

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

Niederschrift der Stadt Memmingen

über die

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

am Montag, 06. Juni 2016

um 14:45 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Gotzes, Verena
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Rohrbeck, Uwe
Müller, Herbert
Neukamm, Gerhard
Rogg, Sabine
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans - Martin

Vertr. für Mirtsch, Thomas

Abwesend:

Hartge, Michael
Mirtsch, Thomas

entschuldigt
entschuldigt

Ende: 16:50 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplan 101 „Alte Gärtnerei“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
- II. Bebauungsplan A 14 „Paradies West“; Kenntnisnahme
- III. Baugesuche
 - 1. 069/16 Neubau eines 15-Familienhauses mit Tiefgarage, Brühlweg 5
 - 2. 041/16 Umbau Maximiliancenter zu einem Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 8 und 10, Maximilianstraße 26
 - 3. 087/16 Änderung eines bestehenden Baumarktes in einen Drive-In-Verkauf insbesondere für Baumaterialien, Fraunhoferstraße 1
 - 4. 102/16 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Strigelstraße 7
 - 5. 086/16 Erweiterung des Standorts der Rinderbesamungsgenossenschaft in Hitzenhofen

Nichtöffentliche Sitzung

- IV. xxx

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest.

Nr. 1

Betr.: Antrag auf ein Wohngebiet bei der „Bleiche“, Eisenburg

Hierzu fand vor der Sitzung ein gemeinsamer Ortstermin statt.

Ergebnis:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur nächsten Sitzung des Bausenats eine Vorlage mit Aufstellungsbeschluss zu erarbeiten.

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplan 101 „Alte Gärtnerei“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss

-Lage, Gelände

Das Parkplatz-Gelände nördlich der Augsburgener Straße und östlich der Bahngleise wurde bis in die 80er Jahre als Gärtnerei genutzt.

1988 wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 die Bahnunterführung „Augsburger Straße“ geregelt und ebenso der aktuell genutzte offene Kiesparkplatz festgesetzt.

Die Parkierungsfläche bietet Stellfläche für ca. 200 KFZ, vorwiegend genutzt von Bahnpendlern und Beschäftigten im Altstadtbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Parkplatzes Verkehrsfläche dar.

Für den Teilbereich des Parkplatzes soll ein Bebauungsplan, mit der Zielsetzung Wohnungsbau, erstellt werden.

Ein örtlicher Vorhabensträger möchte, entsprechend der aktuell dringenden Nachfrage, Mietwohnungen errichten.

-Städtebau

Die Flächen eignen sich auf Grund der Lage im Stadtgefüge, zur Altstadt und der bereits vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten.

Durch die Bebauung soll der Memminger Osten gestärkt werden. Die Bebauungsabsicht geht konform mit den Zielen des Projekts „Soziale Stadt Ost“.

-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Augsburgener Straße. Die Fuß- und Radwegunterführung bleibt unverändert und bietet gute Anbindungsmöglichkeiten.

Das Parken soll primär in einer Tiefgarage erfolgen.

-Grün

Der Baumbestand wird aufgenommen, kartiert und bewertet.

-Baubestand

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich bleiben im Bestand erhalten.

-Immissionen

Erhöhte Anforderungen ergeben sich beim Lärmschutz gegenüber der Bahn.

-Planungsrecht

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 68 wird in diesem Teilbereich durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 101 ersetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.775 m².

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, zur Anwendung kommen; d. h. es erfolgt keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, sondern gleich die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Gärtnerei“ mit Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 20.05.2016 zu fassen. Das Bebauungsplanverfahren soll nach §13a BauGB erfolgen.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 3

Betr.: Bebauungsplan A 14 „Paradies West“, Kenntnisnahme

Die Firma Klaus KG Kunststoffverarbeitung wurde in eine Nachbargemeinde verlagert. Das Grundstück wurde zu Wohnbauzwecken an einen Investor verkauft. In enger Abstimmung mit dem Investor wurde ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet, der im nächsten Schritt öffentlich ausgelegt werden soll. Am 1.10.2015 wurde im Stadtrat Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplaninhalt:

-Baubestand

Die Gewerbebauten der bisherigen Firma Klaus werden komplett beseitigt. Gutachten weisen auf geringe Kontamination hin, die durch fachgerechte Entsorgung handhabbar ist.

