossiger Einzelhandelsmärkte wird diesen Zielen entsprochen. Deshalb sind im Sonstigen Sondergebiet I drei Geschosse, im sonstigen Sondergebiet II nur ein Geschoss zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der geringeren Geschosshöhe 4 Vollgeschosse möglich, wobei das oberste Vollgeschoss im Bereich des Mansarddachs liegt, um hier die Einbindung in die umgebende Bebauung zu verbessern und die Blockstruktur des Straßenraums zu stärken.

Ausnahmen von der zulässigen Firsthöhe sind für Erschließungskerne und Gauben zulässig, um eine verbesserte Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erlauben.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung mit Gebäudelängen über 50 m. Ziel der abweichenden Bauweise ist es, an der prägenden Bestandsstruktur festzuhalten und zukünftig den Straßenraum klar mit der Bebauung zu fassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist durch Treppenanlagen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen, um die Fluchtmöglichkeiten aus der Tiefgarage und den Obergeschossen realisieren zu können. Im sonstigen Sondergebiet werden mit dem Baukörper die notwendigen Abstandsflächen eingehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet erlaubt die Tiefe der Baufelder eine zeitgemäße Wohnbebauung.

Abstandsflächen

Im Hinblick auf die Nachverdichtung sowie Wohnraumschaffung findet im gesamten Geltungsbereich die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung Anwendung. Durch die entsprechende Wohnraumorientierung entstehen keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Einschränkung erfolgt gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Flächen. Stellplätze und die Nebenanlagen dürfen von den Abstandsflächen überlagert werden.

Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um eine städtebauliche Gliederung und Struktur zu schaffen, sind Nebenanlagen und offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Erschließungswegen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden sollen, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Hinsichtlich der reibungslosen Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen und einer ungestörten Sicht auf den öffentlichen Straßenverkehr sind Zufahrten zu Tiefgaragen auf einer Tiefe von 6 m offen sowie ebenerdig anzulegen.

Nebenanlagen müssen in den dafür vorgesehen Flächen und bis zu einer Höhe von 3 m errichtet werden.

Grünordnung

Um eine ausreichende und standortgerechte Durchgrünung zu garantieren und die Belange der Klimaanpassung zu berücksichtigen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Struktur sowie der gestalterischen Qualität durch Einblicke aus dem Straßenraum und des Wohnumfelds. Somit wird die versiegelte Fläche so gering wie möglich gehalten und Teilbereiche entsiegelt. Die Lebensgrundlage für Insekten und Vögel samt Klimafunktion ist zu sichern, weshalb entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen sind. Die Pflanzliste dient dem Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebiets. Nicht standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher stellen keine Lebensgrundlage für heimische Insekten- sowie Vogelarten dar und sind somit zu vermeiden. Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft in diesem Bereich zu reduzieren, wurde bei der Festlegung der empfohlenen Gehölze die Pflanzliste der Stadt Memmingen gewählt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Aufgrund der Form des Baukörpers ist im sonstigen Sondergebiet ein Flachdach festgesetzt. Flachdächer sind hier dauerhaft zu begrünen. Dies unterstützt die Regenrückhaltung zur Entlastung der Kanalisation, fördert die natürliche Luftbefeuchtung und trägt zur Schadstofffilterung bei. Außerdem wird dadurch sowohl der sommerliche als auch der winterliche Wärmeschutz verbessert.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig, sofern diese parallel zur Dachfläche montiert werden. Bei Mansarddächern ist in flachgeneigten Bereichen auch eine aufgeständerte Aufstellung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und PV-Anlagen zulässig. Die Module müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand abgerückt werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet erfolgte die Ausrichtung der Firstrichtung parallel zum öffentlichen Straßenraum, um auch weiterhin an der prägenden Bestandsstruktur sowie der Traufständigkeit entlang der Bergermühlstraße und der südlichen Berger Straße festzuhalten.

Im Hinblick auf die festgesetzte Dachform im Bebauungsplan 108 „Südlich Leonhard- und Bergermühlstraße“ sind auch hier im allgemeinen Wohngebiet Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 60° bis maximal 75° für Hauptgebäude zulässig. Um die Wirkung als Mansarddach und das Gesamtbild der Dachlandschaft weiterhin in den städtebaulichen Vordergrund zu rücken sowie keine verunstaltende Wirkung gemäß Artikel 8 Bayerische Bauordnung herbeizuführen, sind Dachversprünge und Wiederkehre nicht zulässig. Darüber hinaus müssen Dachgauben und Dacheinschnitte einen Abstand von 1,00 m zum First aufweisen und dürfen maximal $\frac{1}{2}$ der Länge der Dachfläche einnehmen. Des Weiteren sind ein Abstand von 1,5 m zum Ortgang und die Durchgängigkeit der Trauflinie festgesetzt. Um einen ausreichenden Dachüberstand zu gewährleisten, ist dieser bis 0,50 m, horizontal an der Außenwand gemessen, zulässig. Da bereits verschiedene Dachfarben im Gebiet vorhanden sind, sind für Hauptgebäude auch weiterhin nicht glänzende Dachziegel, Blecheindeckung und Betondachsteine in einheitlich roten bis rotbraunen oder anthrazitartigen Farbtönen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlage

Da die Fassadengestaltung eine sehr prägende Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild darstellt, sind sehr grelle und leuchtende Farben sowie Spiegel- und Lichteffektfassaden unzulässig.

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.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen prägt den Charakter des Straßenbildes und des Quartiers maßgeblich. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Einfriedungen zulässig, so soll der offene und weiträumige Charakter des Straßenraums bewahrt bleiben. Um jedoch eine ausreichende Privatsphäre im Bereich der Privatgärten zu schaffen, sind an den Grundstücksgrenzen ohne direkten Einfluss auf das Straßenbild, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn diese einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhält.

Abgrabungen

Da Abgrabungen für das Straßen- und Ortsbild sehr prägend sind und die städtebauliche Situation erheblich beeinflussen, sind diese nicht zulässig.

Werbeanlagen

Im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen zulässig, um den dort ansässigen Einzelhandelsunternehmen eine angemessene Möglichkeit der Eigenwerbung einzuräumen. Die Beschränkung auf Eigenwerbung verfolgt das Ziel, gebietsfremde Fremdwerbung und damit eine übermäßige werbliche Überprägung des Gebietes auszuschließen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

6. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Innerhalb des Geltungsbereichs sind schadstoffbelastete Auffüllmaterialien bekannt. Eine detaillierte Grundwasseruntersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Tellus Referenzmessung Grundwasser vom 16.04.2026).

Hintergrund waren Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde im Aufstellungsverfahren, wonach sich im Plangebiet Flächen befinden, die im Boden- und Altlastenkataster als altlastenverdächtig bzw. als schädliche Bodenverunreinigungen eingestuft und geführt werden und sich potenziell negativ auf das Grundwasser auswirken könnten.

Die durchgeführten Untersuchungen haben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

Sämtliche im Rahmen der Bauvorhaben durchzuführenden Erdarbeiten im Bereich der nachweislich schadstoffbelasteten Auffüllschicht (z.B. Aushub Tiefgaragen, Kellergeschosse u. Versickerungsanlagen, Erstellen von Fundamenten, Unterbau für Bodenplatten, Leitungsgräben etc.) sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material bei entsprechender Eignung einer Wiederaufbereitung (z.B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Aushubmaterial weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen – Stand Dezember 2001“ sowie der ergänzenden Deponie – Info 3 des LfU „Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Haufwerken – Stand April 2015“ ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des LfU-Merkblattes „Umgang mit Bodenmaterial, Abschnitt VI Beprobung“ mit Stand Juli 2022 anzuwenden.

Eine evtl. Wiederverwertung von belastetem Bodenaushubmaterial vor Ort ist grundsätzlich im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Memmingen und den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Sofern im Zuge der Erdarbeiten nachweislich schadstoffbelastetes Auffüllmaterial vor Ort verbleibt, ist im Bereich der Aushubsohlen eine Beweissicherung hinsichtlich auffüllungstypischer Schadstoffbelastungen anhand von Mischprobenuntersuchungen durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist nachzuweisen, dass erhebliche Emissionen soweit abgewehrt und saniert wurden, dass dauerhaft keine Gefahren für das Grundwasser entstehen (vgl. § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist eine Nachfolgeuntersuchung des Grundwassers an den Bestandsmessstellen GWM 01 – GWM 04 auf die nachfolgend auflisteten Parameter vorzunehmen. Dies dient auch der beweisichernden Beurteilung, inwieweit bau- bzw. aushubbedingte Schadstoffverfrachtungen ins Grundwasser stattgefunden haben.

Untersuchungsumfang Grundwasserbeprobung GWM 01 – GWM 04

Vorortparameter (Färbung, Trübung, Geruch, Temperatur, pH-Wert, Leitfähigkeit, Sauerstoffgehalt)

Calcium

Magnesium

Natrium

Kalium

Ammonium

Chlorid

Sulfat

Nitrat

DOC

Cyanide ges.

Metalle (As, Pb, Cd, Cr-ges, Cu, Ni, Hg, Zn)

KW-Index

PAK

LHKW

BTEX-Aromaten

PCB

Die Untersuchungsergebnisse der Nachfolgeuntersuchung des Grundwassers sind im Abschlussbericht zur Baumaßnahme (siehe unten) zusammenfassend zu bewerten.

Die Erd-/Aushubarbeiten samt Beweissicherungsmaßnahmen einschl. Verwertung/ Entsorgung von angefallenem verunreinigtem Bodenaushubmaterial sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung des Bauvorhabens dem Umweltamt der Stadt Memmingen und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.

Im Bereich anthropogener Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht gezielt über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen u. dgl. in das Grundwasser eingeleitet werden, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Kann eine Niederschlagswasserversickerung ausnahmslos auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken realisiert werden, sind die Auffüllungen im Versickerungsbereich vollständig bis zum natürlich anstehenden Bodenhorizont auszuheben und zu entsorgen.

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. Bei schlecht sickerfähigen Schichten ist zu prüfen, ob trotz dessen eine Versickerung durch einen Bodenaustausch technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Eine Versickerung im Bereich belasteter Boden ist nicht zulässig.

Die qualitativen und quantitativen Anforderungen an die Siedlungsentwässerung sind im DWA-Arbeitsblatt 138-1 geregelt.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Gebiet mittlere bis hohe Grundwasserflurabstände (< 4 m) vorherrschen. Die Grundwasserstände schwanken aufgrund der jahreszeitlichen Veränderungen des Bodens. Für Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche sind deshalb Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Kabelanschluss

Im Geltungsbereich befinden sich 20 kV Leitungen und mehrere 1kV Leitungen. Um diese Leitungen vor Beschädigung zu schützen, ist ein Schutzbereich von 1,00 m beiderseits der Trassen einzuhalten und dieser ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Für neue Leitungen sind keine oberirdischen Kabelführungen für Telekommunikationsmedien und die Stromversorgung zulässig.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Stromnetz der LEW. Um eine ausreichende Straßenbeleuchtung gewährleisten zu können, sind in den Zaunflächen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (0,25 m) die Anordnung von Masten zur Straßenbeleuchtung und das Aufstellen von Kabelverteilerschränken zu dulden.

Wasserversorgung

Die Bestandsbauten sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Bei den Baumaßnahmen ist weiterhin eine ausreichende Wasserversorgung für Brauch-, Trink- und Löschwasser zu gewährleisten.

Versorgungsleitungen

Im Bereich der öffentlichen und privaten Flächen sind unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden. Um die Versorgung weiterhin gewährleisten zu können, sind vor Baumaßnahmen die Lage und die Schutzstreifen bei den jeweiligen Spartenägern zu erfragen.

Bodendenkmal

Im nördlichen Bereich der Flurnummer 1532/8 befindet sich das festgesetzte Bodendenkmal „D-7-8028-0183 Abgegangenes Siechenhaus des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, mit abgegangener Kapelle St. Leonhard“.

Das festgesetzte Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Zufahrt und Stellplätze der Märkte. Hier werden keine größeren Tiefbaumaßnahmen durchgeführt. Im Bauantragsverfahren ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen, auch wenn keine größeren Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden.



Quelle: Umgriff Bodendenkmal (Stadt Memmingen)

Amtlich kartierte Biotope

Vom Umweltministerium ist ein amtlich kartiertes Biotop benannt. Das Biotop ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

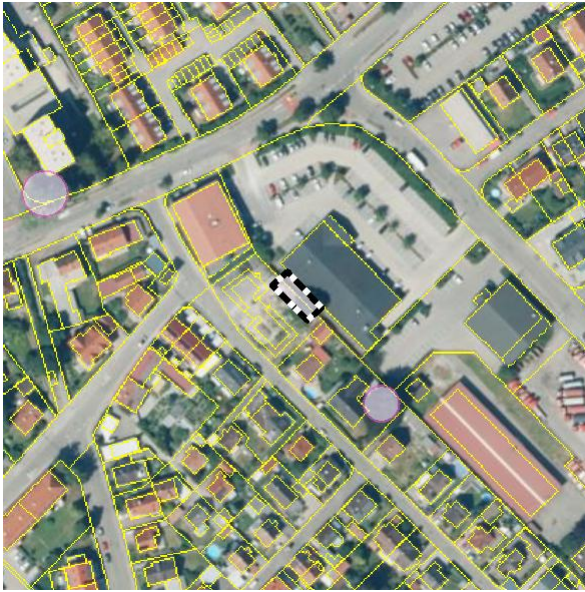
Amtlich kartiertes Biotop MM-1111 (Teilweise)

Das Biotop umfasst Einzelbäume und Baumgruppen zwischen Stadtbach und Schießstattstraße.

Das Biotop umfasst Einzelbäume und Baumgruppen im Siedlungsbereich nördlich des Stadtbachs. Sie stellen wichtige Habitate für Vögel und auch Fledermäuse gerade im Stadtgebiet dar.

TF-016

Baumgruppe aus 2 tief gegabelten, aufgeasteten Hainbuchen (im Süden) und 1 Ahorn (*Acer saccharinum* - im Norden am Rand eines Gartens, am Stamm der Hainbuchen Holzabfälle gelagert, der Ahorn befindet sich am Rand eines Bretterschlags; Stammdurchmesser (BHD): Hainbuche 50 cm, Ahorn 100 cm; Baumhöhe: ca. 8, 12 m, geschätztes Alter: 100 Jahre; leicht geschädigter Zustand.



Quelle: Umwelt-Atlas Bayern

Artenschutz

Die Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) sind einzuhalten. Hier wird vor allem auf § 44 BNatSchG zu den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verwiesen.

Einsichtnahme Unterlagen

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

Sanierungsgebiet

Die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen im Sanierungsgebiet „Memmingen – Ost“. Die Sanierung soll bis zum 31.12.2032 durchgeführt werden. Der Umgriff ist unter 2.3.6 ersichtlich.

Planunterlagen

Planzeichnung mit Textteil, Begründung, Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungspläne mit Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110 "Westlich der Berger Straße", Bodengutachten, Referenzmessung Grundwasser und Schallgutachten sind diesem als Anlagen beigelegt.

Dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

7. Immission und Lärmschutz

Das Plangebiet ist gegliedert in ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel im Norden. Errichtet werden dort eine neue Netto-Filiale, ein Drogeriemarkt sowie Wohnen in den beiden Obergeschossen. Im Süden ist ein allgemeines Wohngebiet für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im unmittelbaren Nahbereich zum sonstigen Sondergebiet

befinden sich schutzbedürftige Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Und im Nahbereich zum geplanten allgemeinen Wohngebiet liegt eine Zimmerei.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung war der Neubau der Einzelhandelsunternehmen zusammen mit der Wohnnutzung vor dem Hintergrund der Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm zu prüfen. Zudem waren die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet aus der bestehenden Zimmerei im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

7.1. Schallschutzmaßnahmen (s. Schallschutzgutachten)

Sonstiges Sondergebiet

Anhand von einschlägigen Literaturangaben sowie Richtlinien wurde eine Emissionsprognose für alle maßgebenden Schallquellen erstellt und eine Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 an insgesamt sechs maßgeblichen Immissionsorten durchgeführt.

Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung des zur Verfügung gestellten Betriebskonzepts eingehalten werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen mit einer Ausnahme mindestens rd. 6 dB unter den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten. Voraussetzung ist jedoch, dass Kundenverkehre auf dem Betriebsgrundstück nur in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr abgewickelt werden.

Für den Immissionsort, IO 6, Augsburgs Straße 66, 66a, 66b wird der zulässige Richtwert von 60 dB(A) tags um 5dB unterschritten. Dem Grunde nach wäre danach die Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung im Sinne der TA Lärm erforderlich. Für diesen Immissionsort kann jedoch u.E. unterstellt werden, dass dort keine weitere gewerbliche Entwicklung mit maßgebendem Einfluss auf die Gesamtlärm-situation vorhanden sind. Insofern kann auf eine konkrete Vorbelastungsermittlung ausnahmsweise verzichtet werden.

Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre im öffentlichen Straßenraum bedürfen vorliegend im Sinne der TA Lärm keiner vertiefenden Betrachtung.

Allgemeines Wohngebiet

Benachbart zum geplanten allgemeinen Wohngebiet befindet sich eine Zimmerei. Die Ermittlung der hieraus zu erwartenden Schallimmissionen hat ergeben, dass ein Lärmkonfliktpotenzial im Sinne der für die Beurteilung einschlägigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm nicht gegeben ist. Davon ausgenommen ist ein kleiner Fassadenabschnitt im Südwesten des geplanten Haus 2 im Süden. Dort werden am Gebäude Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der TA Lärm erforderlich. Als Schutzmaßnahmen sollten schutzbedürftige Räume nicht an dieser Gebäudeseite angeordnet werden. Falls dies nicht umsetzbar ist, müssen hier nur zu Reinigungszwecken offenbare Fenster oder verglaste Loggien verwendet werden.

8. Grünordnung und Naturhaushalt

8.1. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung und gestalterischen Qualität des Plangebiets. Durch die Begrenzung der Versiegelung, die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie den Erhalt und die

Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen die natürlichen Bodenfunktionen geschützt, das Kleinklima verbessert und die ökologische Qualität des Gebiets gestärkt werden.

8.2. Altlasten , Baugrund

Im Rahmen dieses Projektes wurde vom Büro Tellus GmbH am 12.05.2025 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hieraus ergeben sich Aufschlussresultate aus der geologisch- geotechnischen Verhältnisse und Homogenbereiche, Ergebnisse der umweltanalytischen Laboruntersuchungen und der Wasserstände. Des Weiteren sind grundbautechnische Empfehlungen, Analyseergebnisse, abfallrechtliche Aushubbewertung sowie die Wiederverwertbarkeit des Aushubs aufgeführt. Die Empfehlungen des Gutachtens sind bei den Tiefbauarbeiten zu beachten.

Wegen der Größe der geplanten Baumaßnahme und den voraussichtlich erheblichen Erdaushubmassen wird empfohlen, vor Beginn der Maßnahme ein Bodenmanagementkonzept gemäß der LfU-Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ (Stand 07/2022) zu erstellen.

Sämtliche Entsorgungs- und Verwertungsmaßnahmen sind sorgfältig zu dokumentieren. Voraussichtlich ist hierzu eine Abschlussdokumentation zu erstellen und der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.

8.3. Umweltbericht

Siehe Umweltbericht vom 01.09.2026 in der Anlage Aufgrund der geringeren Versiegelung, der Durchgrünung und der Sanierung der Altlasten ist kein Ausgleich notwendig.

9. Flächenbilanz, Größenordnung

	Sonstiges Sondergebiet	Allgemeines Wohngebiet	Gesamt
Geltungsbereich	7.699	4.467	12.166
Fläche innerhalb Baugrenzen	3.162	1.458	4.620
Nebengebäude	51	11	62
Fläche TG		1.744	1.744
Fläche Stellplätze	1.056	69	1.125
Fläche Zufahrten	1.653	65	1.718
Fläche Fußwege/ Müll etc.	248	52	300
Grünfläche	1.529	1.068	2.597
GRZ I	0,42	0,33	0,38
GRZ II	0,80	0,76	0,79

10. Weitere Verfahren/ Verwirklichung

10.1. Allgemein

Der Vorhaben- und Erschließungsträger wird dem Durchführungsvertrag entsprechend alle Erschließungsmaßnahmen sowie das Vorhaben selbst durchführen.

Eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erst möglich, wenn entsprechendes Baurecht gegeben ist.

10.2. Umlegung

Ein formales Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da dem Vorhabenträger alle Grundstücke zur Verfügung stehen.

10.3. Erschließungskosten

Die Erschließung wurde bereits endgültig hergestellt.

10.4. Verwirklichung

Das Vorhaben soll baldmöglich nach Abschluss des Durchführungsvertrags und nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert, spätestens jedoch 2 Jahre nach dem Vorliegen der genannten Voraussetzungen begonnen werden.

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

11. Ausfertigung

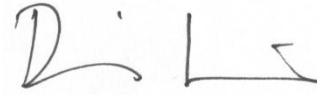
Memmingen, den 01.09.2026



Stadt Memmingen
Stadtplanung
i.A. Uwe Weißfloch



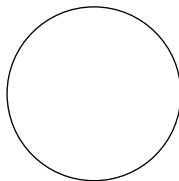
Vorhabenträger
Kutter GmbH & Co. KG
i.A.



Planer
ds architektur & stadtplanung
i.A. Daniel Schmid

Der Stadtrat hat am xx.xx.xxxx vorstehende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Berger Straße“ 110 beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.

Memmingen, den



Oberbürgermeister

12. Anlagen

- **Umwelthericht** vom 01.09.2026 Dr. Andreas Schuler
- **Schalltechnische Untersuchung** emplan 2025 1838 Bearbeitungsstand 07/2025
- **Schalltechnische Untersuchung** emplan 2025 1838 Bearbeitungsstand 09/2026
- **Altlastenuntersuchung:** Tellus GmbH (2025): ORIENTIERENDE
ALTLASTENUNTERSUCHUNG NEUBAU VON MÄRKTEN UND BOARDINGHOUSE
SOWIE EINES WOHNGEBÄUDES Flur-Nrn. 1532/3, 1532/8 und 1532/9, Gemarkung
Memmingen Ecke Berger Straße und Bergermühlstraße, 87700 Memmingen
- **Referenzmessung Grundwasser:** Tellus GmbH (2026): STELLUNGNAHME | 25-
0190 ST002 Referenzmessung Grundwasser zu Projekt: 25-0190 Memmingen,
Berger Straße und Bergermühlstraße – Umwelttechnik Flur-Nrn. 1532/3, 1532/8 und
1532/9, Gemarkung Memminge