

E. Sanierungssatzung

Stadt Mindelheim, Landkreis Unterallgäu

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der jeweils zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung erlässt die Stadt Mindelheim folgende

Änderungssatzung über die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ (= Teilfläche B-Plan Nr. 301).

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend beschriebenen Gebiet des Bereiches Mindelheim zwischen der Frundsbergstraße, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße und Mindelmühlbach liegen in Teilbereichen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und neu gestaltet werden. Das insgesamt ca. 1,5383 ha umfassende Gebiet (= Teilfläche B-Plan Nr. 301) wird hiermit dem bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ zugeschlagen, als Sanierungsgebiet festgesetzt und erhält ebenfalls die Kennzeichnung „Altstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 301 („Bereich: Frundsbergstraße/ Kaufbeurer Straße/ Bleichstraße/ Mindel“), Maßstab 1 : 1000, abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan und die beiliegende Zusammenstellung der Fl.Nrn. bzw. Teilfläche Fl.Nrn. sind Bestandteile der Änderungssatzung.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Für das nunmehr erweiterte Sanierungsgebiet „Altstadt“ (= Teilfläche B-Plan Nr. 301) wird die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Im erweiterten Sanierungsgebiet „Altstadt“ finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung, keine Anwendung finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

27. JUL. 2011

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 Abs. 1 sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel in der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus der Stadt Mindelheim von jedermann eingesehen werden.

Ausgefertigt:

Mindelheim, 22. JUL. 2011



Dr. Stephan Winter

Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Stand: 29.06.2010

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung mit Lageplan und Begründung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Anschlag an den Amtstafeln erfolgte am 27.07.2011 und wurde am 29.08.2011 wieder abgenommen.

Die Satzung ist am 27.07.2011 in Kraft getreten.

Mindelheim, 29.07.2011

Stadt Mindelheim



Bürgermeister

Satzung über
die erweiterte förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"

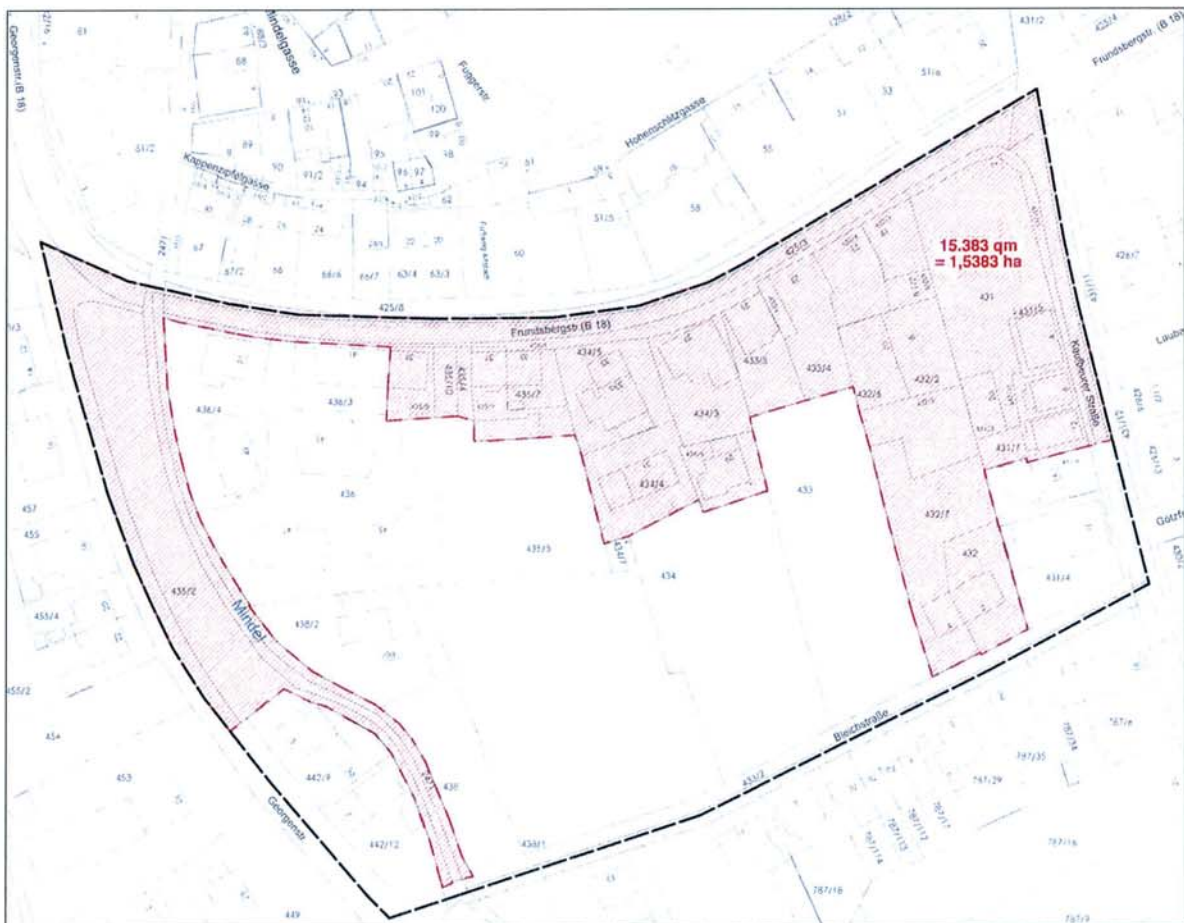
Zusammenstellung der von der Satzung erfassten Grundstücke

Fl.Nrn.:

431, 431/7, 431/3, 431/5, 431/6;
432, 432/2, 432/3, 432/4, 432/5, 432/6, 432/7, 432/8;
433/4, 433/5;
434/3, 434/4, 434/5, 434/6;
435/2, 435/4, 435/7, 435/8, 435/9, 435/10;

Teilfläche Fl.Nrn.

425/3, 425/9;
431/10;
442/11;
2471;



Erneute Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ (rot schraffierte Fläche)



Stadt Mindelheim



Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 301**
(§ 30 Abs. 1 BauGB)

„Bereich Frundsberg-, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße, Mindel“



Stand: 29.06.2010
Geändert: 18.10.2010
Geändert: 23.05.2011

Mindelheim, **22. JUL. 2011**


.....
Dr. Winter, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt • Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 • 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de


.....

im Auftrag der Stadt Mindelheim

Dipl.Ing. Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin
Bergstraße 11 • 86875 Emmenhausen
Tel. 08246/960 758 • Fax. 08264/ 960 780
E-mail: Mohrenweis.LA@t-online.de


.....

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungsvorgaben.....	3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Instrument und Verfahren, Umweltbericht.....	3
1.3 Städtebauliche Grundlagen der Planung.....	4
1.4 Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung.....	5
1.5 Vorgaben der Regional- und Landesplanung.....	5
2.0 Rechtliche Grundlagen der Planung.....	6
2.1 Flächennutzungsplan.....	6
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld.....	7
2.3 Vorbereitende Untersuchungen, Fortschreibung.....	8
2.4 Sanierungsgebiet.....	9
3.0 Ziele für die Planung.....	10
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung.....	10
3.2 Grünordnerische Ziele für die Planung.....	10
4.0 Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	11
4.1 Nutzungen.....	11
4.2 Maß der Nutzungen.....	13
4.3 Verkehrskonzept.....	14
4.4 Immissionsschutz.....	15
4.5 Gebäudeabbrüche	16
4.6 Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 99.....	16
4.7 Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“.....	17
5.0 Anwendung der Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen, Umweltbericht.....	19
6.0 Grünkonzept.....	20
6.1 Bestandsaufnahme und Grünkonzept.....	20
6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	22
7.0 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Sonstiges.....	23
8.0 Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen.....	26
9.0 Flächenübersicht.....	27
9.1 Bestand Grundstücksflächen.....	27
9.2 Planung Grundstücks-, Straßen- und Grünflächen	28
9.3 Planung Grund- und Geschossflächen im Konversionsbereich.....	29
10.0 Städtebauliche Daten.....	30
11.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	31
12.0 Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren.....	33
<i>Anlage 1: Rahmenplan für die Neubebauung ehem. V-Marktgeländes.....</i>	<i>44</i>
<i>Anlage 2: Rahmenplan für einen Einkaufsmarkt.....</i>	<i>45</i>
<i>Anlage 3: Programm.....</i>	<i>46</i>
<i>Anlage 4: Auszug aus: „Orientierende Altlastenerkundung und Gebäudeuntersuchungen“.....</i>	<i>47</i>

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich zwischen der Frundsberg-, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße sowie Georgenstraße umfasst eine Fläche von 35.307 qm und liegt direkt südlich der historischen Altstadt zentral und in schöner Lage am Mindelmühlbach. Entlang der Frundsberg- und Kaufbeurer Straße sind die Grundstücke zum Teil mit sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Nördlich der Bleichstraße liegen große Brachflächen und das ehemalige V-Marktgebäude. Diese leer stehenden Gebäude sollen abgebrochen werden, wobei insbesondere hinsichtlich der hier früher vorhandenen Tankstelle eine Altlastenuntersuchung durchgeführt wird.

In der Stadtratssitzung am 26.10.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre erlassen.

Darüber hinaus ist wegen der vorhandenen städtebaulichen Missstände beabsichtigt, das nördlich gelegene Sanierungsgebiet „Altstadt Mindelheim“ nach Süden hin um die sanierungsbedürftigen Bereiche zu erweitern. Nach der Bestandsaufnahme liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor:

- Gebäudeleerstände und / oder Unternutzung
- Schlechte, überalterte Bausubstanz
- Unzureichende Stellplätze und ungesicherte Erschließung von Grundstücken
- Unzureichende Wärmedämmungen und Energiestandards
- Unwirtschaftliche Ausnutzung von Grund und Boden in zentraler städtischer Lage aufgrund der tiefen Baugrundstücke im Blockinnenbereich
- fehlende Wegeverbindungen zur Altstadt und nicht gesicherte Zugänglichkeit des Gewässers II. Ordnung für die Öffentlichkeit.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist aus städtebaulicher und sanierungsmäßiger Sicht für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckmäßig. In diesem öffentlichen Bebauungsplan-Verfahren kann zum einen eine vertiefte Information über die Planungsziele erfolgen, andererseits können die Anwohner und Grundeigentümer ihre Anregungen einbringen und es kann eine bessere Abstimmung der verschiedenen Interessen stattfinden. Darüber hinaus kann im Rahmen der öffentlichen Abwägung eine transparente Planung erfolgen.

1.2 Instrument und Verfahren, Umweltbericht

Für den Planbereich, der teilweise bebaut ist, besteht bisher kein Bebauungsplan. Für den Planbereich regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit derzeit nach § 34 BauGB. Allerdings kann auf dieser Rechtsgrundlage keine geordnete Entwicklung sichergestellt werden. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 301 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Gem.

§ 13 Abs. 3 Satz 1, ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i. V. mit Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Städtebauliche Grundlagen der Planung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 301 liegt südlich der Altstadt in zentraler Lage Mindelheims zwischen Georgenstraße, Bleichstraße, Kaufbeurer Straße und Frundsbergstraße (B 18). Im Westen schließt der Planbereich den Mindelmühlbach auf etwa 190 m ein. Die Lage des Planungsgebietes liegt am Rande des Ensemblebereichs „Altstadt Mindelheim“ und bietet hohe städtebauliche und landschaftsplanerische Qualitäten.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung für eine qualitätvolle Wohnbebauung geeignet. Insbesondere im Bereich südlich der Frundsbergstraße und westlich der Kaufbeurer Straße ist es auch für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geeignet. Das Plangebiet umfasst ca. 35.357 m², also ca. 3,5357 ha.



1.4 Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung

Der Stadtrat hat seit 2006 mit Unterstützung des Büros „Identität & Image“ eine umfassende Bürgerbeteiligung zur Stadtentwicklung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Konzept „Ziele, Strategien und Schlüsselprojekte der integrierten Stadtentwicklung“ der Lenkungsgruppenklausur vom 16./17.06.2008 enthalten.

Folgende Ziele sind hier für die Bereiche Stadtgestaltung, Wohnen, Verkehr einschlägig:

S 1.3.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit bei Planungen berücksichtigen

S 1.3.3 Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen

S 1.3.5 Wohngebiete und Naherholungsgebiete verknüpfen

S 1.4.5 Fuß- und Radwegesystem durchgängig vernetzen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2008 die vorliegenden Ziele und Strategien als Richtschnur für die zukünftige Stadtentwicklung sowie den dazugehörigen Aktionsplan bestehend aus Pflichtobjekten beschlossen und die Lenkungsgruppe mit dessen kontinuierlicher Aktualisierung beauftragt. Weiter hat der Stadtrat die vorgeschlagenen Umsetzungsstrategien beschlossen. Stadtrat und Verwaltung werden auf die Umsetzung des Aktionsplanes hinwirken. Ebenso sind im Rahmen der Haushaltsberatungen die Mittel für die Umsetzung bereit zu stellen.

1.5 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Stadt Mindelheim gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hier sollen u.a. die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen, Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt sowie einer Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen verbessert werden.

Die Stadt Mindelheim liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen – München; grundsätzlich sollen hier Einrichtungen der Infrastruktur geschaffen und ausgebaut sowie Wohn- und Arbeitsstätten nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Natur und Landschaft, Umweltziele

- Eingriffe in schutzwürdige Vegetationsbestände und Beeinträchtigungen der natürlichen Standortbedingungen in den Talbereichen sollen vermieden und flussbegleitende Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.
- In den Siedlungsgebieten der Stadt sollen für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.
- Dazu sollen auch - wo dies zutrifft - überdeckte Gewässer und versiegelte Flächen, soweit diese besondere ökologische Bedeutung erlangen können, möglichst renaturiert werden.
- Bei der Bauleitplanung soll auf die Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Erholungszwecke im erforderlichen Umfang hingewirkt werden (... usw.)

2.0 Rechtliche Grundlagen der Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mindelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 04.02.2002 AZ: 44-610-5 des Landratsamtes Unterallgäu.

Die Flächen südlich der Frundsbergstraße und westlich der Kaufbeurer Straße sind in einer Bauzeilentiefe als Mischgebiet dargestellt. Der Blockinnenbereich ist als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Fläche gegenüber der Steinstraße ist als Parkplatzstandort (P; „Altstadtbezug!“) verzeichnet.

Der Bereich zwischen Mindelmühlbach und Georgenstraße ist nicht als Baufläche, sondern als Grünfläche dargestellt. Hier ist das Ziel ablesbar, diesen Bereich möglichst von Bebauung freizuhalten zugunsten von Grün- und Freiflächen. Allerdings ist hier festzuhalten, dass zum einen Bestandsschutz besteht, zum anderen Bauanträge sicherlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen wären.

Der Bebauungsplan Nr.301 kann damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB).



Ausschnitt Flächennutzungsplan

o.M.

2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Altstadtring“ aus den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts
- Bebauungsplan Nr. 99 „Stadt Mindelheim - Zentrale Versorgungsbereiche“ v. 2008
- Bebauungsplan Nr. 302 – „südlich der Bleichstraße“ v. 2009

Im Bereich des Stadtwalls nördlich („Stadtgraben“) besteht der seit Ende der 60er Jahre (vom 08.12.1969) des 20. Jahrhunderts geltende Bebauungsplan „**Altstadtring**“.



Bestehende Bebauungspläne (Auszug VU – „Altstadtring“ – gelbe Fläche)

o.M.

Im Bereich südlich der Frundsbergstraße besteht der kürzlich in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 99 „**Stadt Mindelheim - Zentrale Versorgungsbereiche**“.



Südlich der Bleichstraße schließt der Bebauungsplan Nr. 302 – „**südlich der Bleichstraße**“, der u.a. die Nachfolgenutzung einer ehem. gewerblich genutzten Fläche regelt, an.



2.3 Vorbereitende Untersuchungen, Fortschreibung

Die Stadt Mindelheim ist seit Jahrzehnten bestrebt, mit Hilfe der Städtebauförderung städtebauliche Missstände in der Altstadt und den angrenzenden innenstadtnahen Gebieten zu beseitigen. Hierzu wurden die vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 20.10.2005/ Geändert: 24.02.2006) auch fortgeschrieben.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt für den Planbereich Überlegungen zum Altstadt-Entlastungsparkplatz dar. Nachdem der Rahmenplan beschlussmäßig vom Stadtrat behandelt wurde, kommt seinen Darstellungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besonderes Gewicht in der Abwägung zu.

2.4 Sanierungsgebiet

Der Bereich nördlich der Frundsbergstraße (Wallbereich, Altstadt) liegt im durch Satzung vom 30. Juni 1990, zuletzt geändert 30. Juni 2008, festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“.



Vorbereitende Untersuchungen - Städtebaulicher Rahmenplan – Auszug

o.M.



Angrenzende Nutzungen südlich Frundsbergstraße (Auszug VU)

o.M.

3.0 Planungsziele

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Das Areal soll als gemischt genutztes, innenstadtnahes Gebiet für Wohnen, Dienstleistungen und Verkaufsflächen entwickelt werden, wobei besonders qualitativ hochwertiges und flächensparendes barrierefreies Bauen bzw. Wohnen mit guter Energiebilanz berücksichtigt werden soll.
- Die Durchgrünung des Gebietes und ausreichende Freiflächen unmittelbar am Mindelmühlbach sollen gesichert und öffentlich zugänglich werden.
- Der bebaute Bereich zwischen Mindelmühlbach und Georgenstraße soll in seinem Umfang und seiner städtebaulichen Dichte nicht mehr ausgeweitet werden (Bestandsschutz).
- Die innere Erschließung des Gebietes soll flächensparend und verkehrsberuhigt erfolgen, wobei besonderer Wert auf die fußläufige Durchgängigkeit des Gebiets mit Anbindung an die Altstadt gelegt wird.
- Die bestehende öffentliche Stellplatzanlage an der Ecke Frundsbergstraße/ Kaufbeurer Straße, die insbesondere der Altstadt dient, soll gesichert und erweitert werden, wobei der städtebaulichen Einbindung besonderes Augenmerk zukommt („Blockrandbebauung“).
- Darüber hinaus soll, soweit städtebaulich sinnvoll, eine Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs untersucht, an geeigneter Stelle ggf. eingeplant und planungsrechtlich gesichert werden (Versorgung des Gebietes, der angrenzenden Altstadt; Berücksichtigung der Demographie und der „Stadt der kurzen Wege“).
- Die Baumassenentwicklung soll die gewachsene Vorstadtstruktur aufnehmen und weiterentwickeln, ohne jedoch das denkmalgeschützte Altstadtensemble mit ihrem kleinstädtischen Ambiente bzw. die Stadtsilhouette zu stören.
- Der erhaltenswerte Gebäudebestand soll planungsrechtlich berücksichtigt und weiterentwickelt werden, wobei die Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bebauungsverfahren mit den Betroffenen abgeklärt und eingeplant werden soll.

3.2 Grünordnerische Ziele für die Planung

- Ortsbildprägende Großbäume (vgl. Karte „Bewertung vorhandenes Grün“) sollten weitestgehend erhalten werden.
- Eine Durchgrünung der neuen Siedlungseinheiten vor allem mit Gehölzen sollte erreicht werden, da nur Bäume maßstäblich zu Gebäuden wirken.
- Auch im Geschosswohnungsbau sollte Wert auf qualitätsvolle Außenanlagen gelegt werden (kein „Abstandsgrün“).

- Die vorhandene öffentliche Grünfläche am Mindelmühlbach sollte durch mehr Aufenthaltsqualität aufgewertet werden; sie könnte zukünftig die Funktion eines kleinen „Quartierparks“ übernehmen.
- Über den Mindelmühlbach sollte ein weiterer Steg gebaut werden, um die Durchlässigkeit des Gebiets zu erhöhen und die Erreichbarkeit des Quartierparks zu verbessern.
- Die Zugänglichkeit im Bereich des Mindelmühlbachs sollte verbessert werden, um die Erlebbarkeit des Wassers zu steigern.
- Die Freiflächen müssen klar zониert werden in öffentliche, halböffentliche und private Flächen.
- Die fußläufige Erschließung des Quartiers sollte verbessert werden, vor allem in Nord-Süd-Richtung, da hier mit kurzen Wegen an die Altstadt angebunden werden kann.
- Neben dem bestehenden Quartierpark sollte eine weitere öffentliche Aufenthaltsfläche im Quartier geschaffen werden.
- Der öffentliche Parkplatz an der Frundsbergstraße sollte umgestaltet und städtebaulich besser eingefügt werden.
- An der Straßenfront sollten keine Stellplätze situiert werden, diese sollten besser in rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden.



Derzeitiges Kataster mit Bebauungsplanumgriff

-o.M.-

4.0 Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Nutzungen

Mischgebiet MI 1 - MI 4 (MI gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Straßenrandbebauung entlang der Frundsbergstraße und der Kaufbeurer Straße als Mischgebiet festgelegt. Die Differenzierung in 3 Teilgebiete ergibt sich aus der unterschiedlichen baulichen Dichte, die aufgrund des Bestandes und der zukünftig geplanten Entwicklung zweckmäßig ist.

„In den festgesetzten Mischgebieten sind Tankstellen i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S. § 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO unzulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.“

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten erfolgt wegen der städtebaulich und denkmalpflegerisch besonders hochwertigen Lage direkt südlich der Altstadt / am Stadtgraben und der Nähe zu Schulen und Kindergärten.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 8 (WA gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete werden differenziert festgesetzt. Die Untergliederung in WA 1 – WA 8 erfolgt, um die städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele zwischen der Straßenrandbebauung an der Bleichstraße und der Georgenstraße zu berücksichtigen und den Blockinnenbereich entsprechend den städtebaulichen Zielen zu gestalten.

In den als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen, um die Wohnruhe und das Wohnumfeld nicht unnötig zu stören. Schank- und Speisewirtschaften wirken durch ihre hohe verkehrliche Frequentierung und den davon ausgehenden Lärmbelastungen besonders störend auf die Umgebung. Auch wegen der erforderlichen Stellplätze wäre diese Nutzung besonders im Bereich der Georgenstraße und der Bleichstraße problematisch.

„Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (= Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.“ Grund für den Ausschluss sind auch hier die o.a. Gründe der Wohnruhe, des Wohnumfeldes und der Verkehrsbelastung.

Sondergebiet SO-Parkhaus (SO gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung SO-Parkhaus) festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebietes Parkhaus ist erforderlich, da der Standort für diese spezielle Nutzung städtebaulich und aus Gründen der Stadtsanierung unbedingt erforderlich ist und andere Standorte nicht altstadtnah möglich sind. Der Standort ist daher nicht austauschbar.

Der Parkplatzstandort südlich der Altstadt ist Teil des Gesamtparkierungskonzeptes für den Stadtkern, da im Innenstadtbereich zu wenig Stellplatzmöglichkeiten bestehen und aus verkehrlichen und sanierungsmäßigen Gründen auch nicht geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus kann in diesem Bereich auch ein Stellplatzpotential für altstadtnahe Stellplätze für Geschäftsinhaber und Wohnungsinhaber geschaffen werden. Regelmäßig ist dieser

Bedarf in der Altstadt entweder nicht oder nur mit stärkeren Beeinträchtigungen der Altstadtstruktur und des Denkmalschutzes verbunden.

Möglich ist im Sondergebiet eine Stellplatzanlage z.B. mit 2 Geschossen oberirdisch und 1 Geschoss unterirdisch mit ca. 60-65 Stellplätzen, gesamt also etwa 180 – 200 Stellplätzen. Diese Zahl reduziert sich ggf. etwas, wenn im Erdgeschoß als „Ummantelung“ ggf. geschäftliche Nutzungen (z.B. Ersatz für Blumenladen!) oder andere besondere Nutzungen realisiert werden. Dies soll aber dem konkreten Projekt und ggf. einer Bebauungsplanänderung vorbehalten bleiben.

Als Ergebnis des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen / Stellplätzen wird auch auf das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung vom 24.02.2006 verwiesen, wo ein Fehlbedarf an Parkplätzen / Stellplätzen von etwa 350 Stück festgestellt worden ist (VU, Seite 39, vom 24.02.2006, Büro für Städtebau, R. Reiser, München).

In der Altstadt bestehen derzeit nur noch eingeschränkt Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmittel. Bewertet man die Flächen der „Innenstadtergänzungszone“ des Bebauungsplans Nr. 99 „Stadt Mindelheim – Zentrale Versorgungsbereiche“, so bietet sich nach Entfall des ursprünglich an der Ecke Frundsbergstraße / Kaufbeurer Straße vorgesehenen Standortes derzeit lediglich noch eine einzige Fläche in der Nähe der Altstadt für einen derartigen Markt an: nämlich der Bereich östlich des „Forums“ am östlichen Altstadteingang.

4.2 Maß der baulichen Nutzungen

Mischgebiete

Die Mischgebiete MI 1 – MI 4 werden bezüglich der Grundflächenzahl einheitlich mit GRZ 0,6 festgelegt, die GFZ wird differenziert zwischen 0,8 – 1,2 festgesetzt. Die Zahl von 1,2 ist erforderlich aufgrund des Baubestandes an der Frundsbergstraße (bis zu III, wobei das 3. VG das DG ist).

Sondergebiet SO-Parkhaus

In dem festgesetzten Sondergebiet (SO-Parkhaus) ist ein (mehrgeschossiges) Parkhaus innerhalb der festgesetzten Baumasse zulässig, ggf. auch in Kombination mit einer Quartierstellplatzanlage.

Wegen des besonderen Gebietscharakters und der eng begrenzten Grundstücksgröße wird eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 zugelassen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung dieses Standortes für die genannte Nutzung, da damit wesentliche Ziele für die Altstadtsanierung und des Verkehrskonzeptes auch für den ruhenden Verkehr umgesetzt werden könnten. Insofern wird auf die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und die dort festgehaltenen beschlussmäßig erfassten Sanierungsziele Bezug genommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Allgemeine Wohngebiete

Die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 werden mit einer GRZ von 0,4 und mit einer GFZ von 0,8 versehen.

Das Wohngebiet WA 7 (sog. „Turmhaus“) soll als Orientierungspunkt im Blockinnern dienen und wird mit einer GRZ von 0,4 und mit einer GFZ von 1,1 versehen.

Im WA 4 sind Gartenhofhäuser geplant, um das Wohnungsangebot abzurunden; hier wird eine GRZ von 0,6 festgelegt und eine GFZ von 0,8.

Die Wohngebiete WA 5 und WA 8 liegen in landschaftsplanerisch empfindlicher Lage am Mindelmühlbach. Hier wird eine reduzierte Dichte von GRZ 0,3 und GFZ von 0,5 festgesetzt. Ziel ist im Wesentlichen eine Bestandsfestschreibung.

Auch die zahlreich erforderlichen Stellplätze und Garagen, die die Wohnruhe und das Wohnumfeld der Nachbarschaft stören könnten, sollen insbesondere ebenerdig begrenzt werden.

Eine Erhöhung der GFZ ist bei Errichtung von Tiefgaragen zulässig („Tiefgaragenbonus“ gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO):

„Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (= „Tiefgaragenbonus“ § 21a Abs. 5 BauNVO). Flächen von Tiefgaragen brauchen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt zu werden, wenn sie den Anforderungen der Ziff. D. § 5 Nr. 5 der textlichen Festsetzungen genügen.“

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche in Nichtvollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Durch diese Festlegung ist das tatsächlich mögliche Nutzungsmaß exakt definiert, weshalb die Verwirklichung weiterer Geschossflächen mit unmittelbarer Auswirkung auf die Verkehrssituation und die Stellplätze ausgeschlossen ist.

Des Weiteren ist durch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) bereits eine verdichtete Bebauung möglich, die nicht noch weiter überschritten werden soll.

Die Begrenzung der GRZ / GFZ erfolgt, um den als Sanierungsgebiet festgelegten Bereich entsprechend den Zielen der Sanierungssatzung qualitativ hochwertig, insbesondere auch für Wohnzwecke, zu entwickeln und um einen maßstäblichen Übergang am Mindelmühlbach und zum Altstadtrand / Wallbereich zu schaffen.

4.3 Verkehrskonzept

Fahrverkehr

Der Planbereich ist von den angrenzenden Straßen bereits günstig erschlossen. Probleme bereitet der übertiefe Blockinnenbereich. Hier besteht ein ausgeprägter Zielkonflikt zwischen einer Autoerschließung und einem intakten, autoarmen Wohnumfeld mit guter Benutzbarkeit für alle.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird hier der autoarmen Erschließung, der Schaffung von Sammelgaragen bzw. –stellplätzen und insbesondere der Errichtung von Tiefgaragen der Vorzug gegeben. Die Zufahrten zum Blockinnenbereich sollen die unbedingt erforderliche Erschließung sichern, wobei keine Durchfahrten von der Frundsbergstraße zur Bleichstraße zulässig sind. Notfahrzeuge und Feuerwehr sollen aber soweit notwendig, diese Wege als Durchfahrten bzw. Schleifenerschließung ohne Wende benutzen können.

Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

Aufgrund des Baubestandes im WA 8 wurde eine Dienstbarkeit mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgelegt. Bei der Ausparzellierung ist diese Festsetzung auch im Grundbuch zu berücksichtigen.

Fußgänger- und Radfahrverkehr

Um eine bessere Durchgängigkeit des Gesamtgebietes zu erreichen, werden zwischen der Bleichstraße und der Frundsbergstraße zwei neue Wegeverbindungen festgesetzt. Ebenfalls wird von der Kaufbeurer Straße zur Georgenstraße eine bessere Durchgängigkeit angestrebt mit Fuß- und Radweg bzw. nur Fußweg einschließlich eines neuen Mindelstegs. Die geplante Durchgängigkeit zur Kaufbeurer Straße mit 2 neuen Fußwegen würde den Blockinnenbereich besser erschließen, wäre aber auch für die Fl.Nrn. 431/5 und 431/6 günstig zur Schaffung ausreichender und ruhiger Freiflächen im Westen. Die Freihaltung der Teilflächen Fl.Nr. 431 und 432/2 ist städtebaulich erforderlich, um gegenüber der großen Baumasse des Parkhauses einen grünen Pufferabstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung zu sichern.

Die eingeplanten Verkehrsflächen im Blockinnern – soweit sie nicht Fuß- und Radwege sind – sind mit „besonderer Zweckbestimmung als Mischfläche zur gemeinsamen Benutzung von Autofahrern und Fußgängern / Radfahrern“ vorgesehen, ein sog. „verkehrsberuhigter Bereich“. Damit dieser Bereich als solcher ausgewiesen (verkehrsrechtlich mit Zeichen 325 StVO angeordnet) werden kann, ist es zweckmäßig, die einschlägigen baulichen Voraussetzungen zu schaffen (Fundstelle: VwV-StVO zu Zeichen 325).

Ein weiteres wichtiges Ziel der Stadtsanierung wäre die Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Gebietes in die Altstadt.

4.4 Immissionsschutz

Die Bundesstraße 18 verläuft direkt nördlich an den Baugrundstücken der Frundsbergstraße vorbei. Der mittlere Abstand von Wohnbauten zur Achse der Straße beträgt knapp 10 m. Die relevante Zählstelle liegt unterhalb des Mindelberges.

dtv-Wert* Bundesstraße (2005): 4.020 Kfz/24 Stunden, davon 177 Lkw
--

* dtv = durchschnittlicher täglicher Verkehr

Daher sind Vorkehrungen einzuhaltender Grundrissorientierungen für Kinder- und Schlafzimmer angezeigt: Diese sollen bei der Hochbauplanung mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster berücksichtigen, das nicht auf die Frundsbergstraße bzw. die Kaufbeurer Straße orientiert ist; (zusätzliche Fenster zur Besonnung sind natürlich zulässig) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit Ziff. 15.6 PlanzVO).

Bei Durchführung der empfohlenen Maßnahmen sind dann erträgliche Bedingungen zu den eher gering belasteten Hauptverkehrsstraßen hin liegenden Aufenthalts- und Ruheräume möglich. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits weitgehend an den Straßenrändern bebautes Gebiet handelt.

Von der Aufnahme einer nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.

4.5 Gebäudeabbrüche

Entsprechend der Städtebauförderung ist im Eckbereich Frundsbergstraße / Kaufbeurer Straße ein wichtiges Sanierungsziel zu berücksichtigen:

- Standort für eine öffentliche Parkieranlage (Parkplätze, Tiefgarage / Parkdeck, usw.)

Durch die Festlegung des Sondergebietes können die Ziele zumindest teilweise umgesetzt werden. Hierzu sind auf den Fl.Nrn. 432/2, 432/6 und 431/3 Gebäudeabbrüche geplant. Selbstverständlich sollte dies zum gegenseitigen Vorteil und Nutzung auf freiwilliger Basis erfolgen und kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt werden.

4.6 Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Stadt Mindelheim – Zentrale Versorgungsbereiche“

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Stadt Mindelheim – Zentrale Versorgungsbereiche“ vom 27.04.2009 umfasst den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 insgesamt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 301 werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 99 im Überschneidungsbereich aufgehoben.

Die Aufhebung ist planungsrechtlich erforderlich, da sich Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 2 a BauGB nicht über Geltungsbereiche von B-Plänen gem. § 30 Abs. 1 BauGB (= qualifizierte Bebauungspläne“) erstrecken können.

Die relevanten Regelungen des B-Plans Nr. 99 (= Ziff. A.3.2) hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen fließen hinsichtlich der Nahversorgung ein, um die Ziele des B-Plans Nr. 99 bzw. des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Mindelheim verbindlich umzusetzen.

Dieser Plan kennzeichnet u.a. den nunmehrigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 301 als „Innenstadtergänzungszone“ (*Hinweis: bevorzugter Standort für Einzelhandel / innenstadtrelevante Sortimente mit nachrangiger Priorität, wenn diese nicht innerhalb der Einzelhandelskernzone zu verwirklichen sind*).

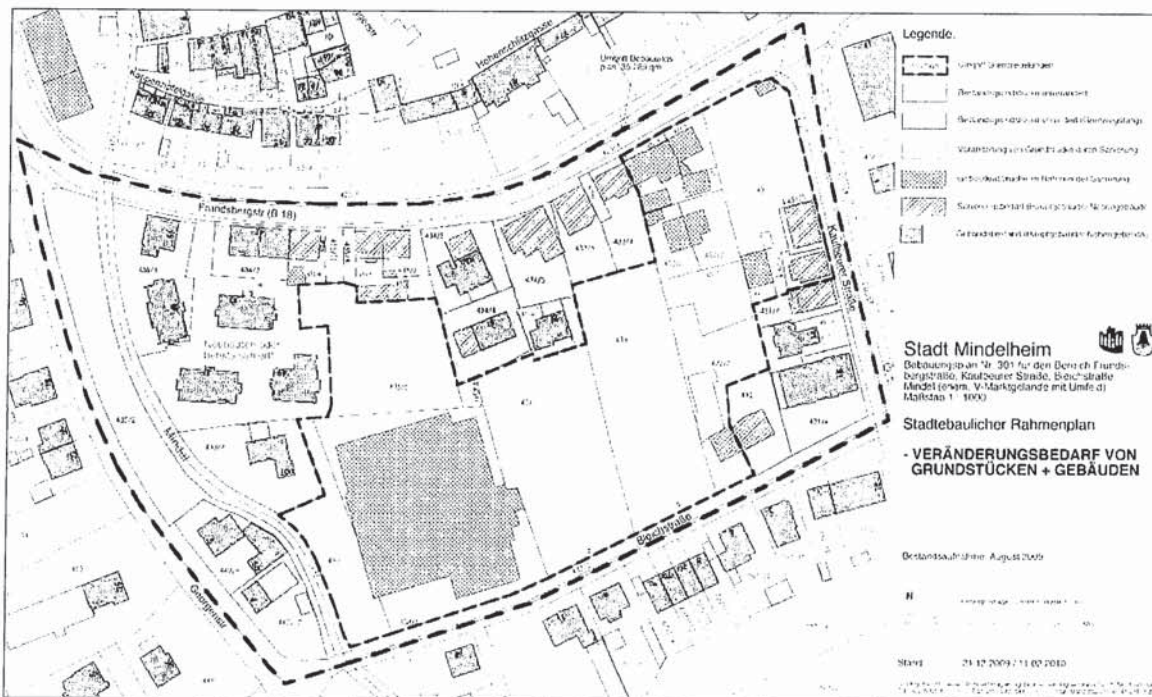
Die bisherige Festsetzung im B-Plan Nr. 99 hierzu lautet:

A.3.2 In den gem. Festsetzung Ziff. A.2.2 festgelegten Flächen (= „Innenstadtergänzungszone“) sind Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² **allgemein zulässig**; ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis insgesamt 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

4.7 Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“

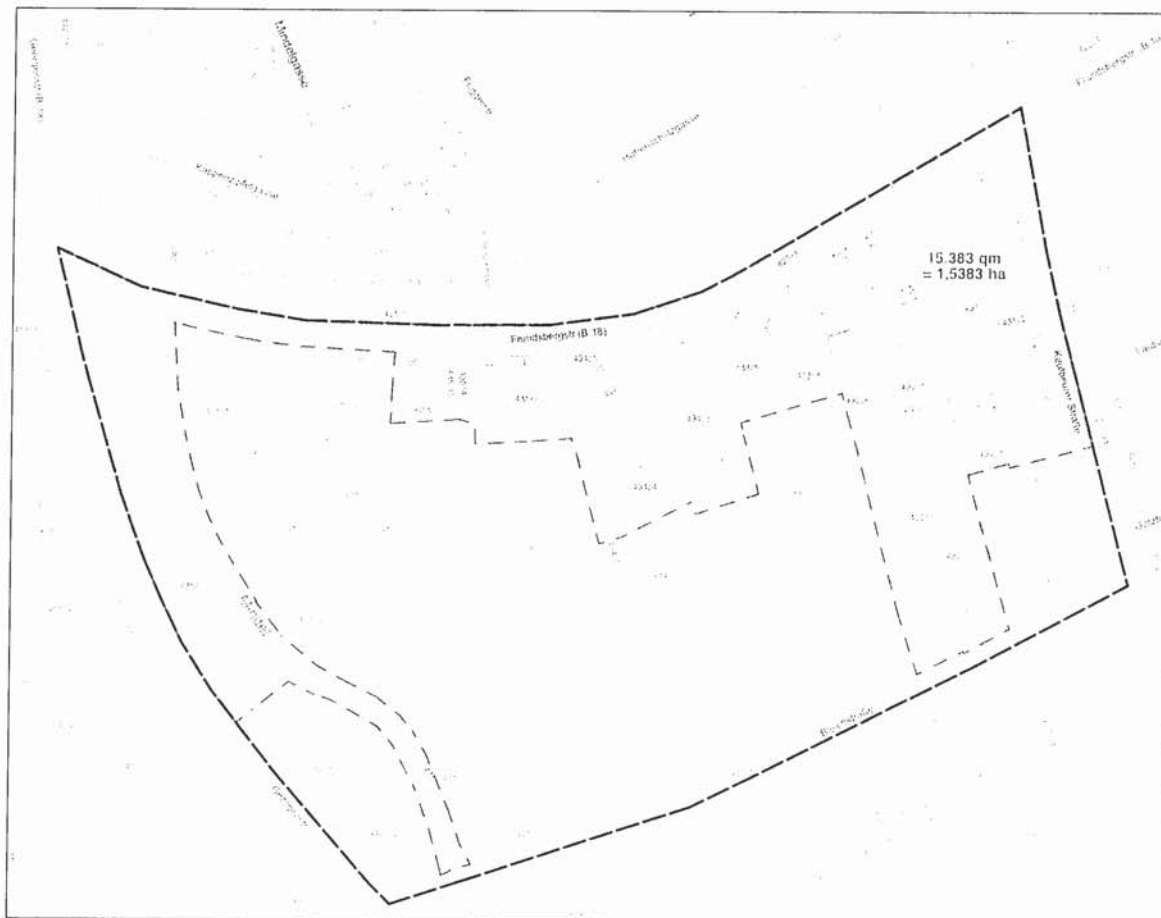
Der Planbereich liegt bisher nicht im durch Satzung festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“. Die Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 301 hat ergeben, dass im Bereich südlich des o.a. Sanierungsgebietes „Altstadt“ städtebauliche Missstände vorliegen:

- unzureichende Erschließung,
- überalterte Bausubstanz und teilweise kein zeitgemäßer Standard,
- keine Barrierefreiheit im Hinblick auf die Demographie,
- übergroße Blocktiefen,
- ungesicherte Erschließung der Innenbereiche,
- fehlende Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung,
- fehlende Durchgrünung,
- fehlende Durchlässigkeit für Fußgänger zum Grünzug des Mindelmühlbaches,
- fehlende oder unzureichende Fußwegverknüpfung mit der Altstadt.



Analyse und Bewertung des Bestandes

o.M.



Die erneute Erweiterung des Sanierungsgebietes beträgt 15.383 m², also knapp 1,5383 ha -o.M.-

5.0 Anwendung der Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen, Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1 kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i. V. mit Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bestehende Grundflächen	3.755 m ²
(Vorgesehener Abbruch Grundflächen 3.364 m ²)	

Die Grundflächenzahl ist je nach städtebaulicher Situation differenziert.

Zulässige Grundflächen* aufgrund der Festsetzungen:	11.593 m ²
Neu hinzu kommende Grundflächen	7.838 m²

* ohne § 21 a BauNVO

Neu hinzu kommende Grundflächen 7.838 m² = <<< 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von i.d.R. 0,3 – 0,4 (Wohngebiete) und 0,6 (MI-Gebiet), der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölze und der neu zu schaffenden und gesicherten Grünflächen, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die besonders erhaltungswürdigen Baumbestände stehen im gesamten Geltungsbereich, vornehmlich jedoch an der Mindel. Daher wird in diesem Bereich die Grundflächenzahl teilweise zurückgenommen.

Auch diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sollen möglichst erhalten werden. Entlang der Mindel werden die Böschungflächen, wo geboten, als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird hier ein Spazierweg in Ost-West-Richtung eingeplant. Der wohnungsnahen Naherholung, aber auch der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, kommt hier erhebliches Gewicht zu.

Im Bereich des Sondergebietes wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, um wegen der in öffentlichem Interesse liegenden Sondernutzung Parkhaus zweckmäßige Voraussetzungen zu schaffen.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6.0 Grünkonzzept

6.1 Bestandsaufnahme und Grünkonzzept

Um die in Teilbereichen vorhandene gute Ausstattung mit Einzelgehölzen und Grünflächen zu sichern und weiterzuentwickeln, wurde von der Stadt Mindelheim eine Fachplanerin beauftragt, einen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu erstellen. Hierbei wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme erstellt und die vorhandenen Gehölze bewertet. Auch wurde ein Konzept und Ziele für die Planung aus Sicht der Grünordnung entwickelt.

Die vorhandenen Großbäume wurden dabei nach Luftbild (Stand 29.7.2009) übertragen und, soweit es die örtlichen Gegebenheiten zuließen, durch Kartierung vor Ort nach deren Art, Stammumfang und Kronendurchmesser bestimmt. Nach diesen Daten und der fachlichen Beurteilung der Standortgerechtigkeit der Art und der Vitalität wurden die Gehölze in drei Wertstufen eingeteilt.

Die dabei als „unbedingt erhaltenswert“ klassifizierten Bäume wurden bis auf eine Birke im Bebauungsplan als „zu erhalten“ dargestellt. Die bestehende Birke kann wegen der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden, hier sorgen aber Festsetzungen zu zahlreichen Neupflanzungen für ausreichenden Ersatz. Auch die in der Bestandsbewertung als „ortsbildprägend, durch entsprechende Pflanzungen aber ersetzbar“ klassifizierten Einzelgehölze wurden zum großen Teil im zeichnerischen Teil der Satzung als „zu erhalten“ festgesetzt.

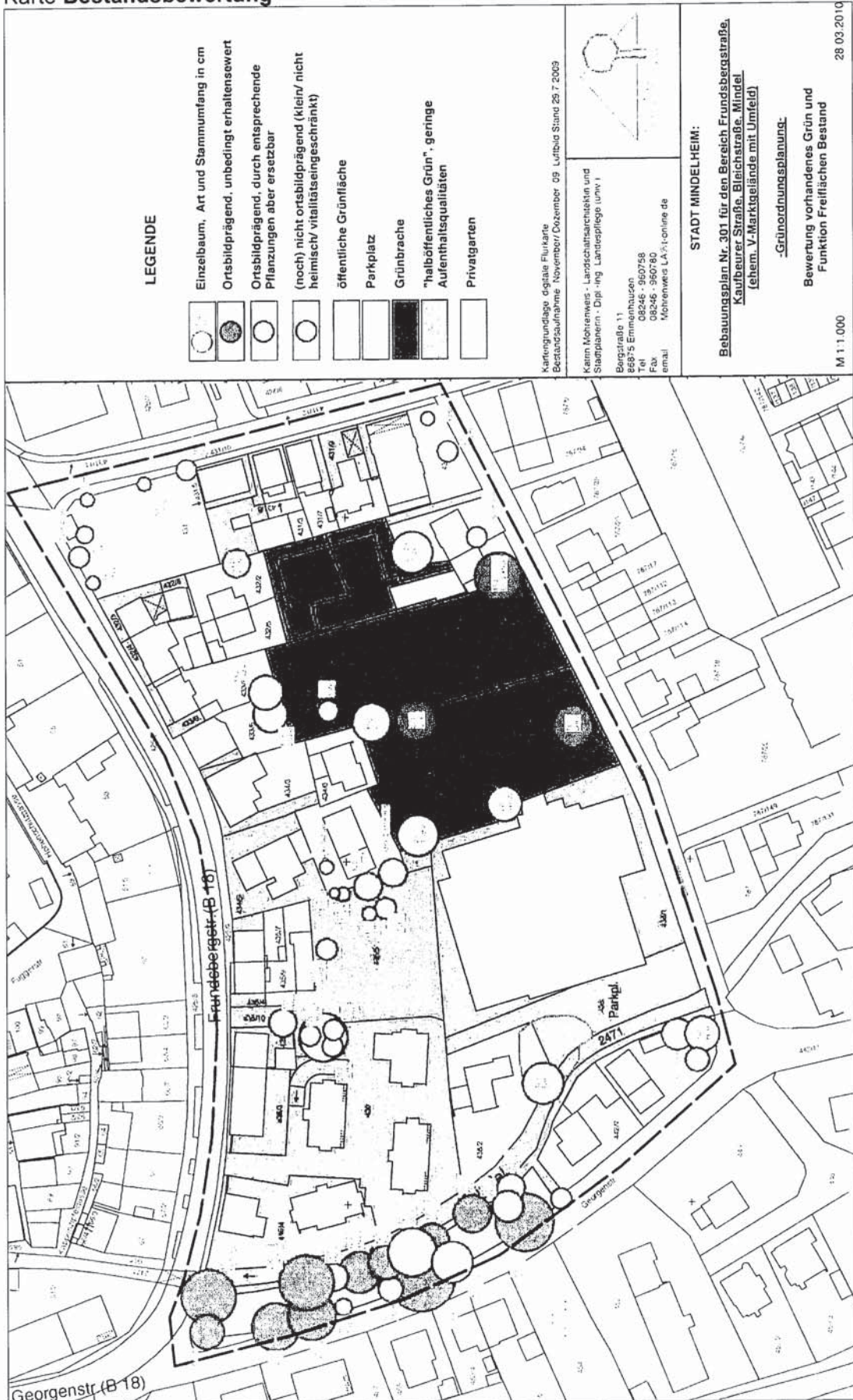
Eine gute „Durchgrünung“ von Wohngebieten wird vor allem durch Bäume erreicht. Sie wirken maßstäblich zu den Gebäuden und sind die einzigen Grünstrukturen, die nicht nur kleinflächig, sondern auch räumlich wirken. Daher wurden zahlreiche Baumpflanzungen festgesetzt. Auch wurden zur Auswahl bei Neupflanzungen standortgerechte Arten festgesetzt.

Das Planungsgebiet weist durch den Mindelmühlbach und die vorhandene Grünfläche zwischen Mindelmühlbach und Georgenstraße qualitätsvolle Freiräume auf. Die Grünfläche mit ihrem erhaltenswerten Baumbestand könnte dabei die Funktion eines kleinen „Quartierparks“ übernehmen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Erhalt der Grünfläche gesichert und die Erreichbarkeit durch einen weiteren Steg über den Bach verbessert.

Auf der gegenüberliegenden Bachseite wird durch Festsetzungen die Erlebbarkeit des Elements „Wasser“ gesteigert. Die Festsetzung einer neuen, West-Ost ausgerichteten öffentlichen Grünfläche gliedert das Gebiet und stellt den Bewohnern weitere wohnortnahe Freiflächen zur Verfügung.

Durch den neuen Mindelsteg werden diese an die bestehende Grünfläche angebunden. Dieses „Netz“ an öffentlichen Grünflächen mit dem belebenden Element „Wasser“ wird die Attraktivität als Wohnstandort wesentlich erhöhen.

Karte Bestandsbewertung



6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch diesen Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, die nicht schon jetzt auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Derzeit sind ca. 1.727 m² öffentliche Grün- und Freiflächen westlich des Mindelmühlbachs vorhanden. Neu hinzu kommen aufgrund des Bebauungsplans ca. 1.921 m² Grünflächen am östlichen Rand des Mindelmühlbachs und im Gebiet selbst, insbesondere durch den Ost-West-Grünzug. An öffentlichen Platzflächen sind 478 m² vorgesehen, die soweit möglich nur wassergebunden befestigt werden sollten.

Entlang des Mindelmühlbachs ist ein Bereich von regelmäßig 5 m Tiefe von baulichen Anlagen freizuhalten. Der bereits bebaute Bereich zwischen Mindelmühlbach und Georgenstraße soll baulich nicht weiter ausgedehnt werden. An den Rändern im Norden und Süden sind daher am Rande der Bauflächen private Grünbereiche ausgewiesen zur Abmilderung der Beeinträchtigungen der Mindelaue.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Festsetzung der zu erhaltenden Gehölze gelegt, einschließlich Neupflanzungen.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus vollständig unter der Erdoberfläche gelegene Tiefgaragen fest, die mit mind. 50 cm starker Oberbodendeckung herzustellen und zu begrünen sind. Die oberirdischen Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen. Die Versiegelung dieser Flächen ist ausdrücklich unzulässig, um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten. Dieses soll auch mit einem Entwässerungsgerinne von Osten nach Westen direkt in den Mindelmühlbach eingeleitet werden und mehr Naturerfahrung für die Anwohner und Besucher bringen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit möglich zu versickern bzw. in den Mindelmühlbach abzuleiten, um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten und das bestehende Kanalnetz nicht zusätzlich zu belasten.

Für die Begrünung des Gebietes wurde ein Vorschlag für Baumpflanzungen dargestellt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die zu pflanzenden Gehölze auch verschoben werden.

Im Bereich der teilweise neu zu gestaltenden Frundsbergstraße/ südlicher Teilbereich werden aus stadtgestalterischer Sicht mittel- und kleinkronige Bäume zur Verbesserung der Grünordnung und zur Betonung des Altstadtringes festgesetzt.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden heimische Arten aus möglichst autochthonem Pflanzgut empfohlen.

7.0 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Sonstiges

7.1 Wasser

Das Baugebiet ist bereits jetzt über die bestehende Wasserversorgung der Stadt Mindelheim erschlossen. Bei baulichen Erweiterungen im Blockinnenbereich ist die Verlegung neuer Leitungen ggf. erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit öffentlichen Verkehrsflächen können diese in diesem Bereich untergebracht werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

7.2 Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt über Erdkabel und ist gesichert; ggf. sind bei Neubauten Erweiterungen erforderlich.

7.3 Erdgas

In der Frundsbergstraße, in der Kaufbeurer Straße, in der Bleichstraße und in der Georgenstraße sind Erdgasleitungen vorhanden, deren Bestand gesichert werden muss. Bei Bedarf kann das Baugebiet bzw. dessen Neubauten mit Erdgas versorgt werden.

7.4 Kanal

Das Baugebiet ist bereits über ausreichend dimensionierte Kanäle an die zentrale Kläranlage der Stadt Mindelheim angeschlossen. Ggf. sind auf den Baugrundstücken wegen der großen Grundstückstiefe des Blockinnenbereichs Erweiterungen erforderlich, die ggf. in der als öffentliche Straßenfläche festgesetzten Fläche untergebracht werden können. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

7.5 Fernwärmeversorgung

Fernwärmeversorgungsleitungen sind in der Kaufbeurer-, Bleich- und Georgenstraße vorhanden. Ein Anschluss des gesamten Planungsbereiches mit Fernwärme ist somit möglich.

7.6 Müllbeseitigung

Der Abfall aus dem Planungsbereich wird von der öffentlichen Müllabfuhr entsorgt. Eine Einfahrt in die neue Stichstraße bzw. in die Stichwege ist für das Müllfahrzeug unter Umständen nicht möglich. Die Müllbehälter sind daher am Abholtag zur Leerung an die Frundsbergstraße, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße und Georgenstraße zu bringen.

7.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es begrüßt, wenn versiegelte Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet würden und unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über die belebte Bodenzone versickern könnte. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden.

Bei der Versickerung ist zu beachten, dass die Niederschlagswassereinleitung vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. wird hingewiesen.

7.8 Grundwasser

Im Stadtgebiet von Mindelheim schwanken die Grundwasserstände an der amtlichen Messstelle 9279 zwischen 4 – 8 m unter GOK (Messzeitraum Mai 1997 – Oktober 2008). Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern daher eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Die Nähe zum Mindelmühl-

bach bedingt teilweise erhebliche Schwankungen im Grundwasserstand, weshalb dringend empfohlen wird, Tiefgaragen und sonstige Kellerräume als grundwasserdichte Wanne auszubilden.

Neben der Abdichtung von Bauwerken (grundwasserdichte Keller) im Nahbereich zum Mindelmühlbach sind besonders die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu beachten.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, so ist für diese vorab beim Landratsamt Unterallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

7.9 Überschwemmungsgefahr

Das Bebauungsplangebiet wird im westlichen Bereich vom Mindelmühlbach durchflossen. Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind im Vorhabensbereich keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Zudem liegt das Vorhaben außerhalb des für die Fortschreibung des Regionalplanes vorgeschlagenen Hochwasservorranggebietes der Mindel. Bei extremen Hochwasserereignissen können jedoch Überflutungen im Vorhabensbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlagengenehmigungspflicht

Der Mindelmühlbach ist im Vorhabensbereich ein Gewässer 2. Ordnung, für welches im 60-Meterbereich (Abstand zur Böschungsoberkante der Mindelufer) eine Anlagengenehmigungspflicht für bauliche Anlagen nach Art. 20 BayWG (z.B. geplanter Fußweg in Nr. 5.0, geplanter Steg in Nr. 6.1 der Begründung) besteht.

7.10 Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gesichert, bzw. muss noch im Blockinnenbereich erweitert werden.

7.11 Orientierende Altlastenuntersuchung im Bereich ehem. V-Marktgelände

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) beim Landratsamt Unterallgäu/ Mindelheim aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Für den Bereich des ehem. gewerblich genutzten V-Marktgeländes wurde vom derzeitigen Grundstücksbesitzer in Abstimmung mit der Stadt und dem Landratsamt Unterallgäu/ Wasserwirtschaftsamt Kempten eine orientierende Altlastenerkundung und Gebäudeuntersuchungen auf dem Gelände Bleichstrasse 6 – 10 in 87719 Mindelheim durchgeführt (Projekt-Nr.: 5/006/10; Peter Hertle (Dipl.-Ing. (FH)Chemie)).

„Danach liegt auf dem Gelände nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung vor. Ein Handlungsbedarf für eventuelle Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen besteht unseres Erachtens somit nicht.

Die Gesamtmenge an bauschutthaltigen Auffüllungen im östlichen, brachliegenden Geländeteil schätzen wir auf ca. 4500 m³, bei einer angenommenen durchschnittlichen Auffüllmächtigkeit von ca. 1,5 m. Wie viel von dieser Menge baubedingt bzw. nutzungsbedingt ausgehoben und entsorgt werden muss, hängt von der Bauplanung ab. Es ist auf jeden Fall zu empfehlen, oberflächennahe bauschutthaltige Auffüllungen in später unbefestigten Garten- und Grünanlagen bis mindestens 1 m Tiefe unter zukünftiger Geländeoberfläche zu entfernen und durch kulturfähigen Boden zu ersetzen.

..Im Vorfeld einer geplanten Neunutzung bzw. Neubebauung des Geländes ist zu empfehlen, die in aufgefüllten Bereichen zu tätigen Baugrubenaushubarbeiten und die damit verbundenen Separations-, Deklarations- und Entsorgungsmaßnahmen unter gutachterlicher Beteiligung detailliert zu planen, um einen störungsfreien Bauablauf sicherzustellen und Kostensicherheit zu erzielen.“

Ein Auszug / Zusammenfassung ist in der Anlage 5 beigelegt. Das Gutachten kann bei der Stadt Mindelheim/ Bauverwaltung eingesehen werden.

7.12 Grenzregelungen und Vermessung

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist in Teilbereichen eine Grenzregelung und ggf. eine freiwillige Umlegung zweckmäßig (Fuß- und Radwege, Fußwege, Gebäudeabbrüche, Grenzregelungen).

8.0 Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ist die festgesetzte Bebauung zulässig. Soweit Gebäudeabbrüche im Sondergebiet vorgesehen sind, greift der Bebauungsplan nur insoweit in das Eigentum ein, als Neubauten an dieser Stelle erfolgen. In diesem Fall sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten mit der Folge, dass nur noch die im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen zulässig sind.

Die Regelungen zu den Fußwegen bzw. zu den Fuß- und Radwegen sollen soweit irgend möglich im Wege der Freiwilligkeit umgesetzt werden, möglichst zum gegenseitigen Vorteil.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgt auch wegen der desolaten, überalterten Bausubstanz der Anwesen, der vorhandenen städtebaulichen Missstände (Belichtung, Belüftung, Besonnung), der teilweise schwierigen Erschließung, insbesondere mit Garagen und Stellplätzen und einer qualitativ besseren städtebaulichen Neuordnung im Sinne der Stadtsanierung einschließlich einer öffentlichen Parkplananlage.

Erweiterung des Sanierungsgebietes

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich Frundsbergstraße/ Kaufbeurer Straße (15.383 m², knapp 1,5383 ha) besteht die Möglichkeit von Förderungen bei der Gebäudesanierung bzw. ggf. bei Abbrüchen einschließlich steuerlicher Vorteile. In den übrigen Planbereichen wird zukünftig die Nutzung und deren Maß nicht mehr nach § 34 BauGB ermittelt, sondern ausschließlich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 301.

9.2 Planung Grundstücks-, Straßen- und Grünflächen (Stand: 23.05.2011)

o.M



10.0 Städtebauliche Daten (Stand: 23.05.2011)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 301

35. 348 m²

- Baugrundstücke:

davon

Mischgebiet 1	1.308 m ²
Mischgebiet 2	2.912 m ²
Mischgebiet 3	1.127 m ²
Mischgebiet 4	737 m ²

Sondergebiet SO-PARKHAUS	1.672 m ²
--------------------------	----------------------

Allgemeines Wohngebiet 1	4.712 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2	748 m ²
Allgemeines Wohngebiet 3	2.901 m ²
Allgemeines Wohngebiet 4	688 m ²
Allgemeines Wohngebiet 5	2.467 m ²
Allgemeines Wohngebiet 6 (einschl. Ga/St)	1.044 m ²
Allgemeines Wohngebiet 7	172 m ²
Allgemeines Wohngebiet 8	2.783 m ²

Bauland netto	23.207 m ²	23.207 m ²
---------------	-----------------------	-----------------------

Straßen- und Wegeflächen öffentlich	5.094 m ²
Fuß- + Radwege	1.172 m ²
Zufahrtsflächen (+ Wegerechte in WA5 bzw. WA 8 enth.)	842 m ²
Platzflächen öffentlich	478 m ²

- Grünflächen öffentlich neu	1.943 m ²
- Grünflächen öffentlich Bestand (Mindelmühlbach)	1.727 m ²
- Wasserflächen	855 m ²

Zwischensumme	12.111 m ²	12.090 m ²
---------------	-----------------------	-----------------------

Summe gesamt	35.340 m ² */gerundet	35.348 m ²
--------------	----------------------------------	-----------------------

* Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!

11.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen voraussichtlich Erschließungskosten für die Herstellung der neuen Erschließungsstraßen im Blockinnenbereich. Darüber hinaus entstehen Kosten für den Erwerb und die Herstellung des Fuß- und Radweges direkt am Mindelmühlbach und beim Ost-West-Grünzug. Im Bereich der Konversionsflächen (=„ehem. V-Marktgelände“) ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen, in den anderen Bereichen werden entweder vertragliche Regelungen zweckmäßig sein oder es werden nach den einschlägigen Satzungen die Beiträge erhoben.

11.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Mai 2010)

Verkehrsflächen, Straßen, Bepflanzung (im Gebiet; ohne Grunderwerb!)	
ca. 1.568 m ² a 110.- €	
(einschl. Straßenentwässerung)	172.480.- €
Verkehrsflächen, Straßen, Bepflanzung, P (Anpassungen)	
(am Rande; ohne Grunderwerb!)	
pauschal 500 m ² a 75.- € (einschl. Straßenentwässerung)	37.500.- €
(ohne Ausbau/Sanierung der Bleichstraße!)	
Verkehrsflächen: Geh- und Radwege (im Gebiet; ohne Grunderwerb!)	
ca. 944 m ² a 70.- €	
(einschl. Straßenentwässerung)	66.080.- €
Beleuchtung	
8 Leuchten a 1.500.- €	12.000.- €
Summe	288.060.- €
Summe gerundet	290.000.- €

11.2 Kosten Grünordnung (ohne Grunderwerb und Geländefreimachung)

Geländeplanum, Ansaat, Pflege, nördlich im Geltungsbereich	
ca. 1.921 m ² x 15.- €/ m ²	28.815.- €
Großbäume pflanzen	
ca. 15 Stück x 400,- €	6.000.- €
Kleinbäume pflanzen	
ca. 30 Stück x 300,- €	9.000.- €
Abflachung Mindelufer	
4 Stufen Beton; a 40 lfd. m x 70,- €/lfd.m	11.200.- €
1 Wassertreppe Mindelufer	
ca. 50 m ² x 50,- €/m ²	2.500.- €
10 Sitzbänke	
a 600.- € x 10 Stück	6.000.- €
1 Gerinne für Oberflächenwasser	
ca. 140 lfdm x 100,- €/m lfd.	14.000.- €
1 Quartierplatz, Pflaster/wassergeb. (ohne Grunderwerb!)	
ca. 280 m ² a 50.- € (einschl. Entwässerung)	14.000.- €
pauschal für Sitzstufen/ Gabionen mit Auflagen	
50 lfd. m a 100.- €/lfd. m	5.000.- €

Fußgängerbrücke	
6 m Spannweite; 2 m breit; ca. 12 m ² x 1.200.- €/m ²	14.400.- €
Summe	110.915.- €
Gesamtkosten Grünordnung gerundet	111.000.- €

11.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Wasserversorgung 265 lfd. m a 160.- €	42.400.- €
Abwasserkanal Baugebiet 265 lfd. m a 300.- €	79.500.- €
ca. 20 Hausanschlüsse (20 x 2.000.-€)	40.000.- €
Summe	161.900 €
Summe gerundet	162.000.- €

Summe 11.1., 11.2 und 11.3. überschlägig	563.000.- €
+ 10 % Baunebenkosten	56.300.- €
Summe netto	619.300.- €
+ 19% Mehrwertsteuer	117.667.- €
Summe brutto	736.967.- €
Summe gerundet	744.000.- €

12.0 Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren

12.1 Vermessungsamt Memmingen, Außenstelle Mindelheim

Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplans im Zuge von Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt zu beantragen hat.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundeigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Stadt nach Abschluss der Baumaßnahme beim Vermessungsamt die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt.

12.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten

Das oben genannte Planungsgebiet liegt im Bereich oder der unmittelbaren Nähe folgender eingetragener oder vermuteter Bodendenkmäler (D-7-7928-0048):

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von Bodendenkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche Grundlagen Bodendenkmaeler d.pdf](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf)

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008).
[\(\[http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen.d.pdf\]\(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen.d.pdf\)\)](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen.d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht frei gelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, wird frühzeitig und vor Durchführung der Erschließungsarbeiten erneut beteiligt.

Wir weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.



Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DschG unterliegen.

12.3 Schwaben Netz GmbH, Augsburg, Schreiben v. 14.07.2010 und 04.11.2010:

Wir weisen darauf hin, dass sich im Planungsbereich des Projektes unsere Erdgasversorgungsleitungen inkl. der dazugehörigen Netzanschlüsse sowie Fernwärmeleitungen in der Georgen-, Kaufbeurer- und Bleichstraße befinden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

12.4 Vermessungsamt, Mindelheim, Schreiben v. 23.07.2010:

Gegen die in Aussicht genommene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbei-

ten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde muss deshalb rechtzeitig **vor der Inangriffnahme** ihrer Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt stellen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Gemeinde **nach Abschluss der Baumaßnahme** beim Vermessungsamt die Wiederherstellung der Grenzen beantragt. Damit eine zügige Parzellierung der Flächen sichergestellt werden kann, sind rechtzeitig Straßennamen und Hausnummern festzulegen.

12.5 Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 05.08.2010, Hr. Schiele

Mit Schreiben der Firma Georg Jos. Kaes GmbH, Mauerstetten vom 01.06.2010 wurde ein Untersuchungsbericht der Hertle & Dr. Gollub GmbH, Jungingen vom 03.05.2010 über planungsbegleitende orientierende Altlastenuntersuchungen in Zusammenhang mit der Neubebauung des ehemaligen V-Markt-Areals sowie des ehemaligen Betriebsgeländes der holzverarbeitenden Betriebe Dax und Zimmermann in Mindelheim vorgelegt. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Mindelheim plant die Neubebauung des ehemaligen V-Markt-Areals sowie des ehemaligen Betriebsgeländes der holzverarbeitenden Betriebe Dax und Zimmermann in der Bleichstraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 432/5, 432/7, 433, 434, 435/5, 438 und 438/1 der Gemarkung Mindelheim. Zur Realisierung des Vorhabens wurde seitens der Stadt Mindelheim der Bebauungsplan Nr. 301 mit Grünordnungsplan für den Bereich „Frundsberg-, Kaufbeurer-, Bleichstraße und Mindel“ erlassen, dessen räumlicher Geltungsbereich u.a. die betreffenden Grundstücke beinhaltet. Die ehemaligen Betriebs- und Lagergebäude der Firmen Dax und Zimmermann wurden bereits vor geraumer Zeit rückgebaut.

Zur Prüfung, inwieweit nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen vorliegen, wurden im Vorfeld der anstehenden Baumaßnahmen an potentiellen Verdachtsbereichen (Standorte mit dokumentiertem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) orientierende Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Diese umfassten insgesamt folgende Maßnahmen:

- Abteufung von 11 Rammkernsondierungen (SB 1-SB 11) bis max. 4,5 m Tiefe, Entnahme von Bodenluft- und horizontbezogenen Bodenproben einschl. laboranalytische Untersuchung auf nutzungsrelevante bzw. tankstellenspezifische Schadstoffparameter

- Anlegen von 10 Baggerschürfen (SG 1, SG 2, SG 2a, SG 3 – SG 9) bis max. 3,5 m Tiefe, Entnahme von horizontbezogenen Bodenproben einschl. laboranalytische Untersuchung auf deponiespezifische Schadstoffe
- Entnahme und Untersuchung von Bausubstanzproben am bestehenden V-Markt-Gebäude in Vorbereitung auf den bevorstehenden Rückbau

2. Bewertung der Analyseergebnisse

2.1 Bodenluftuntersuchungen

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen auf den organischen Summenparametern leichtflüchtiger aromatischer Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromaten) zeigen ausnahmslos einen unauffälligen Befund bzw. liegen allesamt unter der Nachweisgrenze des analytischen Verfahrens. Überschreitungen von Hilfswerten nach vg. LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 „Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen–Wirkungspfad Boden-Gewässer“ sind folglich nicht erkennbar.

2.2 Bodenuntersuchungen

Relevante Bodenverunreinigungen lassen sich lediglich durch den organischen Summenparameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Bereich der Schürfruben SG 1 bis SG 3 östlich des V-Markt-Gebäudes sowie am Sondierpunkt SB 5 im Bereich des 30.000 l fassenden unterirdischen Vergaserkraftstoff-Tankes nachweisen. Die MKW-Konzentrationen liegen in einer Größenordnung zwischen 130 bis 600 mg/kg und überschreiten folglich den Hilfswert 1 nach vg. LfW-Merkblatt. Der Gutachter führt die MKW-Belastungen auf die in den vorhandenen oberflächlichen Auffüllungen enthaltenen mineralischen Fremdbestandteile (Asphaltbruchstücke und sonstige Bauschuttbeimengungen) zurück. Sensorische Auffälligkeiten hinsichtlich eventueller Öleinträge (Heizöl, Dieselkraftstoff, etc.) wurden nicht festgestellt. Unterhalb der belasteten Auffüllschichten waren im natürlich gewachsenen Boden organoleptisch keine Anhaltspunkte für etwaige MKW-Belastungen zu beobachten, so dass die Verunreinigungen als vertikal abgegrenzt betrachtet werden können.

Die vereinbarten Feststoffanalysen auf Arsen und Schwermetalle wurden nicht vorgenommen. Dahingegen erfolgten an den östlich des V-Markt-Gebäudes entnommenen Bodenmischproben Eluatuntersuchungen zur Bestimmung mobilisierbarer Schadstoffanteile. Hierbei ergeben sich keine Auffälligkeiten.

Unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet wäre anfallender Bodenaushub im Bereich der oberflächennahen Auffüllungen in die Zuordnungsklassen Z 1.1 bis Z 2 der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ einzustufen. Aushubmaterial ist demzufolge nur eingeschränkt wieder verwertbar. Der in den Auffüllungen vorhandene hohe Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen bedarf zudem einer gesonderten Separation und Verwertung/Entsorgung.

2.3 Bausubstanzuntersuchungen

Die Bausubstanzuntersuchungen am alten V-Markt-Gebäude zeigen keine nennenswerten Schadstoffbelastungen. Allerdings konnten bereits rein optisch diverse entsorgungspflichtige Baustoffe identifiziert werden.

3. Gefährdungsabschätzung und weiteres Vorgehen

3.1 Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen sowie organoleptischer Feststellungen während den Feldarbeiten konnten die auf dem untersuchten Gelände bereichsweise vorhandenen MKW-Belastungen in vertikaler Richtung abgegrenzt werden. Die MKW-Verunreinigungen konzentrieren sich demnach auf den oberflächennahen aufgefüllten Bodenhorizont und dürften auf eingelagerte mineralische Fremdbestandteile zurückzuführen sein. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am Ort der Beurteilung (Übergangsbereich von der ungesättigten zur wassergesättigten Bodenzone) eine Prüfwertüberschreitung nach Anhang 2 Nr. 3.1 der BBodSchV (Sickerwasserprognose) nicht zu erwarten ist, zumal neben der oberflächennahen Belastungssituation auch von geringen Schadstoffmobilitäten und einer noch vorhandenen unbelasteten Grundwasserüberdeckung auszugehen ist. Infolgedessen ist für das untersuchte Areal nach § 4 Absatz 2 BBodSchV der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast ausgeräumt. Eine erhebliche Grundwasserverunreinigung ist nicht zu befürchten.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben. Auf weiterführende Detailuntersuchungen kann daher verzichtet werden.

3.2 Rückbau V-Markt-Gebäude und anstehende Neubaumaßnahmen

- Die Rückbauarbeiten haben unter Begleitung eines qualifizierten Fachbüros zu erfolgen.
- Anfallende kontaminierte Baustoffe bzw. Baurestmassen sind zu separieren und auf der Grundlage des Belastungsgrades gemäß den Vorgaben des StMUG-Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ wiederzuverwerten oder im Falle höherer Belastungen abfallrechtlich zu entsorgen. Bei einer Ablagerung auf einer zugelassenen Bauschuttdeponie sind die Vorgaben der hierfür in Bayern eingeführten einschlägigen Regelwerke (LfU-LfW-Merkblatt „Umsetzung der Deponieverordnung für Errichtung, Betrieb und Überwachung von Deponien der Deponieklasse 0 – Inertabfalldeponien) zu beachten.
- Vorhandene und nicht mehr benötigte unterirdische Tank- und Abscheideranlagen sind rückzubauen. Vor dem Rückbau sind diese von einem zugelassenen Fachbetrieb nach § 19 I WHG ordnungsgemäß stillzulegen, d.h. vollständig zu entleeren.

ren und zu reinigen. Die ordnungsgemäße Stilllegung ist von einem Sachverständigen zu bescheinigen. Die Tank-/Abscheidersohlen und -wände sind beweissichernd auf die relevanten Schadstoffe zu beproben.

- Die Rückbauarbeiten einschl. Verwertung/Entsorgung der anfallenden Baurestmassen sind in einem zusammenfassenden Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung der Arbeiten beim Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.
- Sämtliche im Zuge der Neubebauung vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen im Bereich der anthropogenen Auffüllungen sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und mittels Abschlussbericht zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlussbericht ist dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten spätestens 2 Monate nach Beendigung der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der maßgeblichen fachlichen Regelwerke und Leitfäden wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.
- Im Bereich verbleibender schadstoffbelasteter anthropogener Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht punktuell 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.

4. Hinweis

Inwieweit im Hinblick auf die künftig vorgesehene Nutzung (Wohnbebauung) ergänzende Maßnahmen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze (Hausgärten) erforderlich sind, bitten wir von den hierfür zuständigen Fachbehörden beurteilen zu lassen.

12.6 Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 05.08.2010, Hr. Hübner:

Mit der dargestellten und beschriebenen Altlastensituation im Bereich des ehemaligen V-Markt-Areals sowie des ehemaligen Betriebsgeländes der holzverarbeitenden Betriebe Dax und Zimmermann besteht Einverständnis. In Zusammenhang mit der Bebauung des Geländes sind die im Untersuchungsbericht des Ing.-Büros Hertle & Dr. Gollub GmbH, Jungingen vom 03.05.2010 ausgeführten Empfehlungen zwingend zu berücksichtigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sämtliche Erdbaumaßnahmen im Bereich der vorhandenen anthropogenen Auffüllungen grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren sind. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der geltenden fachlichen Regelwerke und Leitfäden wiederzuverwerten. Sofern auf-

grund des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Mit der unter Nr. 7.7 dargestellten Bewirtschaftung des Niederschlagswassers besteht hinsichtlich der Regelungen zur flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Bereich schadstoffbelasteter anthropogener Auffüllungen Niederschlagswasser nicht punktuell, beispielsweise über Sickerschächte, in das Grundwasser eingeleitet werden darf, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Wir bitten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

3. Überschwemmungsgefahr

Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind im Vorhabensbereich keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Zudem liegt das Vorhaben außerhalb des für die Fortschreibung des Regionalplanes vorgeschlagenen Hochwasservorranggebietes der Mindel. Bei extremen Hochwasserereignissen können jedoch Überflutungen im Vorhabensbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

4. Anlagengenehmigungspflicht

Der Mindelmühlbach ist im Vorhabensbereich ein Gewässer 2. Ordnung, für welches im 60-Meterbereich (Abstand zur Böschungsoberkante der Mindelufer) eine Anlagengenehmigungspflicht für bauliche Anlagen nach Art. 20 BayWG (z.B. geplanter Fußweg in Nr. 5.0, geplanter Steg in Nr. 6.1 der Begründung) besteht.

12.7 Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 27.07.2010:

„Aus Sicht des Bodenschutzes sind die Planungen der Stadt sehr zu begrüßen, zumal dadurch bereits bebaute Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden und die Inanspruchnahme von bislang unberührtem Boden vermieden wird.

Auf Grund der umfangreichen und größtenteils bekannten früheren gewerblichen Nutzungen des Planungsbereichs (insbesondere Tankstelle und Holzbe- und verarbeitung) liegen Verdachtsmomente bezüglich möglicher Bodenveränderungen bzw. Schadstoffe in den Bausubstanzen vor. Die weitere Vorgehensweise richtet sich grundsätzlich nach dem Mustererlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, im Internet unter folgender Adresse abrufbar: <http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/boden/vollzug/doc/stmi2.pdf> Altlastenuntersuchungen, die im Rahmen einer Bauleitplanung notwendig sind, sind Sache der Stadt, Nr. 4.1.1.4 Absatz 3 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern vom 11.07.2000. In Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden und mit uns erfolgte bereits eine orientierende Altlastenerkundung (Bericht der Fa. Hertle Dr. Gollub GmH, Jungingen, vom 03.05.2010). Wir gehen davon aus, dass eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse durch die Fachbehörden im Rahmen der derzeit laufenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange er-

folgt. Eine abschließende Stellungnahme können wir damit derzeit nicht abgeben. Soweit von den Fachbehörden weitere Maßnahmen verlangt und diese nicht vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden, sind diese Auflagen in der Satzung selbst zu verankern, um die tatsächliche Durchführung sicherzustellen. Hinweise in der Begründung reichen hierfür nicht aus.

12.8 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, (Besprechungsergebnis vom 20.09.2010)

Das Ziel der Sicherung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines altstadtnahen Einzelhandelsbetriebes wird auch von Hr. Lange geteilt.

Für die Einfügung in den städtebaulichen Kontext definiert Hr. Lange:

- Orientierung am Maßstab der Bebauung des 19. Jahrhunderts
- Putzfassade
- Gliederung des massiven Baukörpers durch Fassadenrücksprünge (Zäsuren in der Baukörperlänge)
- 2-geschossige Bauweise, zumindest an der Straßenfront
- kein Satteldach erforderlich
- Festschreibung der Traufhöhe
- keine Aufstellflächen für Einkaufswagen an den Straßenfronten (im Gebäude anordnen)
- KfZ-Stellplätze im Untergeschoss und eventuell im Obergeschoss
- falls im OG Parkplätze entstehen, dürfen diese nicht von der Straße aus einsehbar sein
- Sicherung der Straßenfluchtbebauung durch eine „Baulinie“ (schafft aber Probleme bei Rücksprünge und Baumassengliederung)

Fußweg zur Altstadt

Der Anlegung eines Fußweges durch den Stadtgraben mit einer Durchführung durch die Stadtmauer stimmt Hr. Lange zu, wenn gesichert ist, dass an der Durchführungsstelle keine wertvollen Befunde zerstört werden.

12.9 Herr Peter Hartmann, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 12.11.2010:

Ich darf darauf hinweisen, dass es sich bei dem ehemaligen Wahl-Haus (Dr. Roth) um das in alten Schriften öfter genannte „einziges Haus an und auf der Stadtmauer“ handeln dürfte. Aus diesem Haus ging einstmals ein unterirdischer Gang aus der Stadt. (Bestätigt durch Fr. Dr. Roth-B. vom 03/2009) Gegebenenfalls würde hier eine Notgrabung größeren Stils auf die Stadt zukommen. Aus Sicht der Heimatpflege lehne ich die Maßnahme wegen des Mauerdurchbruches ab.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme vom 12.11.2010 darauf hingewiesen, dass es sich beim ehemaligen Wahl-Haus (Dr. Roth) um das in alten Schriften öfter genannte „einziges Haus an und auf der Stadtmauer“ handeln dürfte. Aus diesem Haus ging einstmals ein unterirdischer Gang aus der Stadt.

Hinweis: Der Fußweg wurde aus dem Entwurf des Bebauungsplans gestrichen!

12.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Augsburg, Schreiben vom 13.12.2010:

„Die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg nimmt in seiner Zuständigkeit für die Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten zu oben genanntem Fall wie folgt Stellung:

Die durchgeführten Untersuchungen zielten auf evtl. vorliegende wassergefährdende Stoffe aufgrund der Geländenutzung ab. Laut dem Gutachten liegen diesbezüglich aufgrund der Untersuchungsergebnisse keine schädlichen Bodenveränderungen in den beprobten Bereichen vor. Allerdings wurden für den Bereich östlich des bestehenden V-Markt-Gebäudes, im Bereich der Tankstelle, an der Westgrenze des Geländes und auch unter dem V-Markt-Gebäude selbst Verfüllungen vorgefunden.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Generell ist dieser Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze immer dann zu berücksichtigen, wenn planungsrechtlich Nutzgärten möglich sind. Der dafür zu betrachtende Bereich ist der Hauptdurchwurzelungsbereich von 0 - 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante. Eine entsprechende Gefährdungsabschätzung ist somit aufgrund der bisherigen Untersuchungen nicht möglich.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung empfiehlt jedoch der Gutachter, für Garten- und Grünanlagen mindestens 1 m Geländeoberfläche zu entfernen und durch kulturfähigen Boden zu ersetzen.

Wird dieser Empfehlung Folge geleistet, so dass auf allen Freiflächen, auf denen planungsrechtlich der Anbau von Nutzpflanzen möglich ist, im Bereich von 0,0 - 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial vorliegt, so kann aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze eine Gefährdung ausgeschlossen werden.

Alternativ müsste eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze erfolgen, wofür die einschlägigen Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen sind.

Insbesondere ist dabei zu beachten:

- In der Regel werden die Beprobungstiefen 0,0 - 0,3 m unter GOK (Geländeoberkante) und 0,3 - 0,6 m unter GOK bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante gewählt.
- Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzeleinstiche vorzunehmen. Die einzelnen Flurstücke werden getrennt beprobt. Bei Flurstücken über 5.000 m² sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden. Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden!

Analysenprogramm

Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze):

1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:

Arsen (AS) (KW)¹

Blei (Pb) (AN)²

Thallium (TI) (AN)²

Cadmium (Cd) (AN)²

Quecksilber (Hg) (KW)¹

¹KW = Extraktion mit Königswasser

²AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

2) Feststoffe -organische Analysenparameter:

Benzo(a)pyren (PAK₁₆)

Zusätzlich sollten auch der **ph-Wert**, der **Humusgehalt** und die **Bodenart (Fingerprobe)** bestimmt werden.

Da die Wohnbebauung erst errichtet werden soll und damit auch entsprechende Erdbewegungen stattfinden werden, erscheint die Vorgehensweise des Bodenaustauschs als praktikabel. Für etwaige Rücksprachen stehen wir gerne zur Verfügung.

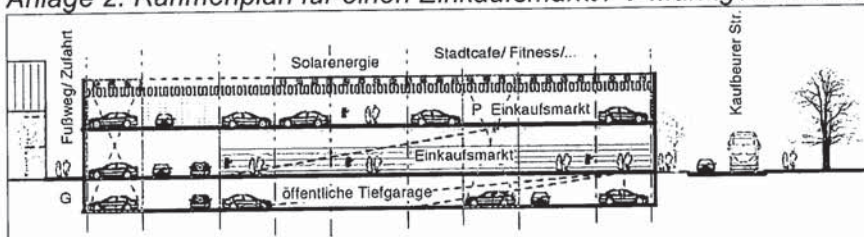
12.11 Kabel Deutschland, Schreiben vom 10.06.2011

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

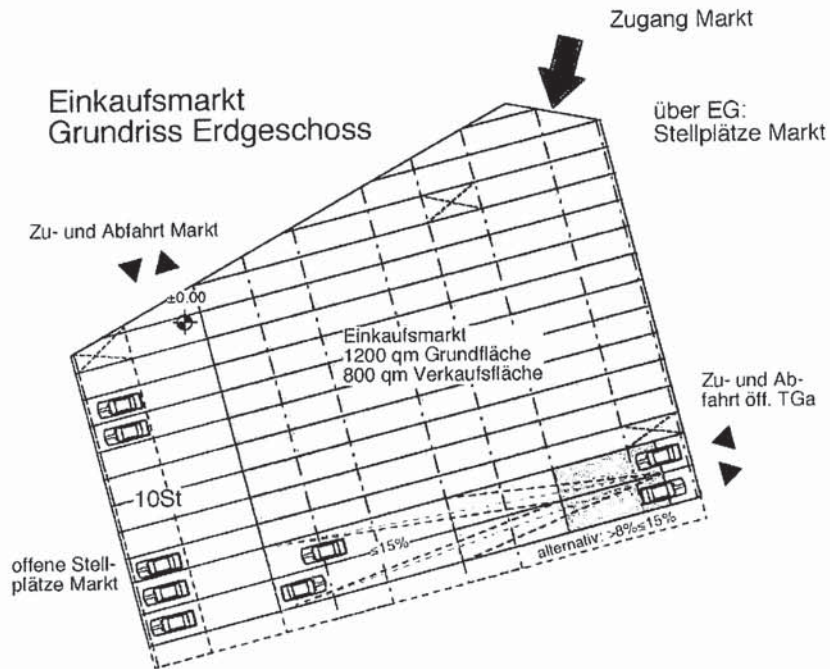
Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Einige Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Anlage 2: Rahmenplan für einen Einkaufsmarkt / V-Marktgelände mit Umfeld

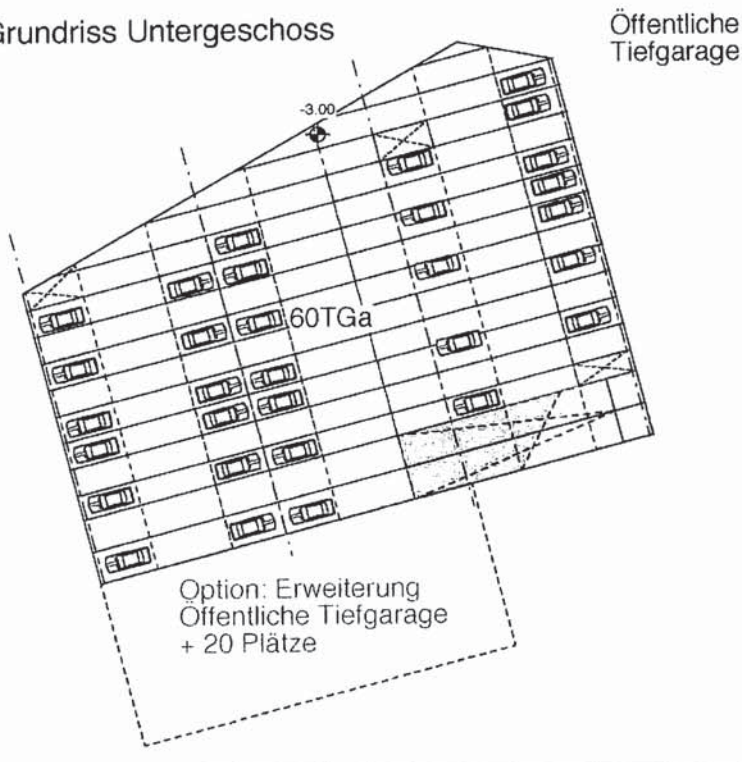
o.M.



Schnitt Einkaufsmarkt



Grundriss Untergeschoss



Hinweis: Dieses Planungsziel wurde am Standort im Verfahren aufgegeben!

Anlage 3: Programm

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 für den Bereich Frundsbergstraße, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße, Mindel (ehem. V- Marktgelände) • **VARIANTE GEWO** (Planstand: 23.05.2011)

Programm Wohnen	WE/ Geschossfl.	St erf
• 2 Geschossbauten mit je ca. 8 WE/ 21 x 12,5 m x 2 / 525 m ² GR/ x II - III= 1.444 m ² / TGa	ges. 16 WE gesamt 4.904 m ²	24
• 3 Geschossbauten mit je ca. 8 WE/ 18 x 13,5 m x 4/ 729 m ² GR/ x II - III= 2.005 m ² / TGa	ges. 32 WE gesamt 2.005 m ²	48
• 3 Geschossbauten mit je ca. 9 WE/ 14 x 13,5 m x 3 / 567 m ² GR/ x II - III= 1.560 m ² / TGa	ges. 15 WE gesamt 1.560 m ²	23
• 1 Turmbau als Orientierungspunkt im Blockinnenbereich/ nord/ alt. Gemeinbedarf 7,5 x 7,5 m / 56 m ² x III-IV = 225 m ²	ges. 1 WE / Atelier gesamt 225 m ²	2
• 4 Hofhäuser/ Ga/St 403 m ² x I - II = 675 m ² GF	ges. 4 WE gesamt 675 m ²	8
• 1 Doppelhaus im Blockinnenbereich/ nord 22 x 11 m / 242 m ² / x II/SD = 484 m ²	ges. 2-4 WE gesamt 484 m ²	4-6
• 1 Doppelhaus im Blockinnenbereich/ nord 16 x 9,5 m / 152 m ² x II/SD = 380 m ² GF	ges. 2 WE gesamt 380 m ²	4
• 2 Einzelhäuser im Blockinnenbereich/ nord 13,5 x 9,5 m / 257 m ² x II/SD = 641 m ² GF	ges. 2 WE gesamt 641 m ²	4
• 4 Reihenhäuser mit je 1 WE/ / Ga/St 21,5 m x 10,5 m + 7,5mx7,5m/ 282 m ² GR/ x II = 704 m ²	ges. 4 WE gesamt 704 m ²	8
• Tiefgarage über Bleichstraße	gesamt 80 Stück	
• Stellplätze (11) und Garagen (13) über Frundsbergstraße (1 BHP)	24 Stück	
• Stellplätze (12) und Garagen (6) über Bleichstraße/ Ost	20 Stück	
• <u>2 Beh. Behinderten-Stellplätze über Bleichstraße</u>	<u>2 Stück</u>	
gesamt Wohnen GR = 3.213 m² / GF = 11.578 m² / 78 WE/ 180 Einw./ erf. 125 St vorh. 126		

Programm Läden

- allgemein zulässig

Programm Öffentliche Parkierung

- Parkhaus (TGa und 2 OG`s) im UG; ca. 60-65 Plätze/Geschoss; **gesamt 180-200 Plätze**
Zufahrt über Kaufbeurer Str.

Programm Wohnumfeld / Freiflächen

- 1 Verweilbereich am Wasser, ggf. mit neuem Steg
- 1 Platz am Turm als Multifunktionsfläche/ Aufenthalt
- 1 kleiner Längsanger als Gliederung
- 1 Kleinkinderspielplatz integriert in Längsanger für gesamten Baublock
- internes Wegesystem mit Anbindung Altstadt und Bleichstraße/ Mindelmühlbach

Anlage 4: Auszug aus: „Orientierende Altlastenerkundung und Gebäudeuntersuchungen auf dem Gelände Bleichstrasse 6 – 10 in 87719 Mindelheim; Auftraggeber: Fa: Georg Jos. Kaes GmbH, 87665 Mauerstetten; Projekt-Nr.: 5/006/10; Stand: 03. Mai 2010; Peter Hertle (Dipl.-Ing. (FH)Chemie)“

„(1) ZUSAMMENFASSUNG

Das ehemalige V-Markt-Gelände an der Bleichstrasse 6-10 in Mindelheim soll in absehbarer Zeit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Ermittlung von Verdachtsbereichen für mögliche Schadstoffeinträge wurde für das Gelände anhand verfügbarer Bau- und Gewerbeakten zunächst eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt. Auf Grundlage der dabei gewonnenen Erkenntnisse und den Feststellungen bei einer Geländebegehung wurde ein Untersuchungsprogramm (in Abstimmung mit LRA / H. Siede und WWA Kempten/H. Schiele) erstellt. Die Ergebnisse der Vor-Ort- und Laboruntersuchungen sind zusammenfassend wie folgt zu bewerten:

a) Bodenanalysen im Bereich ehemals bebauter Teilflächen

In keiner der 8 Bodenmischproben aus Baggerschürfen liegen die gemessenen Schadstoffgehalte über den Hilfwerten 1 der Tab. 1 in Anhang 3 des LfW-Merkblatts 3.8/1.

Eine Ausnahme stellen die Mineralöl-KW-Werte in den Proben 1 bis 3 dar, wo die Messwerte zwischen dem Hilfwert 1 (100 mg/kg) und dem Hilfwert 2 (1000 mg/kg) liegen. Die leicht auffälligen Werte sind gemäß den Beobachtungen bei der Probenahme mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Asphaltbruchstücke in den Auffüllungen zurückzuführen. Die im Asphalt vorhandenen Kohlenwasserstoffverbindungen mittlerer Kettenlänge bis C 40 sind nur sehr gering wasserlöslich und bewirken kein nennenswertes Gefahrenpotenzial für eine Schadstoffverfrachtung ins Grundwasser.

Die Gefahr einer erheblichen Grundwasserverunreinigung besteht somit durch die innerhalb des mit den Schürfgruben erkundeten Geländeteils gemäß Ziffer 2.1.2.1.3 des oben genannten Merkblattes nicht.

b) Boden- und Bodenluftanalysen im Bereich der Tankstelle

Bei den insgesamt 11 Sondierbohrungen im Bereich der Tankstelle und erdverlegten Tanks wurden keine sensorischen Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge mit Kraftstoffen oder Heizöl festgestellt. Dies wird durch die durchweg unauffälligen Messergebnisse der aus den Sondierbohrungen entnommenen Bodenproben Sb 3, 5, 7 und 11 sowie der aus den Bohrlöchern entnommenen Bodenluftproben Bl 1, 3, 4, 6, 7 und 11 bestätigt. Der Mineralöl-KW-Wert von 310 mg/kg (C10-C40) ist auf die an dieser Stelle vorhandenen bauschutthaltigen Auffüllungen zurückzuführen, was aus dem Verhältnis des C10-C40-Messwertes zum C10-C22-Messwert ersichtlich ist. Eine detaillierte Bewertung der Messergebnisse ist in Ziffer 5 dieses Gutachtens aufgeführt.

c) Bausubstanzanalysen

Die Messwerte der aus den Gebäudewänden entnommenen Probe „Schlackenbeton“ und der aus der Betonbodenplatte entnommenen Mischprobe liegen ausnahmslos unterhalb der RW1-Zuordnungswerte in Anlage 1 des Leitfadens über Anforderungen an die Verwertung

von Bauschutt in technischen Bauwerken (15.06.2005). Der Bauschutt aus den Gebäudewänden und der Bodenplatte ist somit sehr wahrscheinlich für eine Wiederverwertung als RC-Baustoff geeignet. Die Dachpappe ist aufgrund des geringen PAK-Summengehalts von 4,8 mg/kg als bituminös (teerfrei) einzustufen und kann entsprechend entsorgt werden.

An der Gebäudeaußenseite sind vor allem bei der Dachrandverkleidung Asbestzementplatten vorhanden, die beim Gebäudeabbruch unter Anwendung der Vorgaben in der TRGS 519 zu demontieren und zu entsorgen sind.

Die Faserplatten an der Unterseite der abgehängten Decke im Gebäude sind in Kategorie K 2 einzustufen und daher unter Beachtung der Vorgaben in der TRGS 521 zu demontieren und zu entsorgen.

Die beprobten dauerelastischen Fugenmassen im Gebäude erwiesen sich als PCB-frei.

(5) Bewertung der Ergebnisse

.....

Unterhalb der Auffüllschichten waren im gewachsenen Kiesboden keine Anhaltspunkte für eventuelle Schadstoffbelastungen durch Sickerwassereinträge zu beobachten.

Der sandige, schwach schluffige Talauekies ist als gut wasserdurchlässig zu bewerten, das Rückhaltevermögen gegenüber anorganischen und organischen Schadstoffverbindungen schätzen wir als gering ein. Der genaue Grundwasserflurabstand ist uns nicht bekannt, dürfte aber nach den vorliegenden Informationen zur Hydrogeologie bei > 5 m liegen.

Die Gesamtmenge an bauschutthaltigen Auffüllungen im östlichen, brachliegenden Geländeteil schätzen wir auf ca. 4500 m³, bei einer angenommenen durchschnittlichen Auffüllmächtigkeit von ca. 1,5 m.

Wie viel von dieser Menge baubedingt bzw. nutzungsbedingt ausgehoben und entsorgt werden muss, hängt von der Bauplanung ab. Es ist auf jeden Fall zu empfehlen, oberflächennahe bauschutthaltige Auffüllungen in später unbefestigten Garten- und Grünanlagen bis mindestens 1 m Tiefe unter zukünftiger Geländeoberfläche zu entfernen und durch kulturfähigen Boden zu ersetzen.

(6) EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Wie zuvor erläutert, liegt auf dem Gelände nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung vor. Ein Handlungsbedarf für eventuelle Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen besteht unseres Erachtens somit nicht.

Es ist jedoch zu empfehlen, im Vorfeld einer geplanten Neunutzung bzw. Neubebauung des Geländes die in aufgefüllten Bereichen zu tätigen Baugrubenaushubarbeiten und die damit verbundenen Separations-, Deklarations- und Entsorgungsmaßnahmen unter gutachterlicher Beteiligung detailliert zu planen, um einen störungsfreien Bauablauf sicherzustellen und Kostensicherheit zu erzielen.

Zu diesem Zweck kann es erforderlich sein, ergänzende Bodenaufschlüsse insbesondere im Bereich des V-Marktgebäudes und der westlich angrenzenden Freifläche herzustellen und daraus weitere Bodenproben zu entnehmen.

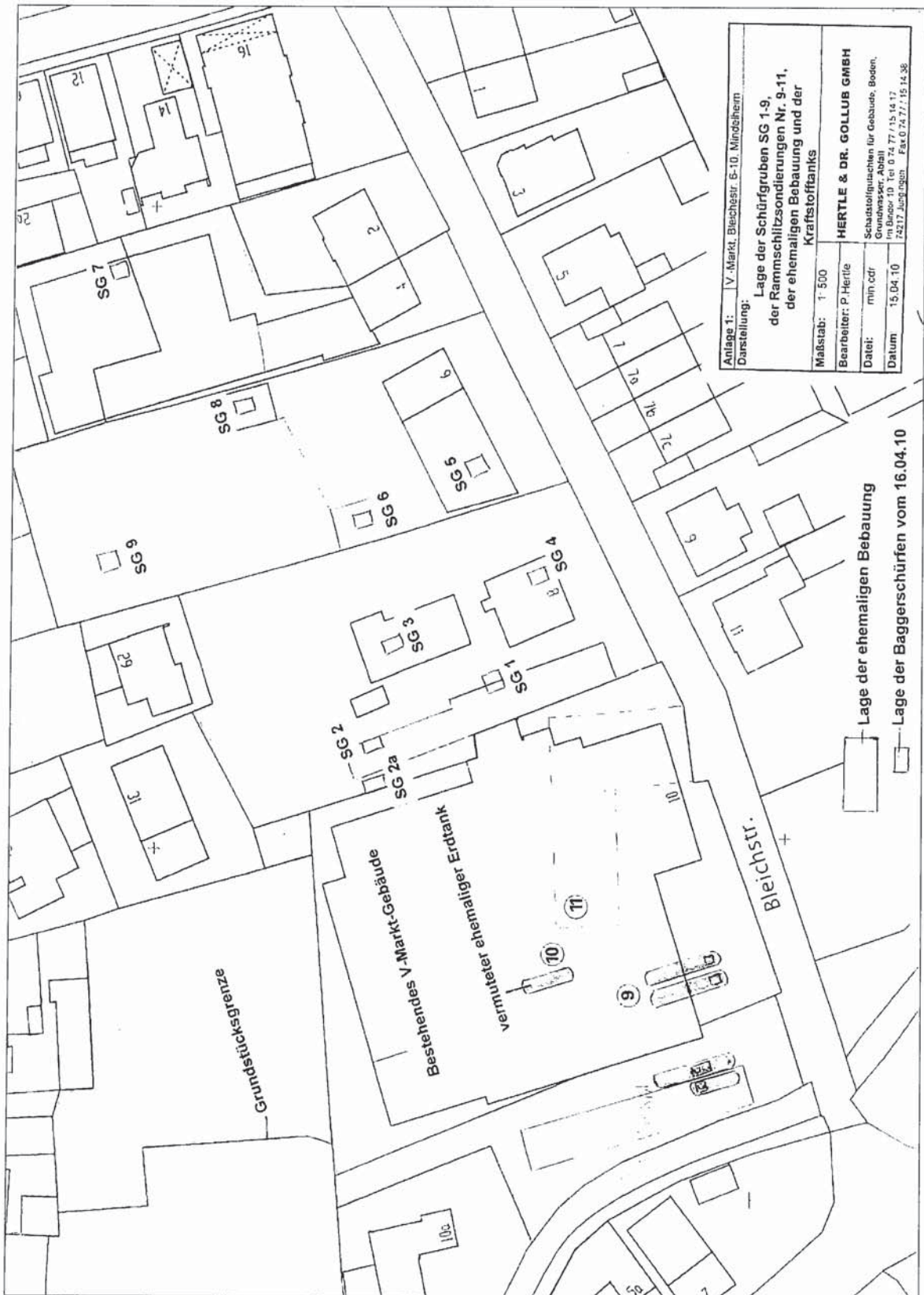
Ein diesbezügliches Erkundungsprogramm sollte sinnvollerweise erst dann ausgearbeitet werden, wenn Vorplanungen zur zukünftigen Neubebauung des Geländes vorliegen. Auch der Ausbau der noch im Tankstellenbereich vorhandenen Erdtanks und Abscheideanlagen sollte gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

Auf Grundlage eines vom Gutachter zu erstellenden Berichts über diese Maßnahmen kann das Gelände gegebenenfalls aus dem Altlastkataster des Landkreises gelöscht werden.

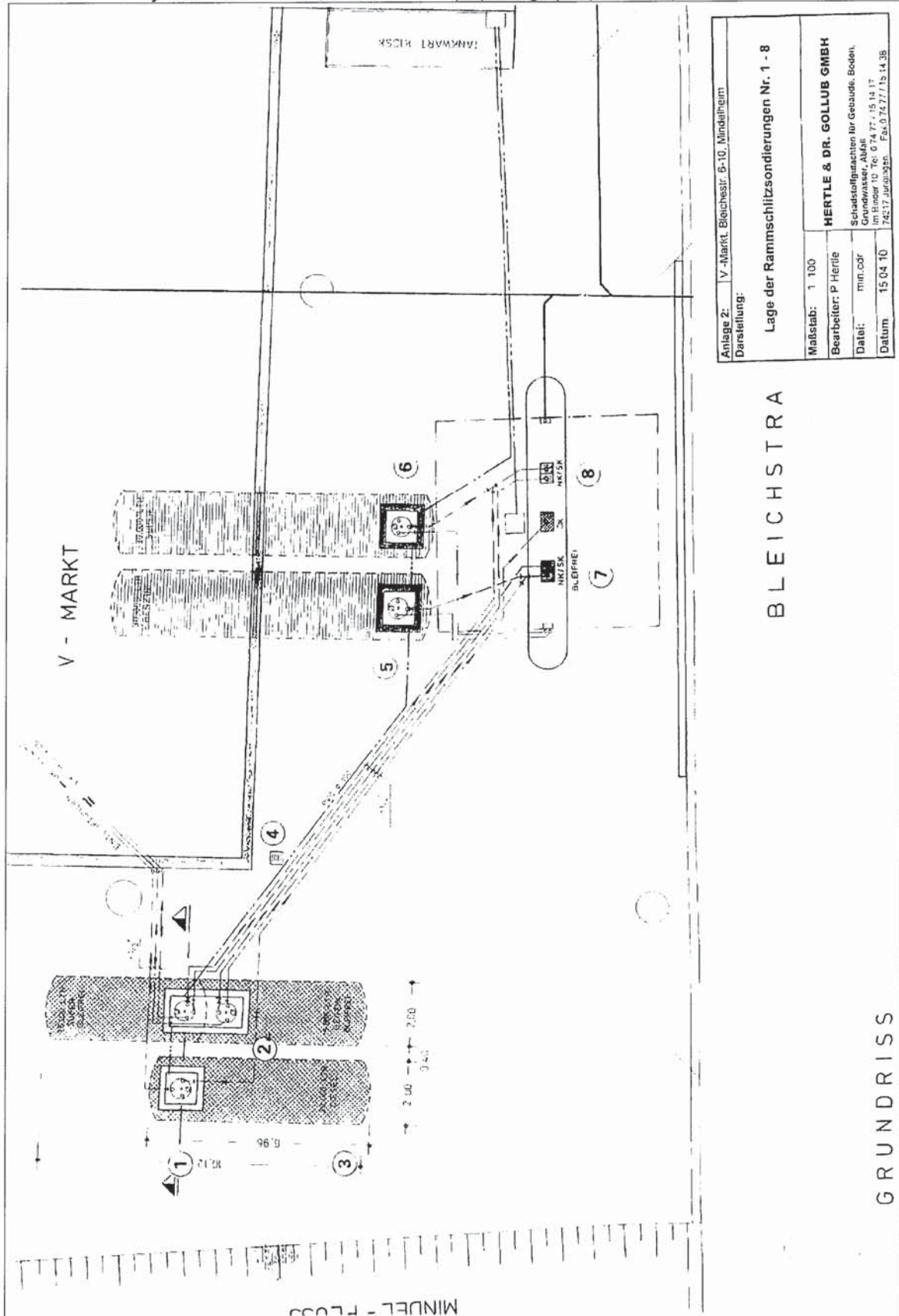
Hinweis:

Das Gutachten kann bei der Stadt Mindelheim/Stadtverwaltung eingesehen werden.

Anlage zu: ORIENTIERENDE ALTLASTENERKUNDUNG UND GEBÄUDEUNTERSUCHUNGEN
 AUF DEM GELÄNDE BLEICHSTRASSE 6 – 10 IN 87719 MINDELHEIM;
 Projekt-Nr.: 5/006/10; Peter Hertle (Dipl.-Ing. (FH)Chemie)



Anlage zu: ORIENTIERENDE ALTLASTENERKUNDUNG UND GEBÄUDEUNTERSUCHUNGEN
 AUF DEM GELÄNDE BLEICHSTRASSE 6 – 10 IN 87719 MINDELHEIM;
 Projekt-Nr.: 5/006/10; Peter Hertle (Dipl.-Ing. (FH)Chemie)



GRUNDRISS