

Die im Internet veröffentlichte Niederschrift der Stadtratssitzung dient lediglich der Information.
Einzig rechtsverbindlich ist das unterzeichnete und bei der Stadtverwaltung hinterlegte Original.

Niederschrift

über die

6. Sitzung des II. Senates - Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss -

am Donnerstag, 04. Juli 2019

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta

Baur, Christoph

Börner, Helmut

Guschewski, Heribert

Hartge, Michael

Kolb, Jürgen

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

ab 16:22 Uhr

Nieder, Fabian

Standhartinger, Karl

Rohrbeck, Uwe

Walcher, Werner

Steiger, Corinna

ab 16:07 Uhr

Abwesend:

Mirtsch, Thomas

entschuldigt

Gotzes, Verena

entschuldigt

Liepert, Stefan

entschuldigt

Prof. Dr. Schwarz Josef

Ende: 17:40 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Flächennutzungsplanänderung S4; Abwägung der Stellungnahmen; Empfehlung zum Feststellungsbeschluss
- II. Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“; Abwägung der Stellungnahmen; Empfehlung zum Satzungsbeschluss
- III. Flächennutzungsplanänderung M5; Abwägung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss
- IV. Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“; Abwägung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss
- V. Baugesuche
 1. Bauantrag 048/19, Neubau einer Fertigungshalle mit Hochregallager, Oberbrühlstraße
 2. Bauantrag 094/19, Neubau von drei Mehrfamilienhauses, Königsgraben 29
 3. Bauvoranfrage 116/19, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Wiesenrain
- VI. Sonstiges

Nichtöffentlich

- VII. Fassadenpreis

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder.

Oberbürgermeister Schilder begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest. Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des II. Senats vom 21.05.2019 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

Betr.: Flächennutzungsplanänderung S4; Abwägung der Stellungnahmen; Empfehlung zum Feststellungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 1

Die Mitglieder des Plenums haben in ihrer Sitzung am 28.01.2019 den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung S4 gefasst. Mit Schreiben vom 08.02.2019 wurde die Genehmigung durch die Regierung von Schwaben beantragt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung S4 erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren S25 „Fuchsäcker“.

Wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung S4 ist die Ausweisung von Industriegebietsflächen in einer Größenordnung von ursprünglich ca. 25 ha. Dadurch soll in erster Linie die dringend notwendige Verlagerung der Asphaltmischmischanlage (mit Recyclinglager- und bearbeitungsflächen, sowie Bauschutttaufbereitung) an der Europastraße ermöglicht werden, um dort eine weitere Entwicklung Memmingens Richtung Norden gewährleisten zu können. Darüber hinaus sind Flächen für eine mögliche Verlagerung eines weiteren Betriebes aus dem Stadtgebiet mit schädlichen Umweltauswirkungen auf das Wohnen vorgesehen. Die sonstigen Industriegebietsflächen sollten als Vorratsflächen für solche Betriebe dienen, die in anderen Bereichen des Stadtgebiets auf Grund ihres Störpotentials mittel- bis langfristig ausgesiedelt werden sollten, um dort innenstadtnah Wohnnutzungen entwickeln zu können.

Bei den Industriegebietsflächen handelt es sich nach Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP um einen nicht an bestehende Siedlungseinheiten angebandenen Standort. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und dem Anbindegebot nach LEP zu entsprechen, sind an dem Standort nur Nutzungen bzw. Betriebe, die den abschließend aufgelisteten Ausnahmetatbeständen unter 3.3 (Z) LEP entsprechen, zulässig. Sämtliche zukünftig dort angesiedelten Betriebe müssen dem Ausnahmetatbestand nach 3.3 (Z) LEP entsprechen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung hat die Regierung von Schwaben als Genehmigungsbehörde festgestellt, dass sie einer Vorratspolitik im beschriebenen Sinne und Maße nicht zustimmen kann.

Somit wurde in der Sitzung des Plenums am 13.05.2019 der Feststellungsbeschluss aufgehoben, der Geltungsbereich der FNP-Änderung und somit die Industriegebietsflächen verkleinert und die zweite erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit beschlossen.

Ergebnis der zweiten erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB

a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 24.05.2019 wurden zum zweiten Mal erneut und verkürzt die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 27.05.2019 bis 11.06.2019 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 31 beteiligten TÖB kamen 14 Rückläufe, davon hatten 6 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 17.05.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal erneut und verkürzt an der Planung im Zeitraum vom 27.05.2019 bis 11.06.2019 beteiligt.

Aus der Beteiligung ging eine Stellungnahme vorab sowie zwei weitere Stellungnahmen in der Auslegungsfrist ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistungen.

Auf Grund der Stellungnahme der Regierung von Schwaben mussten noch redaktionelle Änderungen in den Stand vom 26.04.2019 eingearbeitet werden (Begründung für Ausnahmetatbestand).

Beschlussvorschläge:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates für die Änderung des Flächennutzungsplanes S4 folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der zweiten erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zu.
2. Der Stadtrat fasst für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom Oktober 1988, ergänzt April 1989, geändert am 26.04.2019, redaktionell geändert am 14.06.2019, unter Abwägung der unterschiedlichen Belange den Feststellungsbeschluss. Die Begründung mit beiliegendem Umweltbericht in der Fassung vom 26.04.2019, redaktionell geändert am 14.06.2019 wird übernommen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 12 ja : 1 nein

Betr.: Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“; Abwägung der Stellungnahmen; Empfehlung zum Satzungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 2

In der Stadtratssitzung vom 07.04.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“ gefasst. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fand eine Anpassung des Geltungsbereiches auf Grund einer Änderung im westlichen und südwestlichen Bereich statt. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Industriegebiets im Bereich „Fuchsäcker“ als Grundlage für die Verlagerung der bestehenden Asphaltmischanlage an der Europastraße.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren S25 „Fuchsäcker“ wird für diesen Bereich das Flächennutzungsplanänderungsverfahren S4 durchgeführt.

Bei den Industriegebietsflächen handelt es sich nach Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP um einen nicht an bestehende Siedlungseinheiten angebundenes Standort. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und dem Anbindegebot nach LEP zu entsprechen, sind an dem Standort nur Nutzungen bzw. Betriebe, die den abschließend aufgelisteten Ausnahmetatbeständen unter 3.3 (Z) LEP entsprechen, zulässig. Sämtliche zukünftig dort angesiedelten Betriebe müssen dem Ausnahmetatbestand nach 3.3 (Z) LEP entsprechen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung hat die Regierung von Schwaben als Genehmigungsbehörde festgestellt, dass sie einer Vorratspolitik im Plangebiet auch für andere folgende Betriebe nicht zustimmen kann. Die Ausnahmetatbestände nach 3.3 (Z) LEP gelten nur für konkrete Nutzungen bzw. Betriebe. Somit hat die Regierung von Schwaben keine Genehmigung für die Flächennutzungsplanänderung in Aussicht gestellt.

Somit musste der in der Sitzung des Plenums am 28.01.2019 gefasste Satzungsbeschluss aufgehoben werden und folgende Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden:

- Im Industriegebiet sind ausschließlich Nutzungen nach den Ausnahmetatbeständen gemäß 3.3 LEP Spielstriche 5 („großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebonden werden können“) und 6 („Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete“) zulässig.
- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Grünstreifen mit einer Breite von mind. 3,0 m anzulegen.
- Nach dem Kiesabbau darf das Gelände bis auf eine Höhe von max. 580 müNN (bisher 579 müNN) aufgefüllt werden.

In der Sitzung des Plenums am 13.05.2019 wurde somit die zweite erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Ergebnis der zweiten erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 24.05.2019 wurden zum zweiten Mal erneut und verkürzt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 27.05.2019 bis 11.06.2019 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 31 beteiligten TÖB kamen 13 Rückläufe, davon hatten 5 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 17.05.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal erneut und verkürzt an der Planung im Zeitraum vom 27.05.2019 bis 11.06.2019 beteiligt.

Aus der Beteiligung gingen zwei Stellungnahmen sowie eine Sammelstellungnahme vorab ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistungen.

Auf Grund der Stellungnahme der Regierung von Schwaben mussten noch redaktionelle Änderungen in den Stand vom 26.04.2019 eingearbeitet werden (Begründung für Ausnahmetatbestand sowie Verdeutlichung der Art der Nutzung von GI in GI_A).

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates für den Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“ folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der zweiten erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zu.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“, bestehend aus Planzeichnung mit Textteil vom 26.04.2019, redaktionell geändert am 14.06.2019, als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 26.04.2019 mit beiliegendem Umweltbericht in der Fassung vom 26.04.2019, redaktionell geändert am 14.06.2019 wird übernommen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 12 ja : 1 nein

Betr.: Flächennutzungsplanänderung M5; Abwägung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 3

Für das Grundstück nördlich des Tiroler Rings, östlich des Schleifbachs und westlich des Stadtbachs wurde in der Stadtratssitzung am 11.03.2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung M5 beschlossen. Die Mitglieder des II. Senats haben in Ihrer Sitzung am 09.04.2019 den Entwurf zustimmend zur Kenntnis genommen.

Derzeit ist das Grundstück durch viele Kleingärten, die Kleintierzucht, der vorhandenen Durchwegung sowie den bestehenden Grünzug geprägt. Da die bisherige Nutzung weiterhin bestehen bleiben soll, wird größtenteils die „Öffentliche Grünfläche“ in „Grünfläche“ geändert. Im Bereich des Grünzugs am Tiroler Ring erfolgt die Änderung der Darstellung in Fläche für die Forstwirtschaft. Die zusätzlichen Signaturen „Talaue von Bebauung und Aufforstung freihalten, stadtklimatisch wichtigen Grünzug erhalten, Hauptwegeverbund, räumliche Pflanzung, Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan geplant sowie aus landschaftspflegerischer Sicht äußerste Bau-, Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsgrenze“ bleiben im Bereich der Grünfläche weiterhin erhalten. Des Weiteren bleibt die Zweckbestimmung Dauerkleingärten im Gebiet der Kleingärten bestehen. Bei der vorhandenen Fläche für Kleintierzucht erfolgt die Änderung der Zweckbestimmung in Kleintierzucht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz und für einen untergeordneten Teilbereich mit der Zweckbestimmung Kleintierzucht sowie die Sicherung des bestehenden Waldes schaffen zu können, wird im Parallelverfahren das Bebauungsplanverfahren 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

a) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 18.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 24 beteiligten TÖB kamen 10 Rückläufe, davon hatten 3 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 20.04.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt. Aus der Beteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistungen.

Am Freitag, den 24.05.2019 übergab eine Vertreterin der Kleingartenpächter eine Unterschriftenliste an den Dritten Bürgermeister Herrn Dr. Hans-Martin Steiger. Mit diesen 80 Unterschriften möchten die Kleingärtner nochmals ihrem Anliegen zum Erhalt der Kleingartenanlage Nachdruck verleihen.

Beschlussvorschläge:

Der II. Senat fasst für die Änderung des Flächennutzungsplanes M5 folgende Beschlüsse:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „M5“ wird unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird übernommen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Betr.: Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach; Abwägung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 4

Für das Grundstück nördlich des Tiroler Rings, östlich des Schleifbachs und westlich des Stadtbachs wurde in der Stadtratssitzung am 11.03.2019 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ beschlossen. Die Mitglieder des II. Senats haben in Ihrer Sitzung am 09.04.2019 den Entwurf zustimmend zur Kenntnis genommen.

Derzeit ist das Grundstück durch viele Kleingärten, die Kleintierzucht, der vorhandenen Durchwegung sowie den bestehenden Grünzug geprägt. Da die bisherige Nutzung weiterhin bestehen bleiben soll, wird größtenteils eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie im Bereich der Kleintierzucht die Zweckbestimmung Kleintierzucht festgesetzt. Die Fläche des bestehenden Grünzugs wird als Fläche für Wald festgesetzt. Die Versiegelung sowie die Erschließung sind auf das Mindestmaß reduziert.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch das Flächennutzungsplanänderungsverfahren M5 durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

a) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 18.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:
Von 24 beteiligten TÖB kamen 11 Rückläufe, davon hatten 5 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 20.04.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt. Aus der Beteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistungen.

Am Freitag, den 24.05.2019 übergab eine Vertreterin der Kleingartenpächter eine Unterschriftsliste an den Dritten Bürgermeister Herrn Dr. Hans-Martin Steiger. Mit diesen 80 Unterschriften möchten die Kleingärtner nochmals ihrem Anliegen zum Erhalt der Kleingartenanlage Nachdruck verleihen.
Beschlussvorschläge:

Der II. Senat fasst für den einfachen Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ folgende Beschlüsse:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der einfache Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ wird unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3

Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird übernommen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Betr.: Baugesuche

I. Beschluss – Nr. 5

| | |
|--------------|---|
| BG-Nr. | 048/19 |
| Bezeichnung: | Neubau einer Fertigungshalle mit Hochregallager |
| Straße: | Oberbrühlstraße |
| Flur-Nr.: | 3850/3, 3850/0, 3874/3 und 3822/0 |
| Gemarkung: | Memmingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer Gewerbehalle zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs in der Oberbrühlstraße. Der ein- bis zweigeschossige Erweiterungsbau ist mit einer Grundfläche von ca. 6.300 m² und einer Höhe zwischen ca. 10,00 und 13,60 Meter vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Gewerbegebiet, die geplante Gewerbenutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe und Höhe. Die geplante Fertigungshalle mit dem Hochregallager fügt sich auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundfläche in die nähere Umgebung entsprechend ein.

Der Bebauung eines untergeordneten Gebäudeteils auf der Grundstücksgrenze zur Oberbrühlstraße kann aufgrund der östlich anschließenden Grenzbebauung sowie der ehemals vorhandenen Grenzbebauung auf dem Grundstück zugestimmt werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist noch die Erweiterung der Bachverrohrung bzw. die hierzu noch fehlende Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes sowie die Abklärung der Zulässigkeit der fensterlosen bzw. nicht natürlich belichteten Aufenthaltsräume mit dem Gewerbeaufsichtsamt.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| BG-Nr. | 094/19 |
| Bezeichnung: | Neubau von drei Mehrfamilienhäusern |
| Straße: | Königsgraben 29 |
| Flur-Nr.: | 1238, 1238/3 und 1238/6 |
| Gemarkung: | Memmingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Geschossen und einem zusätzlichen Penthausgeschoss mit flach geneigtem Walmdach am Königsgraben. Die Gebäude beinhalten insgesamt 28 Wohneinheiten und es ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die nähere Umgebung umfasst das Geviert Königsgraben, Schererstraße und Zeppelinstraße. Während der Königsgraben eine trennende Wirkung darstellt ist die der Scherer- und Zeppelinstraße gegenüberliegende Bebauung noch der näheren Umgebung zuzurechnen. In der sich so abzugrenzenden näheren Umgebung befinden sich vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit unterschiedlicher Grundfläche. Die Neubauvorhaben fügen sich sowohl hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung als auch ihrer überbauten Grundfläche in die nähere Umgebung entsprechend ein.

Die nördlich angrenzenden Nachbarn, Königsgraben 31, haben Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Kritisiert werden im Wesentlichen die erzeugte Dichte durch die Neubauvorhaben, die Fällung von altem Baumbestand sowie die Lage der Tiefgaragenzufahrt. Hierzu ist auszuführen, dass durch die Bebauung ohne Zweifel eine gewisse Nachverdichtung erzeugt wird. Die Verwaltung sieht hierdurch allerdings keine Nachbarrechte verletzt. Die geplanten Baumfällungen sind mit dem Grünreferenten sowie dem Gartenbauamt abgestimmt und die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird nach Beurteilung der Verwaltung nicht zu Verkehrsbehinderungen führen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die notwendigen 37 PKW-Stellplätze werden alle in der Tiefgarage nachgewiesen. Dies kann akzeptiert werden, wenn mindestens die notwendigen acht Stellplätze für Besucher frei anfahrbar, also ohne Schranken- bzw. Torbarriere, erreichbar sind.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

| | |
|-------------------|---|
| Bauvoranfrage-Nr. | 116/19 |
| Bezeichnung: | Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage |
| Straße: | Am Wiesenrain |
| Flur-Nr.: | 682/1 |
| Gemarkung: | Steinheim |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Steinheim, Am Wiesenrain. Es gilt zu klären, ob ein entsprechendes Wohnbauvorhaben an dieser Stelle bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Das Bestandsgebäude auf dem selben Grundstück wurde 1989 als im Außenbereich privilegiert zulässige landwirtschaftliche Maschinenhalle genehmigt.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche (Fläche für die Landwirtschaft) und darüber hinaus als von Bebauung freizuhaltende Talaue der Memminger Ach sowie als stadtklimatisch zu erhaltender Grünzug dargestellt.

Es handelt sich bei dem beantragten Doppelhaus nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S. des § 35 Abs.1 BauGB sondern um ein sonstiges Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben sind nach der genannten Vorschrift unzulässig, soweit sie öffentliche Belange beeinträchtigen.

Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes widerspricht. Dies ist vorliegend der Fall. Darüber hinaus beeinträchtigt das Vorhaben, nicht zuletzt aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB.

Das Vorhaben ist daher bauplanungsrechtlich, aufgrund der Beeinträchtigung mehrerer öffentlicher Belange, insgesamt nicht genehmigungsfähig.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Ablehnung

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

17:15 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 04. Juli 2019

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Haas
Protokollführer