-Erschließung

Die Erschließung des Baufeldes erfolgt über den auszubauenden Siechenreuteweg. Eine Zufahrt über die Donaustraße ist ausgeschlossen, ausgenommen Fuß- und Radzuführung. Die öffentliche innere Erschließungsschleife ist verkehrsberuhigt geplant. Private Wege führen zu den Gebäuden. Im Zentrum verbindet ein Fußwegnetz den Kinderspielbereich mit den Wohngebäuden. Pro Wohneinheit der Reihenhausbauung sind 1 Garage und ein Stellplatz vorgesehen. Garagen und Stellplätze liegen an der inneren Erschließungsschleife.

-Städtebau

Das Bauträgersystem beruht auf Reihenhäusern. Es soll kostengünstiger Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Gesamt sollen ca. 90 Wohneinheiten für ca. 220 Bewohner realisiert werden. An der Südseite soll ein 3-geschossiges Gebäude für Geschößwohnungsbau entstehen, wie in der südlichen Nachbarschaft bereits vorhanden.

-Grün

Entlang der inneren Erschließungsschleife sind Straßenbegleitgrün und private Grünflächen zur Rhythmisierung des Straßenverlaufs vorgesehen. Zur Donaustraße hin sollen ebenfalls Baumpflanzungen die Schallschutzwand gliedern.

-Immissionen

Erhöhte Anforderungen ergeben sich beim Lärmschutz gegenüber der Donaustraße. Hier soll eine ca. 4m hohe Lärmschutzwand für die nötige Abschirmung sorgen.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt den Bebauungsplanentwurf entsprechend dem Lageplan vom 13.04.2016 zustimmend zur Kenntnis.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 4

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	069/16
Bezeichnung:	Neubau eines 15-Familienhauses mit Tiefgarage
Straße:	Brühlweg 5
Flur-Nr., Gmkg.:	3911/22, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen im Brühlweg 5. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Penthausgeschoss mit flach geneigten Pultdach geplant. Nach Westen, wo sich vorwiegend zweigeschossige Wohnbauvorhaben befinden, wird durch Zurückrücken des Dachgeschosses eine zweigeschossige Traufkante ausgebildet, während sich das Gebäude nach Osten, zum Gewerbe, dreigeschossig darstellt.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet bzw. einer Gemengelage Wohn-/Gewerbe-gebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich die Anlage in seine nähere Umgebung entsprechend ein. Die Umgebung stellt sich als relativ heterogen dar und wird im Westen durch Wohnbebauung verschiedener Art und Größe und im Norden, Osten und Süden durch verschiedene, teils großflächige Gewerbebauten geprägt. Sowohl mit seiner Geschossigkeit als auch seiner Grundfläche und absoluten Größe bewegt sich das Vorhaben im Rahmen seiner näheren Umgebung.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	041/16
Bezeichnung:	Umbau Maximiliancenter zu einem Wohn- und Geschäftshaus
Straße:	Bahnhofstraße 8 & 10, Maximilianstraße 26
Flur-Nr., Gmkg.:	698, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau des Maximiliancenters zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 46 Wohneinheiten. Während im Erdgeschoss sowie zum Teil im 1. und 2. Obergeschoss weiterhin Gewerbeeinheiten vorgesehen sind, wird ein Großteil des Gebäudes zu Wohnzwecken umgenutzt.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 27 „Zwischen Kuttelgasse, Waldhorn-, Maximilian- und Bahnhofstraße“. Dieser Bereich ist gemäß Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen können in Kerngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Das Erdgeschoss sowie Teile des 1. sowie 2. Obergeschosses werden weiterhin für Gewerbe- und Büronutzung vorgesehen. Da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Nachfrage nach Büronutzung in den Obergeschossen gering war und das Objekt unter Leerstand in den Obergeschossen litt, sind dort nun vorwiegend Wohnungen eingeplant. Die Verwaltung hat keinerlei Bedenken in den Obergeschossen Wohnungen zu genehmigen. Im Gegenteil, die Umnutzung eines Großteils des Gebäudes zu einer nachhaltigen Wohnnutzung sowie die vorgesehene Fassadenneugestaltung werden von Seiten der Verwaltung ausdrücklich begrüßt.

Das Gebäudevolumen wird im Wesentlichen nicht verändert. An der Kuttelgasse wird ein Teilbereich des 4. Obergeschosses zurückgebaut und dort, sowie auf der Dachfläche des 3. Obergeschosses entlang der Bahnhofstraße, sind insgesamt fünf neue, eingeschossige Penthausbauten vorgesehen. Diese Aufbauten entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Der Brandschutz befindet sich noch in Prüfung. Die Zustimmung zu dem Bauantrag erfolgt daher vorbehaltlich dieses Ergebnisses.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. Bebauungsplan 27 „Zwischen Kuttelgasse, Waldhorn-, Maximilian- und Bahnhofstraße“

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	087/16
Bezeichnung:	Änderung eines bestehenden Baumarktes in einen Drive-In-Verkauf insbesondere für Baumaterialien
Straße:	Fraunhoferstraße 1
Flur-Nr., Gmkg.:	245, 245/4, Amendigen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Umnutzung einer bestehenden Verkaufsstätte für Bau- und Heimwerkerartikel in einen Drive-In-Verkauf insbesondere für Baumaterialien in der Fraunhoferstraße 1. Das Gebäude wird so umgerüstet, dass der Verkaufsbereich im Innern des Gebäudes mit PKW befahren und dort die Waren direkt verladen werden können.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB in einem faktischen Gewerbegebiet. Das Vorhaben ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Umbaumaßnahmen sind untergeordnet, so dass das Gebäude sowie seine Hülle im Wesentlichen im Bestand erhalten bleiben. Somit bestehen auch bauplanungsrechtlich hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche keine Bedenken.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Der Brandschutz befindet sich noch in Prüfung. Die Zustimmung zu dem Bauantrag erfolgt daher vorbehaltlich dieses Ergebnisses.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	102/16
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Straße:	Strigelstraße 7
Flur-Nr., Gmkg.:	3154/4, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Strigelstraße 7.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes 100 „Illerstraße Nord“. Dieser Bebauungsplan wurde insbesondere aufgestellt, um in diesem Bereich den großzügigen, durchgrünten und villenartigen Charakter des Gebietes weitgehend zu erhalten und gleichzeitig eine städtebaulich geregelte, moderate und nachbarschaftlich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Mit dem vorliegenden Antrag wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der am 07.10.2015 in Kraft getreten ist, beantragt. Es wird beantragt die vorhandene Baugrenze nach Süden um 2,00 Meter mit dem Hauptbaukörper und um weitere 2,20 Meter mit der Balkonanlage zu überschreiten. Darüber hinaus ragt auch die Dachterrasse noch einen Meter über die Fassade hinaus. Insgesamt wird eine Überschreitung der zulässigen Höchstgrenze einer Gebäudegrundfläche auf diesem Grundstück um ca. 90 m² gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt. Eine Begründung für diese Überschreitungen wurde nicht vorgelegt. Es wird lediglich auf das Bestandsgebäude in der Vogelmannstraße 1a hingewiesen, dass allerdings vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt und realisiert wurde und daher nicht als Referenz herangezogen werden kann.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Nach Beurteilung der Verwaltung kann der beantragten Befreiung eine Zustimmung erteilt werden unter der Voraussetzung, dass

- auf die Auskragung der Dachterrasse nach Süden und Osten und somit eine zusätzliche optische Massierung des Gebäudevolumens verzichtet wird,
- das Dachgeschoss bis auf das Treppenhaus auch nach Norden und Osten um mindestens 1,50 Meter hinter die Hauptfassade zurückgesetzt wird, so dass eine umlaufende zweigeschossige Traufe und somit auch nach Osten und Norden vom optischen Eindruck her ein zweigeschossiger Baukörper entsteht und
- die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume auf Dauer erhalten bleiben.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. Bebauungsplan 100 „Illerstraße Nord“

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung der Auflagen unter III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	086/16
Bezeichnung:	Erweiterung des Standorts der Rinderbesamungsgenossenschaft in Hitzenhofen
Straße:	OT Volkrathshofen - Hitzenhofen
Flur-Nr., Gmkg.:	503/4, Volkrathshofen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Erweiterung des Standorts der Rinderbesamungsgenossenschaft in Hitzenhofen, Gemarkung Volkrathshofen im Zusammenhang mit der Aufgabe des Standortes am Autobahnkreuz Memmingen. Für eine etwaige Weiterentwicklung der Rinderbesamungs-Genossenschaft in der Zukunft sind mögliche Erweiterungsbereiche in der vorliegenden Planung bereits ausgewiesen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Rinderbesamungsgenossenschaft ist als landwirtschaftlicher Betrieb privilegiert und daher das Vorhaben im Außenbereich nach der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig. Das Amt für Landwirtschaft beurteilt das Raumprogramm sowie die vorgesehene Planung als zweckmäßig und dienlich. Darüber hinaus stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen, so dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit insgesamt festgestellt werden kann.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Sicherung der Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

16:25 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung.

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 06. Juni 2016

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer