

Stadt Memmingen  
Einfacher Bebauungsplan A46  
„Höhenentwicklung Gewerbegebiet-Nord“  
Begründung gemäß § 2a BauGB



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
1.2	Lage und Größe .....	4
1.3	Verfahrenswahl .....	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bestand / Nutzung .....	5
2.2	Topographie.....	5
2.3	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung.....</b>	<b>10</b>
3.1	Ziel der Planung .....	10
3.2	Räumlich strukturelles Konzept.....	10
3.3	Entwurfalternativen .....	11
3.4	Anbindung an das Verkehrsnetz.....	11
3.5	Erschließung und Verkehr .....	12
3.6	Ver- und Entsorgung.....	13
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorschriften.....</b>	<b>13</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	13
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
5.1	Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung.....	14
5.2	Solartechnische Anlagen .....	14
5.3	Fassadenbegrünung.....	16
5.4	Werbeanlagen .....	16
5.5	Beleuchtung.....	16
<b>6</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>17</b>
6.1	Klimaanpassung.....	17
6.2	Pflanzempfehlungsliste Dachbegrünung.....	18
6.3	Anbauverbote und Anbaubeschränkungen.....	18
<b>7</b>	<b>Immissionen und Lärmschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Grünordnung und Naturhaushalt .....</b>	<b>19</b>
8.1	Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	19
8.2	Altlasten, Baugrund .....	22
8.3	Artenschutz, Biotopschutz.....	22
8.4	Umweltbericht und ökologischer Ausgleich.....	23
8.5	Baumschutzverordnung .....	23
<b>9</b>	<b>Ausfertigung.....</b>	<b>24</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Wärmebelastung (PET) am Tag gem. Stadtklimakzept.....	8
Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 3: Solaranlage auf Gründach – beispielhafte Umsetzung .....	15
Abbildung 4: Solaranlage auf Gründach – schematische Darstellung .....	15

Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Das bestehende und sich zügig weiterentwickelnde Gewerbegebiet im Memminger Norden ist geprägt von einer vergleichsweise niedrigen Bebauung, die bisher lediglich durch einzelne Hochpunkte unterbrochen wird. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne im Gebiet lassen Höhenentwicklungen bis maximal 16 m zu, die momentan nur durch einzelne Befreiungen von den Höhenfestsetzungen überschritten werden. Nachdem die bisherigen Befreiungen zugunsten der vertikalen Nachverdichtung zwar nachvollziehbar aber ohne konzeptionellen Hintergrund erteilt wurden, war diese Thematik in einem Gesamtkonzept (Höhenentwicklungskonzept) aufzuarbeiten. Auf Grundlage dieses Gesamtkonzepts wird der gegenständliche einfache Bebauungsplan aufgestellt.

### **1.2 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst alle bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im Gewerbegebiet im Memminger Norden (ausgenommen der Bereich des künftigen Klinikums) sowie unbeplante, aber bereits bebaute Grundstücke in diesem Bereich. Er erstreckt sich nördlich und südlich der BAB96 und wird im Westen von der BAB7 begrenzt. Die östliche Grenze bildet die Donaustraße, während der Geltungsbereich im Süden an der Dr.-Karl-Lenz-Straße endet.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 206 ha.

### **1.3 Verfahrenswahl**

Nachdem im vorliegenden einfachen Bebauungsplan keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer überbaubaren Grundfläche festgesetzt werden, ist die Aufstellung der Planung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Anwendung des vereinfachten Verfahrens möglich. Bebauungspläne, deren Aufstellung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum einfachen Bebauungsplan A46 steht, liegen nicht vor. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan S23 hat zwar räumlich und zeitlich einen gewissen Zusammenhang, steht sachlich als qualifizierter Bebauungsplan jedoch nicht im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung.

Von der Aufstellung eines Umweltberichts kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Denkbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden dennoch in der vorliegenden Begründung beschrieben, sofern sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar sind.

## 2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 2.1 Bestand / Nutzung

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt und entsprechend bebaut und genutzt. Kleine Teilbereiche, für die aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, werden ebenfalls gewerblich genutzt. Dies betrifft in erster Linie Grundstücke an der Fraunhoferstraße (Illerpark, Nr. 8 sowie Fraunhoferpalais, Nr. 5 und Bauhaus Baumarkt, Nr. 1 + 2), wobei im Bereich Fraunhoferstraße aktuell der Bebauungsplan A44 aufgestellt wurde, der hier ein Sondergebiet mit entsprechend zulässigen Sortimenten ausweist.

In Bezug auf die Höhenentwicklung stellt sich das überplante Gebiet als klassisches Gewerbe- und Industriegebiet dar, das neben vereinzelt Hochpunkten von relativ niedrigen Gebäuden geprägt ist. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne aktuell Gebäudehöhen von maximal 16 m zulassen und hiervon bis heute kaum abgewichen bzw. befreit wurde.

### 2.2 Topographie

Die topographischen Gegebenheiten im Gewerbegebiet Memmingen Nord sind ausgesprochen homogen. Das Gelände liegt gemäß topographischer Karte bei etwa 590 m ü. NN und weist kaum relevante Höhenunterschiede auf. Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

### 2.3 Übergeordnete Planungen

#### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Die Stadt Memmingen ist gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern als Oberzentrum im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Für diese Gebietskategorie und im speziellen für Vorhaben, wie die gegenständliche Planung, gibt das LEP mit Stand vom 01.06.2023 die folgenden Grundsätze vor:

##### **G 1.1.3 Ressourcen schonen**

*„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“*

Zu den natürlichen Ressourcen zählt u.a. auch der Boden, der als endliches Gut nicht unbegrenzt zur Verfügung steht und sparsam verbraucht werden soll. Mit der aktuellen Planung wird eine Entwicklung in die Höhe gefördert und somit der flächensparende Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

### **G 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel**

*„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“*

Diesem Grundsatz wird mit den Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung in hohem Maße Rechnung getragen.

### **G 1.4.1 Hohe Standortqualität**

*„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte [...] vorhandene Stärken ausgebaut werden.“*

Der Wirtschaftsstandort Memmingen zeichnet sich bereits heute durch eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das übergeordnete Straßen-, Schienen- und Luftraumnetz aus und wird mit den künftig zulässigen Gebäudehöhen weiter gestärkt. Mit Umsetzung entsprechender Gebäude, die neben produzierendem Gewerbe auch der Firmenverwaltung und dem Dienstleistungssektor angehören sollen, entsteht ein attraktiver und nachhaltiger Wirtschaftsstandort.

### **G 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen und Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“*

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]“*

Die Festsetzungen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans basieren auf dem vom Stadtrat beschlossenen Höhenentwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Nord und zielen auf einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden ab. Die Ermöglichung einer deutlich gesteigerten Höhenentwicklung im Gebiet soll es ansässigen Firmen ermöglichen, am Standort zu expandieren ohne neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen und neue, qualitativ hochwertige Firmen an den Wirtschaftsstandort Memmingen binden.

Insgesamt wird den relevanten Grundsatzformulierungen des Landesentwicklungsprogramms mit der gegenständlichen Planung entsprochen. Zielformulierungen des LEP widerspricht die Planung ebenfalls nicht.

### 2.3.2 Regionalplan Donau-Iller 2023

Die Verbandsversammlung hat die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller am 05.12.2023 per Satzung beschlossen. Die Stadt Memmingen ist raumstrukturell als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Für die gegenständliche Bauleitplanung und die Stadt Memmingen im Allgemeinen werden im Textteil des Regionalplans die folgenden Aussagen getroffen:

#### **B III 1 – Allgemeine Siedlungsentwicklung Grundsatz 5, Ziel 6 und Grundsatz 7**

*„Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.“ (Grundsatz 5)*

*„Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]“ (Ziel 6)*

*„In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale und ökologische Funktionen erfüllen.“ (Grundsatz 7)*

Beiden genannten Grundsätzen sowie der aufgeführten Zielvorgabe dieses Kapitels des Regionalplans entspricht die vorliegende Planung.

#### **B IV 1 – Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen**

*„Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte werden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt: [...]“*

- Memmingen-Amendingen
- Memmingen-Nord.

*In diesen Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, soweit sie den vorrangigen Nutzungen entgegenstehen.“ (Ziel 1)*

*„In den Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben und Veranstaltungszentren ausgeschlossen.“ (Ziel 3)*

Nachdem der vorliegende einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft, werden die Ziel- und Grundsatzvorgaben des Regionalplans nicht verletzt.

### 2.3.3 Stadtklimakzept

Die im Zuge der Erstellung des Stadtklimakonzepts durchgeführte Klimamodellierung ergab eine deutliche Überhitzung des Gewerbegebiets Nord sowohl zur Tagzeit als auch in den Nachtstunden. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, in diesem Gebiet gezielte Maßnahmen zur Abkühlung zu ergreifen.

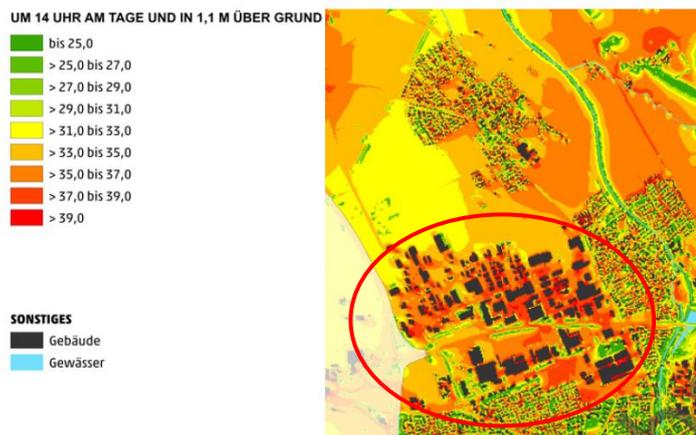


Abbildung 1: Wärmebelastung (PET) am Tag gem. Stadtklimakonzept

### 2.3.4 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen aus dem Jahr 1990 stellt im Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen bzw. Industrieflächen, ergänzt durch zwei Sonderbauflächen Einzelhandel dar. Darüber hinaus legt der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung zwei freizuhaltenden Grünachsen im Bereich Oberer und Unterer Buxheimer Weg fest.

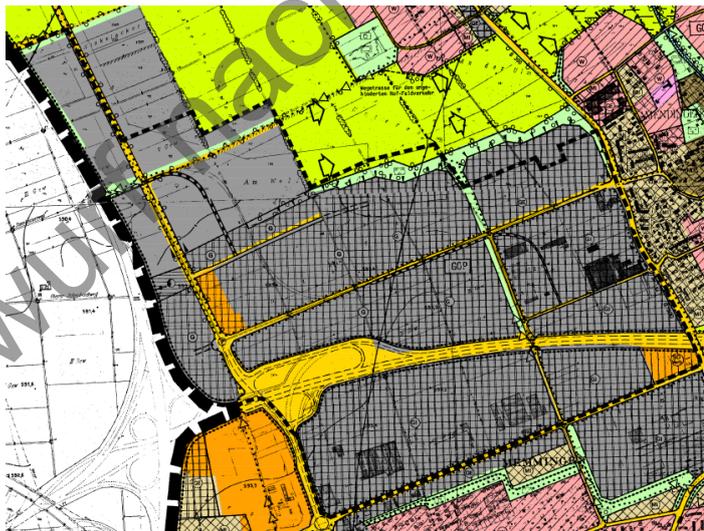


Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt. Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans A46 sind im Zuge der Neuaufstellung auch weiterhin überwiegend Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen, die jedoch im Osten durch groß-

flächige Sondergebiete ersetzt werden. Es handelt sich hier vor allem um Sondergebiete Einzelhandel, in denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen Sortimente vorgegeben werden, die dem Einzelhandelskonzept der Stadt nicht widersprechen.

### **2.3.5 Bebauungspläne**

Der einfache Bebauungsplan A46 „Höhenentwicklung Gewerbegebiet – Nord“ überlagert insgesamt 16 bestehende Bebauungspläne. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ergänzen und überlagern die rechtskräftigen Bebauungspläne lediglich in den betroffenen Punkten. Im Detail werden die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe, auf die Gebäudebegrünung sowie die grünordnerischen Festsetzungen künftig durch den einfachen Bebauungsplan A46 geregelt. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben weiterhin unverändert behalten ihre Wirksamkeit.

Im Detail betrifft dies die folgenden Bebauungspläne:

- A9 „Dr.-Lauter-Straße“
- A17 „Gebiet zwischen A96, Wernher-von-Braun-Straße, Dr.-Karl-Lenz-Straße und Feldweg Flurnr. 231/1“
- A20 „östliche Dr.-Karl-Lenz-Straße“
- A21 „Goldhoferstraße“
- A22 „Fraunhoferstraße Nord-Ost“
- A25 „Fraunhoferstraße Süd“
- A26 „Wernher-von-Braun-Straße“
- A29 „Fraunhoferstraße Nord 3.1“
- A32 „Fraunhoferstraße Nord-West“ mit A32\_Ä
- A33 „Fraunhoferstraße Süd III“
- A34 „Fraunhoferstraße West“
- A37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“
- A38 „Europastraße West“
- A44 „Fraunhoferstraße - Ost“
- S14 „Entlastungsstraße Steinheim“
- S15 „Entlastung Steinheim-Süd“

### **3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung**

#### **3.1 Ziel der Planung**

##### **3.1.1 Städtebauliches Ziel**

In Folge des in der Vergangenheit kontrovers diskutierten Bauantrags zum Logistikzentrum der Firma Dachser und der damit verbundenen Befreiung von den festgesetzten Gebäudehöhen, hat die Stadt Memmingen ein Höhenentwicklungskonzept für das gesamte Gewerbegebiet Amendingen erarbeitet, welches durch den Stadtrat am 02.06.2022 beschlossen wurde. In diesem Konzept sind Zielsetzungen zu unterschiedlichen Fragestellungen der Gewerbegebietsentwicklung formuliert und vor allem Aussagen zu einer nachhaltigen Höhenentwicklung getroffen worden. Im Zuge des gegenständlichen einfachen Bebauungsplans sollen die Überlegungen zum Höhenentwicklungskonzept in geltendes Recht überführt werden.

In erster Linie soll künftig die effizientere Nutzung von Flächen angestrebt – also die Nutzungen je Quadratmeter Grund und Boden intensiviert werden, indem die zulässigen Gebäudehöhen deutlich angehoben werden. Hierzu wurde das Plangebiet in vier Zonen mit künftig unterschiedlicher Höhenentwicklung unterteilt (vgl. Kap. 4.1).

Darüber hinaus regelt der einfache Bebauungsplan A46 die grünordnerischen Festsetzungen für das gesamte Gewerbegebiet Nord sowie die maximal zulässigen Höhen und technische Ausgestaltung von Werbeanlagen.

##### **3.1.2 Berücksichtigung des Stadtklimakonzepts**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Zielsetzung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans, vor allem die künftige Höhenentwicklung zu regeln, lassen sich kaum wirksame Festsetzungen zur Belüftung des Gebietes treffen. Es ist jedoch gezielt Bezug auf die Empfehlungen des Stadtklimakonzepts genommen und entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung sowie Hinweise mit Empfehlungen zur Klimaanpassung formuliert worden.

Zudem soll im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets ein Fokus auf der Hitzeminderung des laut Stadtklimakonzept Memmingen bereits heute stark überhitzten Gewerbegebiets liegen. Nachdem das Gebiet aufgrund seiner topographischen Lage und Bestandsbebauung nur bedingt von außen abgekühlt werden kann, da Kaltluftschneisen und Kaltluflufteinflussbereiche bereits stark verbaut wurden, muss eine Kühlung von innen heraus erfolgen. Dies ist in erster Linie über die Begrünung der jeweiligen Fassaden, über Verschattung (durch Gebäude und Baumpflanzung) sowie durch intensive Durchgrünung und Entsiegelung der Grundstücke zu erreichen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften zu Dach- und Fassadenbegrünungen wurden im Rahmen des einfachen Bebauungsplans A46 getroffen.

#### **3.2 Räumlich strukturelles Konzept**

Städtebaulicher Leitgedanke des Höhenentwicklungskonzepts für das Gewerbegebiet Nord und somit Grundlage für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan ist die Zonierung des Gebiets in vier Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung.

Zone I umfasst dabei den Streifen zwischen Donaustraße im Osten und Max-Planck-Straße im Westen und soll sicherstellen, dass die Anwohner der Donaustraße in ihrem Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse und annehmbare Blickbezüge nicht weiter eingeschränkt werden, indem die zulässigen Gebäudehöhen hier 16 m nicht überschreiten.

Zone II umfasst drei Teilbereiche. Zum einen bildet Zone II einen Pufferbereich zwischen Zone I und Zone IV im Gebiet zwischen Max-Planck-Straße, BAB 96 und Rudolf-Diesel-Straße. Zum anderen liegen Gebiete der Höhenentwicklung Zone II am Ortsrand in Richtung Steinheim und sollen dort Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet für die Steinheimer Bevölkerung minimieren.

Zone III umfasst den industriell genutzten Streifen entlang der Dr.-Karl-Lenz-Straße sowie den Bereich zwischen Europastraße und BAB 7. Östlich der Europastraße schließt sich ein weiterer Teilbereich der Zone III an, der das Gebiet zwischen Oberem Buxheimer Weg und Tera-mostraße umfasst und die niedrigere Bebauung der Zone II im Norden zur höheren Bebauung in Zone IV abgrenzen soll.

Das übrige Gewerbegebiet Nord soll in Zone IV künftig mit Gebäuden bis zu 40 m Höhe bebaut werden können.

### **3.3 Entwurfsalternativen**

Im Zuge des 2022 vorgestellten und vom Stadtrat beschlossenen Höhenentwicklungskonzepts sind insgesamt drei Zonen mit maximalen Gebäudehöhen von 16 m, 20 m und 40 m sowie einzelne Hochpunkte im Bereich der 20 m-Zone mit einer Höhe von bis zu 30 m vorgesehen gewesen. Die Hochpunkte sollten dabei als städtebaulich wirksame Einzelgebäude in regelmäßigen Abständen den Bereich sehr hoher Bebauung vom Bereich der niedrigeren Bebauung optisch abgrenzen.

Um die Gewerbetreibenden, deren Grundstücke nicht im Zulässigkeitsbereich eines solchen Hochpunktes liegen würden, nicht zu benachteiligen und bei Freigabe mit entsprechenden Abständen zwischen den Hochpunkten keinen „Windhund-Effekt“ zu befeuern, wurde sich im Zuge des Festsetzungskonzepts gegen diese einzelnen Hochpunkte und für eine Öffnung des Zulässigkeitsmaßstabs nach oben entschieden.

### **3.4 Anbindung an das Verkehrsnetz**

Der Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans umfasst ausschließlich bebaute und / oder überplante Bereiche im Gewerbegebiet Memmingen Nord. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist also bereits gegeben und erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen des Gebiets sowie über die Bundesautobahnen 7 und 96.

### **3.5 Erschließung und Verkehr**

#### **3.5.1 Motorisierter Verkehr**

Nachdem der vorliegende einfache Bebauungsplan die maximal zulässigen Gebäudehöhen und damit die Nutzungsintensität der Grundstücke anhebt, ist mittelfristig mit einer Erhöhung der je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche arbeitenden Personen und daraus resultierend mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die bestehenden Straßen im Gewerbegebiet Nord sind gut ausgebaut und ihre Funktionsfähigkeit über Verkehrsmodellierungen nachgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Autobahnkreuz Memmingen, das den Verkehr von A7 und A96 aufnimmt und zu einer zügigen Erschließung des gesamten Gewerbegebiets beiträgt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die im September 2023 vom Stadtrat beschlossene Trassenvariante für die geplante Ortsumfahrung Steinheim. Mit Umsetzung dieser Straße wird in den kommenden Jahren gerechnet, sodass auch hier die Verkehrsflüsse prognostisch so abfließen werden, dass das Gewerbegebiet gut erreichbar ist, ohne dabei die Wohnnutzung im Ortsteil Steinheim weiter zu beeinträchtigen.

#### **3.5.2 Fuß- und Radverkehr**

Die bestehenden Straßen im Gewerbegebiet Nord verfügen über breit ausgebaute Fußwege, die in weiten Teilen durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt sind und oft beidseitig angelegt und in weiten Teilen als Fuß- und Radweg beschildert wurden. Der sichere Fuß- und Radverkehr ist demnach bereits heute gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Fuß- und Radwegeinfrastruktur auch in Zukunft ausreichend dimensioniert sein wird.

#### **3.5.3 Ruhender Verkehr**

Der einfache Bebauungsplan A46 regelt in Kapitel 3.02 die Freiflächengestaltung der einzelnen Grundstücke. So sind befestigte Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren und überall, wo dies technisch möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten. Dies gilt auch für Parkplatzflächen, die darüber hinaus gemäß Festsetzungskonzept intensiv zu durchgrünen und mit Bäumen zu verschatten sind. Sonstige Aussagen zum ruhenden Verkehr trifft der vorliegende einfache Bebauungsplan nicht.

#### **3.5.4 ÖPNV**

Im Jahr 2020 wurde vom Memminger Stadtrat ein neues Stadtbuskonzept beschlossen, das sowohl die städtischen Verbindungen als auch die Anbindung an das Memminger Umland verbessern soll. Das neue System sorgt für eine engere Taktung der Linien und soll zu einer stärkeren Nutzung des ÖPNV im Stadtgebiet beitragen.

Aufgrund der künftig intensiveren Nutzung der Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans A46 ist mit einer größeren Zahl an Mitarbeitern in diesem Bereich zu rechnen und somit auch mit einer verstärkten Nutzung der angebotenen Busverbindungen.

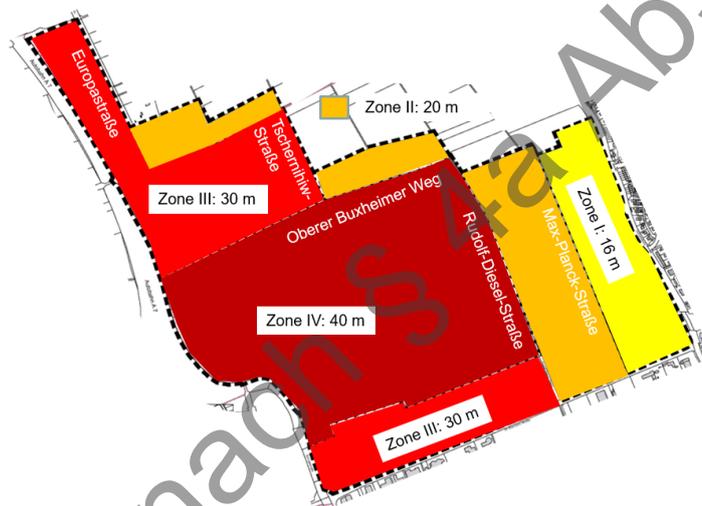
### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans sind versorgungstechnisch vollständig erschlossen, sodass im Zuge der Planungen keine neuen Überlegungen zur Ver- und Entsorgung notwendig wurden. Künftig mögliche Leitungstrassen zur Versorgung des Gebiets mit Fernwärme sind von der vorliegenden Bauleitplanung losgelöst zu betrachten.

## 4 Planungsrechtliche Vorschriften

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in insgesamt vier Zonen mit unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe unterteilt. In Zone I, die der bestehenden Wohnbebauung entlang der Donaustraße am nächsten gelegen ist, sind auch künftig nur Gebäude bis maximal 16 m Höhe zulässig.



Diese Festsetzung soll die Anwohner vor weiteren Beeinträchtigungen in Bezug auf Verschattung sowie negative Blickbezüge schützen und den Übergang von einer niedrigen Wohnbebauung im Osten der Donaustraße zur gewerblichen Nutzung westlich der Straße verträglich gestalten. Ähnlich verhält es sich im Bereich der Zone II, die vor allem die Sichtbezüge

der Steinheimer Bevölkerung in Richtung Gewerbegebiet Nord nicht erheblich verschlechtern und darüber hinaus für einen verträglicheren Übergang der Gewerbebebauung in die freie Landschaft sorgen soll. Darüber hinaus bildet ein Streifen der Zone II den Übergang zwischen der niedrigeren Zone I entlang der Donaustraße und dem Maximum der künftigen Höhenentwicklung (Zone IV) im Zentrum des Geltungsbereichs. Nördlich der Dr.-Karl-Lenz-Straße sowie entlang der Europastraße nördlich der Teramostraße sind in Zone III künftig Gebäude mit einer maximalen Höhe von 30 m zulässig und bilden auch hier den Übergang zwischen niedrigerer Bebauung in den Randbereichen hin zur Wohnbebauung sowie zur freien Landschaft und dem zentralen Bereich mit deutlich höheren Gebäuden.

Insgesamt ergibt sich so ein städtebaulich verträgliches und für die gewerbliche Entwicklung zukunftsweisendes Höhenkonzept, das zu einer ansprechenden Stadtsilhouette und gleichzeitig ansprechenden Wohnverhältnissen im Umfeld beiträgt. Die in rechtskräftigen Bebauungsplänen im Gebiet festgesetzten Baumassezahlen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. In

Einzelfällen führt dies dazu, dass die bestehenden Gebäude nicht in ihrer gesamten Grundfläche bis zur künftig maximal zulässigen Gesamthöhe aufgestockt werden können. Diese Vorgehensweise ist bewusst so gewählt worden, da den Gewerbetreibenden zwar die Möglichkeit einer Höhenentwicklung eröffnet werden, dabei aber den Belangen der Klimaanpassung weiterhin Rechnung getragen werden soll. Diese Vorgehensweise kann dazu beitragen, dass Gebäude mit großer Höhenentwicklung insgesamt weniger massiv ausgebildet und somit die Durchlüftung des Gebiets nicht erheblich beeinträchtigt wird.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung**

Der einfache Bebauungsplan A46 regelt die Gestaltung der im Gewerbegebiet überwiegend vorherrschenden Flachdächer in Form von örtlichen Bauvorschriften und gibt einen zu begrünenden Anteil von mindestens 80 % der Dachfläche vor. Diese Vorschrift gilt für alle Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° und umfasst die Vorgabe, dass der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 8 cm hoch sein muss.

Die Substratüberdeckung bei nicht mit Gebäuden überstellten Tiefgaragen ist darüber hinaus mit 60 cm Mindestdicke festgesetzt. Beide Vorgaben sollen eine realistische Etablierung der jeweiligen Bepflanzung gewährleisten, die bei geringerem Schichtaufbau zwangsläufig scheitern würde, da zu wenig wasserspeichernder, durchwurzelbarer Boden vorhanden wäre. Sollen die Tiefgaragenüberdeckungen mit Bäumen bepflanzt werden, ist für jeden Baum eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große und 100 cm hohe Pflanzinsel anzulegen, die auch in Form eines erhöhten Baumquartiers umgesetzt werden kann (stehende Pflanzinsel, z.B. aus Cortenstahl).

Ziel der zwingend umzusetzenden Dachbegrünung ist zum einen die Erhöhung der Biodiversität im Gewerbegebiet Nord (Etablierung von Trittsteinbiotopen), zum anderen aber auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Durch die Erhöhung des begrünenden Anteils der Dachflächen entsteht im Gebiet ein positives Mikroklima, das durch erhöhte Verdunstungsleistung der Vegetation, Bindung von Feinstaub und Produktion von Sauerstoff enorm gefördert wird. Darüber hinaus reduziert sich der Niederschlagswasserabfluss erheblich, wenn er auf begrünte Dachflächen trifft, dort eine gewisse Zeit gespeichert und dann erst verzögert an das Kanalisationsnetz bzw. in Versickerungsbereiche auf den Grundstücken abgegeben wird.

Aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen entsteht durch begrünte Dachflächen und Tiefgaragendecken ein ansprechendes Ortsbild, das hier an die Stelle der bisherigen technisch geprägten Dachlandschaft tritt. Je nach Intensität der Begrünung und statischer Gegebenheiten können darüber hinaus Aufenthaltsbereiche auf den Dachflächen entstehen, die für die Mitarbeitenden der Gewerbebetriebe zu einer Aufwertung des Arbeitsumfelds beitragen.

### **5.2 Solartechnische Anlagen**

Die Energiewende und die Förderung solarbasierter Energie ist der Stadt Memmingen ein großes Anliegen. Im einfachen Bebauungsplan A46 wird die Installation von Solarmodulen auf den Dächern des Plangebiets deshalb ausdrücklich begrüßt und selbstverständlich zuge-

lassen. Bei der Planung von Dachflächen konkurrieren regelmäßig die Ansprüche des Klimaschutzes mit denen der Klimaanpassung – hier also oft die Installation von Solarmodulen mit der Etablierung wirksamer Dachbegrünungen.



Abbildung 3: Solaranlage auf Gründach – beispielhafte Umsetzung <sup>1</sup>

In der Praxis bewähren sich jedoch zunehmend Kombinationslösungen aus begrünten Dachflächen mit aufgeständerten Solarmodulen, bei denen die positiven Effekte beider Nutzungen gebündelt werden können. Bei entsprechend fachgerechter Planung (Substrathöhe und -zusammensetzung, Pflanzenauswahl, etc.) können die befürchteten verschattenden Effekte der Solaranlage durch den Pflanzenaufwuchs gezielt vermieden und gleichzeitig eine wirksame Begrünung erreicht werden. Aufgrund der durch die Dachbegrünung ausgelösten Verdunstungskälte liegt der Wirkungsgrad der Solarmodule hier regelmäßig höher, als im Bereich nicht begrünter, gekiester Dachflächen.

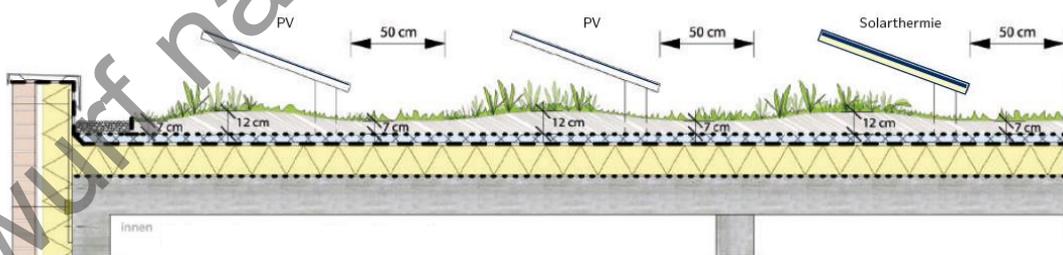


Abbildung 4: Beispiel einer Solaranlage auf Gründach – schematische Darstellung <sup>1</sup>

Aufgrund dieser positiven Erfahrungen wird es für die Nutzung der künftigen Dachflächen im Gewerbegebiet Nord als sinnvoll und zielführend erachtet, der zwingenden Begrünung der Dachflächen den Vorrang zu geben und dabei die Möglichkeit einer Solaranlageninstallation

<sup>1</sup> Freie Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (BUE), „Dachbegrünung Leitfadens zur Planung“, S. 28

– auch vor dem Hintergrund der verpflichtenden Nutzung gemäß Bayerischer Bauordnung – offen zu halten.

### 5.3 Fassadenbegrünung

Besonders in Gewerbegebieten bestehen klassischerweise enorme Potenziale für begrünte Fassaden, da hier große Gebäude mit oft wenigen Fenstern überwiegen, bei denen Begrünungen auch nachträglich noch gut möglich sind. Doch auch Fassaden mit Öffnungen lassen sich dank passender Pflanzen- und Rankhilfeauswahl ansprechend und wirksam begrünen.

Anlass für die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ist – ähnlich der Dachbegrünung – vor allem die Reaktion auf die überhitzte Situation im Gebiet und somit eine Steigerung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse vor Ort. Dies gilt sowohl für die dort arbeitende Bevölkerung als auch für Besucher und Kunden im Gebiet. Während sich Fassaden und Rollos im Sommer enorm aufheizen, kühlen Pflanzen die Umgebung aktiv ab und sorgen für ein wesentlich angenehmeres Mikroklima vor Ort. Die Vorteile einer Fassadenbegrünung für die Wärmedämmung des Gebäudes im Winter ergänzen die der sommerlichen Abkühlung, die den Energieverbrauch einer Klimaanlage kompensieren kann ohne dabei zusätzliche Abwärme zu produzieren.

Darüber hinaus bilden begrünte Fassaden einen attraktiven Lebensraum, vor allem für Fledermäuse, Insekten und Vögel, die ansonsten in Gewerbegebieten kaum noch anzutreffen sind. Je nach Gebäudeseite können beispielsweise heimische Arten wie Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Wilder Hopfen oder Waldgeißblatt (Halbschatten) oder nicht heimische Arten wie Kletterhortensie, Blauregen, Schlingknöterich, Trompetenwinde oder Winterjasmin (Sonne) Verwendung finden.

### 5.4 Werbeanlagen

Für das Gewerbegebiet Nord bestehen bisher keine einheitlichen Vorgaben bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen. Aufgrund der Heterogenität des Gebiets ist eine flächendeckende Regelung hier auch künftig nicht zielführend. Sinnvoll ist jedoch die einheitliche Festlegung künftiger Höhen für Werbeanlagen an den Außenfassaden der Gebäude sowie in Form freistehender Anlagen (z.B. Pylone). Im gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans A46 sind Werbeanlagen für Eigen- und Fremdwerbung künftig nur noch an Fassaden und dort bis zu einer maximalen Höhe von 20 m zulässig. Die Werbeanlagen müssen dabei unterhalb der Traufhöhe enden und fachgerecht mit dem Gebäude verbunden werden. Eine blinkende Ausführung ist nicht zulässig. Auch bei der Errichtung freistehender Werbeanlagen ist eine maximal zulässige Höhe von 20 m einzuhalten. Bestehende Vorgaben aus rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in Grünflächen oder Schutzzonen der Autobahnen behalten weiterhin Gültigkeit.

### 5.5 Beleuchtung

Nachtaktive Insekten orientieren sich stark an Lichtquellen, deren Zahl und Leuchtkraft in den letzten Jahrhunderten massiv zugenommen hat. Urban geprägte Gebieten sind meist die gesamte Nacht über stark beleuchtet, um uns Menschen ein Gefühl von Sicherheit zu geben.

Diese permanente Ausleuchtung führt nach Untersuchungen der Universität Mainz<sup>2</sup> dazu, dass mehrere Millionen Insekten pro Nacht in oder an deutschen Straßenlaternen verenden. Auf der Suche nach Nahrung verirren sich die Tiere, die sich sonst am Nachthimmel orientieren, an die künstliche Leuchtquelle und finden von dort nicht wieder weg. Problematisch sind hier in erster Linie Lampen mit einem Spektralbereich (Lichtfarbe) von mehr als 3.000 Kelvin also Licht mit einem hohen Blauanteil und Lampen mit Öffnungen, in die Insekten sich verirren und dort am heißen Leuchtmittel verenden.

Im Gewerbegebiet Nord sollen zum Schutz von Insekten und damit auch der von ihnen abhängigen Tierwelt (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, etc.) entsprechend insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Hierzu zählen Leuchtmittel mit einer Wellenlänge von maximal 3.000 Kelvin sowie geschlossene Leuchtkörper. Es ist bei der Auswahl von Lampen und beleuchteten Werbeanlagen darauf zu achten, dass das Licht nicht über die Horizontale abstrahlt, also nicht nach oben leuchtet. Licht soll der Orientierung bzw. Sicherheit der Bevölkerung dienen, nicht jedoch in den Himmel abstrahlen.

## 6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Klimaanpassung

Das Jahr 2023 folgte dem Trend der vergangenen Jahre und war das nachweislich wärmste seit Beginn der Wetteraufzeichnungen; global betrachtet lag die Durchschnittstemperatur in diesem Jahr fast 1,5 °C höher als im vorindustriellen Durchschnitt<sup>3</sup>. Die gravierendste Folge für die Bevölkerung Memmingens sind vor allem sommerliche Hitzetage, unter denen vulnerable Gruppen zunehmend leiden. Es gehört deshalb zu den vorrangigen Kernaufgaben der Stadtplanung, die Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels zu schützen und hierzu entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Neben Überhitzung spielen auch Starkniederschlagsereignisse eine immer größere Rolle in Bezug auf extreme Wettersituationen. Die öffentliche Kanalisation betroffener Kommunen ist regelmäßig überlastet, so dass es zu Überschwemmungen und enormen Schäden an privatem und öffentlichem Eigentum kommt.

Mit den Vorgaben des einfachen Bebauungsplans A46 zur Gebäudebegrünung und Grünordnung im Bereich der privaten Freiflächen sollen die gravierenden Auswirkungen der Überhitzung im Gewerbegebiet Nord auf den menschlichen Organismus soweit wie möglich reduziert werden. Darüber hinaus können entsiegelte Freiflächen und begrünte Dachflächen die Auswirkungen auf die Stadtentwässerung bei Starkregenereignissen erheblich reduzieren. Es liegt in der Hand der ortsansässigen Gewerbebetriebe, ihren Beitrag zur klimatischen Anpassung des Gebietes zu leisten und ein gesunde Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

<sup>2</sup> Gerhard Eisenbeis, Straßenbeleuchtung und Umwelt – Wirkung konventioneller und moderner Straßenbeleuchtungslampen auf das Anflugverhalten von Insekten, Düsseldorf Jan. 2009

<sup>3</sup> Jahresbilanz Copernicus [<https://climate.copernicus.eu/global-climate-highlights-2023>]

## 6.2 Pflanzempfehlungsliste Dachbegrünung

Die Pflanzempfehlungsliste unter Punkt 5.02 der Planzeichnung zum Bebauungsplan dient der Orientierung bei der Auswahl geeigneter Pflanzen. Sie ist nicht verpflichtend und kann um weitere geeignete Arten ergänzt werden. Im Detail werden aufgrund der Standortgegebenheiten auf Dachflächen und der guten Erfahrungswerte beim Einsatz die folgenden Arten empfohlen:

Deut. Name	Wissensch. Name	Deut. Name	Wissensch. Name
<b>Weißer Mauerpfeffer</b>	<i>Sedum album</i>	<b>Blaues Schillergras</b>	<i>Koeleria glauca</i>
<b>Scharfer Mauerpfeffer</b>	<i>Sedum acre</i>	<b>Wimper-Perlgras</b>	<i>Melica ciliata</i>
<b>Berg-Mauerpfeffer</b>	<i>Sedum montanum</i>	<b>Wilder Majoran</b>	<i>Origanum vulgare</i>
<b>Teppich-Sedum</b>	<i>Sedum spurium</i>	<b>Steppen-Lieschgras</b>	<i>Phleum phleoides</i>
<b>Ausgebreitetes Garten-Fettblatt</b>	<i>Sedum floriferum</i>	<b>Silber-Fingerkraut</b>	<i>Potentilla argentea</i>
<b>Felsen-Fetthenne</b>	<i>Sedum rupestre</i>	<b>Färberkamille</b>	<i>Anthemis tinctoria</i>
<b>Große Fetthenne</b>	<i>Sedum telephium</i>	<b>Rundblättrige Glockenblume</b>	<i>Campanula rotundifolia</i>
<b>Echte Katzenminze</b>	<i>Nepeta cataria</i>	<b>Karthäuser-Nelke</b>	<i>Dianthus carthusianorum</i>
<b>Josefskraut</b>	<i>Hyssopus officinalis</i>	<b>Gewöhnlicher Reiherschnabel</b>	<i>Erodium cicutarium</i>
<b>Echter Lavendel</b>	<i>Lavandula angustifolia</i>	<b>Ruprechtskraut</b>	<i>Geranium robertianum</i>
<b>Schnittlauch</b>	<i>Allium schoenoprasum</i>	<b>Sand-Strohblume</b>	<i>Helichrysum arena-rium</i>
<b>Ruchgras</b>	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	<b>Kleines Habichtskraut</b>	<i>Pilosella officinarum</i>
<b>Wirbeldost</b>	<i>Clinopodium vulgare</i>	<b>Staudenlein</b>	<i>Linum perenne</i>
<b>Blauschwingel</b>	<i>Festuca cinerea</i>	<b>Steinbrech-Felsen-nelke</b>	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
<b>Braunelle</b>	<i>Prunella vulgaris</i>	<b>Taubenkropf-Leimkraut</b>	<i>Silene vulgaris</i>
<b>Kleiner Wiesenknopf</b>	<i>Sanguisorba minor</i>	<b>Büschel-Ehrenpreis</b>	<i>Veronica teucrium</i>
<b>Ohrlöffel-Leimkraut</b>	<i>Silene otites</i>		

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Verwendung invasiver Neophyten nicht zulässig ist, da diese sich in die freie Landschaft ausbreiten könnten und dort heimische Arten verdrängen.

## 6.3 Anbauverbote und Anbaubeschränkungen

Entlang von Bundesautobahnen sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (FSrG) Bereiche von Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszonen) bzw. mit dem jeweiligen Träger abzustimmen

(Anbaubeschränkungszone), um die Verkehrssicherheit auf den Autobahnen zu gewährleisten. Diese Vorgaben gelten auch für Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden.

## 7 Immissionen und Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht festzulegen, da diese vor allem im Rahmen der Festlegung der Art der baulichen Nutzung relevant werden, diese hier jedoch nicht geregelt wird. Aufgrund der künftig möglichen intensiveren Ausnutzung der Grundstücksfläche und damit einer potenziellen Erhöhung der im Gebiet arbeitenden Menschen, ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen nicht auszuschließen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Grenzwerte dadurch nicht überschritten werden.

## 8 Grünordnung und Naturhaushalt

### 8.1 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das grünordnerische Gesamtkonzept (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) basiert auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Gebiet und soll die Vorgaben zur Grünordnung im gesamten Geltungsbereich vereinheitlichen. Übergeordnetes Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die intensive Durchgrünung der Gewerbegrundstücke und die maximal mögliche Entsiegelung von Flächen, die aus technischen Gründen nicht zwingend versiegelt oder befestigt sein müssen. Die bisherige und künftig geplante Durchgrünung des Gewerbegebiets soll zum einen die lokalklimatische Situation im gesamten Gewerbegebiet Nord wesentlich verbessern, zum anderen bildet der Gewerbestandort den Übergangsbereich zur freien Landschaft und hat somit grundsätzlich eine nicht unerhebliche Verbindungsfunktion für verschiedene Arten. Um dieser Funktion gerecht zu werden, muss das gesamte Gebiet ökologisch deutlich aufgewertet werden.

#### 8.1.1 Freiflächengestaltungsplan

Der vorliegende einfache Bebauungsplan zielt auf eine intensive Ausnutzung der bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen ab und ermöglicht den Grundstückseigentümern somit eine deutliche Steigerung der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke. Im Gegenzug ist es von essenzieller Bedeutung für das Gewerbequartier, dass die unbebauten Freiflächen an die Folgen des Klimawandels angepasst werden und die Hitzebelastung im Gebiet deutlich reduziert wird. Zur Sicherstellung der Umsetzung aller diesbezüglichen Festsetzungen ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Aus diesem sollen die Vorgaben zur Grünordnung in Bezug auf Eingrünung, Stellplatzbegrünung etc. wie sie unter Punkt 3.02 der textlichen Festsetzungen geregelt sind, ersichtlich werden. Zur besseren Prüfbarkeit der Bauantragsunterlagen bei Überplanung von Bestandsgebäuden, sollen im Freiflächengestaltungsplan die bereits genehmigten bzw. die bestehenden Pflanzungen entsprechend unterscheidbar dargestellt werden.

### **8.1.2 Minimierung der Versiegelung**

In städtischen Quartieren und insbesondere im nachweislich überhitzten Gewerbegebiet Nord ist die Reduzierung der befestigten und versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß dringend anzustreben. Die gärtnerische Ausgestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die nicht der Erschließung dienen, fördert zum einen die Niederschlagswasserversickerung. Vor allem bei Starkregenereignissen werden so die technischen Bauwerke zur Niederschlagswasserbeseitigung entlastet und die Grundwasserneubildungsrate erhöht. Darüber hinaus heizen sich nichtversiegelte Flächen im Sommer wesentlich weniger auf, so dass mit Erhöhung des Freiflächenanteils auch die Hitzebelastung im Quartier reduziert und das Mikroklima deutlich verbessert wird.

Bei Flächen, die zwar nicht der Erschließung baulicher Anlagen aber zu Lagerzwecken dienen, ist bei der Planung zu prüfen, ob ihre Ausführung in wasserdurchlässiger Form umsetzbar ist und im Bauantrag zu begründen, wenn dies technisch nicht möglich ist.

### **8.1.3 Stellplatzdurchgrünung**

Einen bedeutenden Faktor bei der sommerlichen Aufheizung eines Gebiets bilden die flächig angelegten Stellplätze, die in Form der dort abgestellten Fahrzeuge und der meist wasserundurchlässig angelegten Stellplatzflächen enorme Mengen Sonnenenergie speichern und erst zeitversetzt wieder abgeben. Während der kühlen Nachtstunden kann das Gebiet sich dann wesentlich schlechter abkühlen und heizt sich in den sonnigen Tagstunden noch schneller wieder auf.

Abhilfe schaffen kann hier die Bepflanzung von Stellplatzflächen mit möglichst großkronigen Bäumen, die einen hohen Anteil des Parkplatzes verschatten. Die Bäume sorgen in den warmen Sommermonaten dafür, dass die Sonne nicht mehr im gesamten Parkplatzbereich auf Materialien trifft, die die Energie lange speichern und kühlen darüber hinaus über Verdunstungskälte die Luft. Eine engagierte Parkplatzdurchgrünung kann somit zu einer erheblichen Verbesserung der klimatischen Situation im Gewerbegebiet führen und trägt darüber hinaus zu einem ansprechenden Ortsbild bei. Darüber hinaus erhöht sich mit jedem gepflanzten Gehölz die biologische Vielfalt im Gebiet (vgl. Kap. 8.1.4 Pflanzgebot).

Um ein gutes Anwachsen und Gedeihen der gepflanzten Bäume zu gewährleisten, ist ihnen eine ausreichend große Pflanzfläche zuzuordnen. Als Richtwert kann hier eine Stellplatzfläche von etwa 10-15 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Bei der Baumartenauswahl sollte sich an der Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen orientiert werden; Linde und Spitzahorn sollten aufgrund ihres Honigtaus generell nicht zur Überstellung von Parkplätzen herangezogen werden. Die Verwendung standortgerechter Gehölzarten gewährleistet ein zügiges Anwachsen und ein auch langfristig an die Bedingungen eines Gewerbebestands angepasstes Wachstum.

### **8.1.4 Pflanzgebot**

Grundsätzlich bilden Bäume im Siedlungsbereich wertvolle Biotopstrukturen und werten darüber hinaus das Landschaftsbild enorm auf. Besonders Gewerbe- und Industriegebiete sind traditionell von Gebäuden und anderen technischen Bauwerken geprägt und weisen vergleichsweise wenig Gehölzstrukturen auf. Aus Gründen der Ortsbildaufwertung, der Erhöhung der biologischen Vielfalt und Verbesserung der lokalklimatischen Situation soll das Gewerbegebiet Nord auch künftig stark begrünt und die Grundstücke mit einem Mindestmaß

an Bäumen ausgestattet werden. Zu diesem Zweck soll im Zuge einer Neubebauung von Grundstücken je angefangenen 150 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (mittelwüchsig) gepflanzt werden. Bäume 1. Ordnung sind grundsätzlich wünschenswert und selbstverständlich zulässig.

Die Berechnung der bei einer Neubebauung zusätzlich nachweisenden Bäume erfolgt über die Größe der neu versiegelten Grundstücksfläche. Hierzu zählen sämtliche baulichen Anlagen sowie Zufahrten, Stellplätze etc. die den Boden versiegeln.

Bei größeren Vorhaben kann es rechnerisch zu einem Pflanzbedarf von mehr als 10 Bäumen kommen. Ist dies der Fall, so ist zwingend darauf zu achten, dass Bäume unterschiedlicher Gattung gepflanzt werden, um ein größeres Artenspektrum im Gebiet zu gewährleisten. Bei der Auswahl der Gehölze soll sich an der Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen orientiert werden. Diese führt die Arten auf, die an die Standortverhältnisse im Stadtgebiet angepasst sind und teilweise bereits in Feldversuchen am Standort Memmingen bestätigt wurden.

Die in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Vorgaben zu öffentlichen und privaten Grünflächen sind zugunsten der Übersichtlichkeit nicht die vorliegende Planung übernommen worden, sondern behalten weiterhin Gültigkeit. Im Falle eines Bauantrags ist demnach zu prüfen, ob der jeweils gültige qualifizierte Bebauungsplan Festsetzungen zu privaten Grünflächen enthält und ob diese für das Baugrundstück relevant sind. Diesbezügliche Vorgaben sind dann zu beachten.

#### 8.1.5 Pflanzqualität und Gehölzpflege

Die Vorgaben zur Pflanzqualität (Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) sollen sicherstellen, dass die angepflanzten Bäume möglichst schnell eine wirksame Größe entwickeln und gut anwachsen können. Die Pflanzung deutlich älterer Bäume erfordert seitens der ausführenden Firmen besonderes Fachwissen und ggf. besonderes Gerät, so dass dies nicht grundsätzlich gefordert, aber natürlich begrüßt wird.

Müssen bereits gepflanzte Bäume aufgrund geplanter Baumaßnahmen oder aus verkehrssicherungstechnischen Belangen gefällt werden, ist dies im Vorfeld mit der Stadt Memmingen abzustimmen. Die Art und der Standort der Ersatzpflanzung wird im Zuge dieser Abstimmung festgelegt.

#### 8.1.6 Grundstückseingrünung

Zur städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Gebietes sowie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gewerbegrundstücke voneinander sollen an den bestehenden sowie an allen durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen Grünstreifen mit einer Breite von mind. 2 m angelegt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Werden Sickermulden zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers benötigt, so können diese mit den Grundstückseingrünungen kombiniert werden, sofern dies wasserrechtlich zulässig ist. Hier ist zum Zeitpunkt der Bauantragstellung Rücksprache mit der wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde zu halten, ob die Durchwurzelung von Sickermulden zulässig ist. Besteht

keine Zulässigkeit, sind die Flächen technisch voneinander zu trennen oder die Sickermulden im Grundstück an anderer Stelle zu verorten.

Je nach Grundstückszuschnitt und technischen Anforderungen des Betriebs sind unter Umständen keine umlaufenden Grünstreifen umsetzbar. In diesem Fall kann Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans beantragt werden, sofern ein flächengleicher Ausgleich auf demselben Grundstück geschaffen wird. Diese Befreiung muss nachvollziehbar begründet sein und kann nicht erteilt werden, weil die umlaufende Eingrünung schlicht unpraktisch ist.

#### **8.1.7 Schotter- und Steingärten**

Besonders vor dem Hintergrund der ohnehin artenarmen Bestandssituation im Gewerbegebiet Nord, der starken Überhitzung im Sommer und der hochversiegelten Grundflächen ist die Anlage von Schottergärten grundsätzlich unzulässig. Dieses Verbot umfasst jede Gestaltung von Freiflächen, bei der natürlicher Boden mit Steinen, Schotter oder Kies bedeckt und der Aufwuchs von Gräsern durch technische Hilfsmittel wie Folie oder Vlies verhindert wird. Es überwiegen hier die Materialien Stein, Schotter oder Kies und eine natürliche Entwicklung von Pflanzengesellschaften ist nicht möglich. Schottergärten in dieser Form kommen ökologisch und in Bezug auf den Wasserhaushalt einer versiegelten Fläche gleich und sollen künftig im Gewerbegebiet zwingend vermieden werden, um die bereits stark vorbelastete Situation nicht weiter zu verschärfen. Ein naturnahes Arbeits- und Wohnumfeld erhöht darüber hinaus das Wohlbefinden und trägt zur allgemeinen Zufriedenheit der sich im Gebiet aufhaltenden Personen bei.

Im Gegenzug ist die gestalterische Verwendung einzelner Steine oder Schotter-/Kiesanteile z.B. bei der Anlage von Kiesbeeten, bei denen die Steine sich der Bepflanzung quantitativ unterordnen, auch weiterhin zulässig.

#### **8.2 Altlasten, Baugrund**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind die Böden des Geltungsbereichs für eine Bebauung und Nutzung mit Gewerbe- und Industriebauten geeignet. Die tatsächlichen statischen Voraussetzungen und die Tragfähigkeit des Bodens ist zum Zeitpunkt der jeweiligen Planung vom Vorhabenträger zu prüfen.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass auf den überplanten Grundstücken Altlasten vorhanden sind. Im Zuge der bisherigen, bereits umfangreichen Baumaßnahmen im Gebiet sind darüber hinaus keine Hinweise auf Altlasten gefunden worden.

Sollten im Rahmen künftiger Bautätigkeiten wider Erwarten Altlasten oder Altlastenverdachtsfunde auftreten, sind umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt sowie die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Memmingen zu benachrichtigen.

#### **8.3 Artenschutz, Biotopschutz**

Der vorliegende einfache Bebauungsplan greift mit seinen Festsetzungen nicht in bestehende Biotopstrukturen ein. Sollten Umbaumaßnahmen an Gebäuden geplant und durchgeführt werden, bei denen Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorliegen oder in Gehölzstrukturen eingegriffen werden, bei denen Vorkommen ge-

geschützter Arten nicht auszuschließen sind, ist das Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ergreifen (vgl. § 44 BNatSchG).

#### **8.4 Umweltbericht und ökologischer Ausgleich**

Nachdem die vorliegende Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Bei Umsetzung der künftig möglichen Gebäudehöhen ist mit Veränderungen am Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Aufgrund der Nutzung des Gebietes zu gewerblichen und industriellen Zwecken, dem zugrundeliegenden planerischen Gesamtkonzept sowie der Festsetzungen zu Grünordnung und Gebäudebegrünung werden dieser Veränderungen jedoch als vertretbar bis positiv eingeschätzt.

Darüber hinaus entstehen aufgrund der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts, da sich am bestehenden Zulässigkeitsmaßstab der rechtskräftigen Bebauungspläne lediglich die Gebäudehöhen verändern, die übrigen Nutzungen und Maßstäbe jedoch unverändert bleiben. Aus diesem Grund entstehen auch keine Eingriffe in Grund und Boden, für die ein ökologischer Ausgleich notwendig wird.

#### **8.5 Baumschutzverordnung**

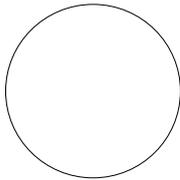
Es sind im gesamten Geltungsbereich die Vorgaben der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Memmingen (BaumSchVO) vom 31.05.2017 (SVBl. 2017 S. 72) zu beachten.

Memmingen, 21.05.2024  
Stadtplanung

i.A. Weißfloch

## 9 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ vorstehende Begründung zum einfachen Bebauungsplan  
A46 "Höhenentwicklung Gewerbegebiet-Nord" beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.



Memmingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB