

Stadt Memmingen
Bebauungsplanänderung E10_Ä2
„Trunkelsberger Straße“
Begründung gemäß § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Lage und Größe	3
1.3	Verfahrenswahl	3
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	4
2.1	Bestand / Nutzung	4
2.2	Topographie	4
2.3	Übergeordnete Planungen	4
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.3.2	Regionalplan Donau-Iller	4
2.3.3	Stadtklimakzept	5
2.3.4	Flächennutzungsplan	5
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	6
3.1	Ziel der Planung	6
3.2	Entwurfalternativen	6
3.3	Anbindung an das Verkehrsnetz	6
3.4	Wasserversorgung	6
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	7
5	Örtliche Bauvorschriften	8
6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	8
7	Grünordnung und Naturhaushalt	9
7.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept	10
7.2	Baumschutzverordnung	10
8	Flächenbilanzierung	10
9	Ausfertigung	10

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Memmingen beabsichtigt die Änderung des seit dem 26.05.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans E10 „Trunkelsberger Straße“. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.05.2022 die zweite Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung einer Feuerwache und eines Bolzplatzes. Die bestehende Feuerwache in Eisenburg (Trunkelsberger Straße 7) entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Feuerwache eines Stadtteils. Vor Ort kann die Feuerwache aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der Nähe zur denkmalgeschützten Kapelle St. Johann Nepomuk nicht entsprechend erweitert werden. Aus diesem Grund ist die Ausweisung einer neuen Fläche für eine Feuerwache in Eisenburg notwendig. Da innerorts keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, soll die Feuerwache am südlichen Ortsrand Eisenburgs, auf den dortigen Spiel- und Bolzplatzflächen situiert werden. Der Bolzplatz soll dann auf das nordöstlich davon liegende Flurstück 17/3, Gem. Eisenburg, der Spielplatz auf das zentral gelegene Flurstück 33/24, Gem. Eisenburg, am Glaserwinkel verlegt werden. Dieser Bereich wird somit auch in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans E10 aufgenommen.

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung E10_Ä2 wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2022 geändert. Die Flächennutzungsplanänderung E3 ist seit dem 28.07.2023 rechtskräftig.

1.2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Eisenburg, östlich der Trunkelsberger Straße am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Eisenburg. Nördlich des Plangebietes verläuft der Schacherweg. Die Bebauungsplanänderung betrifft die Flurnummern 140, 140/1 sowie (TF) 17/3 und umfasst ca. 1 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

1.3 Verfahrenswahl

Da durch die beabsichtigte Nutzung, die Grundzüge des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans betroffen sind und die Festsetzungen für das Gebiet grundlegend

verändert werden, wird das Bebauungsplanänderungsverfahren nach dem sogenannten „normal Verfahren“ (§ 2 BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand / Nutzung

Aktuell wird der Bereich für die Feuerwehr als öffentliche Grünfläche mit einem Kleinkinder Spielplatz sowie einem Bolzplatz benutzt. Das nördliche Teilflurstück 17/3 (TF), wohin der Bolzplatz verlegt wird, wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

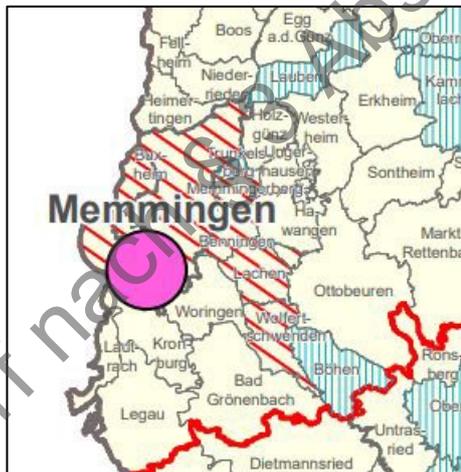
2.2 Topographie

Das Gelände der Bebauungsplanänderung fällt von Südwesten (Trunkelsberger Straße) nach Nordosten (Schacherweg) um ca. 3 m ab.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 wird Memmingen als Oberzentrum und Verdichtungsraum definiert. Laut den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sollen Gemeinden, die als Oberzentren eingestuft sind aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Unter diesem Ziel ist auch u. a. die Errichtung von Feuerwehrhäusern sowie Bolzplätze zu verstehen. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayerns.

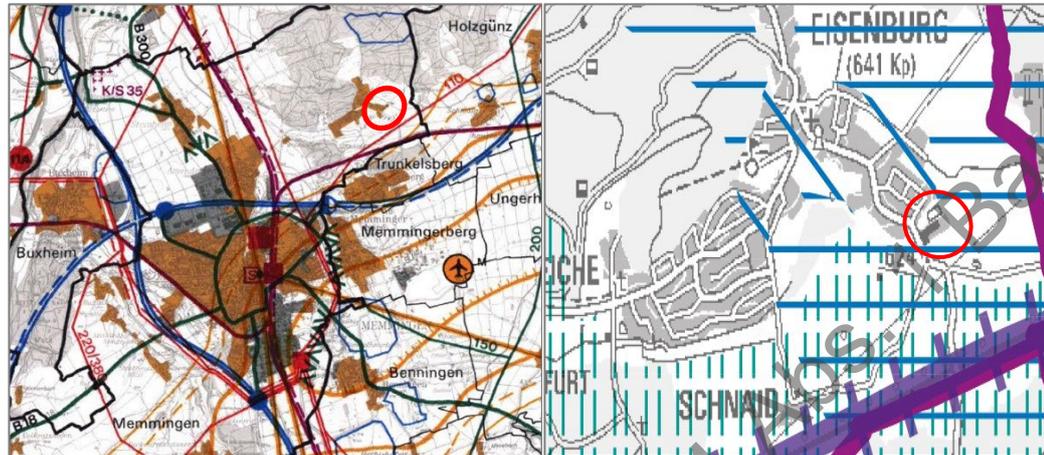


Darstellung von Memmingen im LEP Bayern 2023 als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller von 1987 mit insgesamt 5 Teilfortschreibungen verzeichnet Memmingen als Oberzentrum. Für das Planungsgebiet vor der Fortschreibung von 2023 werden keine Ziele genannt. In der Fortschreibung 2023 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplans. Es wird durch die Planung kein Wasservorkommen beeinträchtigt. Das Vorhaben steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes Donau-Iller.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller 1987, unmaßstäblich

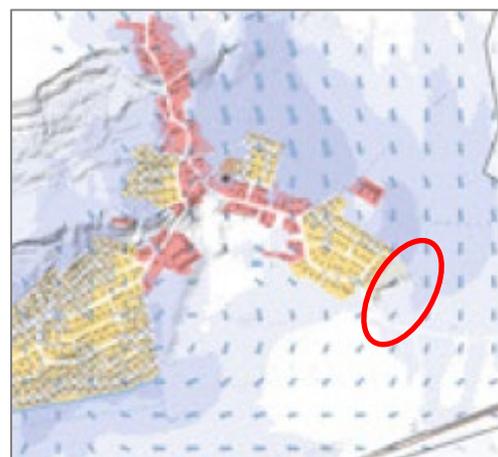
Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller 2023, unmaßstäblich.

2.3.3 Stadtklimakzept

In der Bauleitplanung werden Klima Belangen Rechnung getragen. Die Ziele des vom Stadtrat am 24.10.2022 beschlossenen Stadtklimakonzepts werden durch die Planung berücksichtigt. Die Planung steht im Einklang mit dem Klimakonzept indem die Kaltluftzirkulation z. B. nicht beeinträchtigt wird. In der Bebauungsplanänderung soll der dargestellte Entlastungsraum als Ortsrandeingrünung berücksichtigt werden. Die Planung widerspricht den Zielen des Stadtklimakonzepts nicht.



Darstellung des Plangebietes im Entlastungssystem des Stadtklimaschutzkonzeptes.

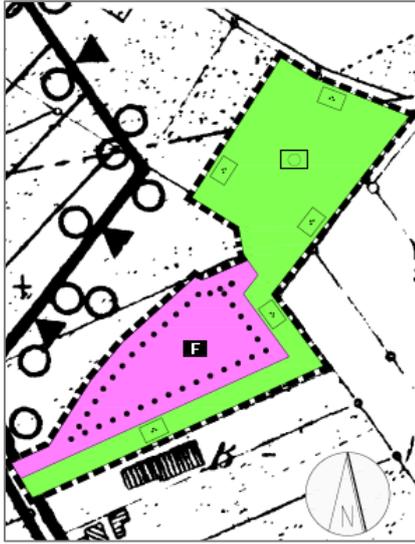


Darstellung des Plangebietes mit Kaltluftbahnen im Stadtklimakonzept.

2.3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen wird der südliche Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr dargestellt. Der nördliche Teil ist als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt.

Die gegenständliche Bauleitplanung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



*Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP,
(unmaßstäblich)*

*Darstellung des Plangebietes als
Gemeinbedarfsfläche und öffentliche
Grünfläche.*

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung einer Feuerwache und eines Bolzplatzes.

3.2 Entwurfsalternativen

Die bestehende Feuerwache in Eisenburg (Trunkelsberger Straße 7) entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Feuerwache eines Stadtteils. Vor Ort kann die Feuerwache auf Grund der Grundstücksverhältnisse und der Nähe zur denkmalgeschützten Kapelle St. Johann Nepomuk nicht entsprechend erweitert werden.

Aus diesem Grund ist die Ausweisung einer neuen Fläche für eine Feuerwache in Eisenburg und die Bebauungsplanänderung notwendig. Da innerorts keine geeignete Fläche zur Verfügung steht (Eigentumsverhältnisse, topographische Verhältnisse), soll die Feuerwache am südlichen Ortsrand Eisenburgs, auf den dortigen Spiel- und Bolzflächen, situiert werden. Der Bolzplatz soll dann auf das nordöstlich davon liegende Flurstück 17/3, Gem. Eisenburg, der Spielplatz auf das zentral gelegene Flurstück 33/24, Gem. Eisenburg, am Glaserwinkel verlegt werden.

3.3 Anbindung an das Verkehrsnetz

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich in einer städtebaulichen Randlage und ist über die Trunkelsberger Straße im Hinblick auf Verkehr erschlossen.

3.4 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Memmingen.

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

Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Eine Stellungnahme der Stadtwerke Memmingen ist durch den Bauherrn separat anzufordern.

4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Art der Nutzung

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes und eines Bolzplatzes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Feuerwehr ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist max. 6,5 m und wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante Attika gemessen. Die Festsetzung der GRZ erklärt sich durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen um das Grundstück Feuerwehr, da Grünflächen zur GRZ Berechnung nicht herangezogen werden. Für die Gebäude ist die Höhenlage der OK RFB EG im Gelände in der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Abweichung bis zu 35 cm von der festgesetzten OK RFB EG ist zulässig. Die Festlegung der Gebäudehöhe vermeidet einen überhöhten Baukörper für die Feuerwehr.

Die überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Feuerwehr sind Hauptgebäude nur innerhalb der Baugrenze zu errichten. Im Bereich des Bolzplatzes dürfen Gebäude, die dem Sport dienen, entstehen. Die Baugrenze für die Feuerwehr wurde um das Gebäude großzügig gefasst, um eine spätere Erweiterung des Gebäudes zu ermöglichen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung soll eine städtebauliche Ordnung schaffen und gezielt die Garagen und Carport mittig auf dem Grundstück platzieren.

Grünordnung

Die dargestellte Ortsrandeingrünung ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen zu bepflanzen. Die Bestandsbäume der Ortsrandeingrünung sind zu erhalten und zu pflegen.

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und, wo vertretbar, wasserdurchlässig zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind Zuwegungen für die Öffentlichkeit zulässig.

Die Umsetzung der Grünordnung muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen hergestellt sein.

Die Festsetzung zur Grünordnung soll ein Beitrag für den Naturschutz und die Verbesserung des Mikroklimas leisten.

Kompensationsmaßnahmen

Zum ökologischen Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffsfolgen sind Kompensationsmaßnahmen auf der Flurstücknummer Gemarkung Eisenburg und 309 (TF) der Gemarkung Dickenreishausen vorgesehen. Ziel der

Ausgleichsmaßnahmen ist es, eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche zu erreichen. Die Maßnahmen und die Pflege erfolgen nach Vorgaben des Umweltberichtes. Die Ausgleichsflächen sind bis spätestens 12 Monate nach Errichtung der Feuerwehr und des Bolzplatzes entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdach bis zu einer Neigung von max. 15° auszuführen.

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind aus ökologischen Gründen mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens extensiv und mit entsprechend geeigneten Pflanzenarten auszuführen. Von einer deckenden Bepflanzung ausgenommen sind zu Wartungszwecken notwendige Zuwegungen sowie technisch notwendige Aufbauten, Lichtkuppeln, Treppenhäuser und dergleichen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen.

Einfriedung

Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden sind für den Bereich des Bolzplatzes Ballfangzäune und Ballfangnetze bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Um das Durchschlüpfen von Kleintiere zu ermöglichen ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Zaun und Boden vorzusehen. Im Plangebiet sind Stützmauern bis zu 1,00 m zulässig, soweit diese sich zwingend aus der Geländesituation ergeben.

6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser führt zum Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes. Das Abwasser des Plangebietes wird über ein Trennsystem entsprechend genehmigter Entwässerungspläne dem bestehenden Abwasserkanal und weiter über den Sammler dem Klärwerk zugeleitet. Die Belange einer ordentlichen Abwasserbeseitigung werden dabei berücksichtigt.

Biotop

Zwischen Feuerwehrgelände und den bestehenden Wohnhäusern befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop mit der Nr. 1009.

Immission

Für die Feuerwache werden im Regelbetrieb die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten deutlich unterschritten. Für Einsätze sind nach 7.1 TA Lärm die Immissionsrichtwerte nicht einzuhalten. Diese würden bei Einsätzen überschritten um bis zu 8 dB(A). Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Errichtung von Carports auf dem Parkplatz oder Installation von Lärmschutzwänden lassen sich die Immissionswerte auch im Notfall minimieren.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den Bolzplatz werden bei Verlegung mit den Emissionsannahmen, die oben beschrieben werden, eingehalten.

Leitungen

Hauptwasserleitung:

Zu der Zeit der Planaufstellung tangiert die Hauptwasserleitung der Gemeinde Trunkelsberg mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, östlich des geplanten Feuerwehr-Gebäude. Für die Leitung ist ein Schutzstreifen von 2 m beidseitig vorzusehen. Geplant ist aber die Leitung im Zeitraum 2027 komplett außerhalb des Plangebietes zu verlegen.

Regenwasserkanal:

Zwischen dem Bereich für die Feuerwehr und dem Bolzplatz verläuft ein Regenwasserkanal. Für den Kanal ist ein Schutzstreifen von 3 m beidseitig vorzusehen. Auf Flur 17/3 verläuft eine Leitung, die im Zuge der Bolzplatzgestaltung außerhalb des Platzes verlegt wird.

Stromleitungen:

Im Plangebiet befinden sich 20-kV-Kabelleitungen E2 und E2HH sowie mehrere 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf das „Merksblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen. Bestehende 20-kV-Freileitung E2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Ortsnetzplan dargestellt. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 8,00 m beiderseits der Trasse. Nachdem es sich um eine Hauptversorgungsleitung handelt, ist der Bestand weiterhin zu gewährleisten.

In der Zaunfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (0,25 m) sind die Anordnung von Masten zur Straßenbeleuchtung und das Aufstellen von Kabelverteilerschränken zu dulden

Einsichtnahme Unterlagen

Die in der Bebauungsplanänderung erwähnten Regelwerke können während der Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

Planunterlagen

Die folgenden aufgeführten Planunterlagen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung E10_Ä2 „Trunkelsberger Straße“:

Planzeichnung mit Textteil, Begründung und Umweltbericht.

Der in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Verhältnis zum Bebauungsplan E10 „Trunkelsberger Straße“ und E10_Ä1 „Trunkelsberger Straße“

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung E10_Ä2 gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne E10 und E10_Ä1 nicht. Im Übrigen haben die genannten Bebauungspläne weiterhin Gültigkeit.

7.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Um den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Bestehende Bäume werden geschützt und mit neuen Bäumen ergänzt. Befestigte Flächen werden auf ein Minimum reduzieren und, wo vertretbar, wasserdurchlässig gestaltet. Das grünordnerische Konzept soll ein Beitrag für den Naturschutz und die Verbesserung des Mikroklimas leisten.

7.2 Baumschutzverordnung

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist die zur Zeit der Bauantragsstellung gültige Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen anzuwenden.

8 Flächenbilanzierung

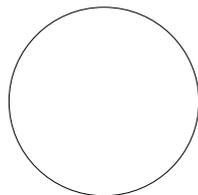
Ortsrandeingrünung	2.554,15 m ²	24 %
Parkanlage	2.306,98	22 %
Bolzplatz	2.202,74 m ²	21 %
Bauland Feuerwehr	3.500,10 m ²	33 %
Gesamt	10.563,97 m²	100 %

Memmingen, den
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

9 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zur Bebauungsplanänderung E10_Ä2 „Trunkelsberger Straße“ beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den

Oberbürgermeister