

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

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

am Donnerstag, 7. April 2016

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta

Baur, Christoph

Börner, Helmut

Eßmann, Heike

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Kolb, Jürgen

Liepert, Stefan

Mirtsch, Thomas

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

Rogg, Sabine

Salger, Isabella

Dr. Steiger, Hans - Martin

Vertr. für Standhartinger, Karl

Abwesend:

Standhartinger, Karl

entschuldigt

Ende: 15:15 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Antrag auf Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens mit geänderter städtebaulicher Planung; Kenntnisnahme

- II. Baugesuche
 1. 017/16 Neubau einer Förderstätte für Menschen mit Behinderung, Altvaterstraße

- III. Verschiedenes

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.: Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Information über geänderte Planungsabsicht; neues Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Bebauungsplan-Verfahren A 31 „Einödweg Nord-Ost“ hat eine lange, wechselhafte Vorgeschichte, was insbesondere auf die nicht unproblematischen Untergrundverhältnisse (eingespanntes Grundwasser) sowie die Nähe zur Bahnlinie Ulm – Memmingen zurück zu führen ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch das Plenum am 19.06.97 gefasst. In der Folge wurden zahlreiche städtebauliche Entwurfsvarianten erarbeitet und auch mehrfach dem II. Senat zur Kenntnis gegeben. Parallel dazu wurden Gutachten zum Baugrund, Entwässerung und Versickerung sowie Schall- und Erschütterungsschutz erarbeitet und in die Entwürfe eingearbeitet. Im Zusammenhang mit der Kenntnisnahme am 11.03.2008 wurde dann auch klar, dass die Bewältigung der zahlreichen Problempunkte, insbesondere jedoch des eingespannten Grundwassers, nur im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und entsprechenden städtebaulichen Vertrags möglich sein wird.

Das letzte aktuelle Konzept sah sechs 4 (3+D)-geschossige Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage vor, wobei nur der unproblematischere westliche Teil der Fläche genutzt wurde. In den Jahren 2014 und 2015 wurden dazu die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1+2 und §4 Abs. 1+2 BauGB durchgeführt.

Wohl auf Grund der breiten Ablehnung in der Öffentlichkeit hat der Vorhabenträger nun erklärt, dass dieses Verfahren nicht weitergeführt werden soll.

Stattdessen wurde nun ein neues städtebauliches Konzept vorgelegt und beantragt, auf dieser neuen Grundlage wiederum ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen. Auf dem westlichen Teil des Grundstücks ist nun wieder eine sogenannte „Teppichbebauung“ aus 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern geplant. Diese sollen nicht unterkellert sein und als Holzhäuser auf einer Beton-Bodenplatte errichtet werden, so dass ein Durchdringen der sperrenden Torfschicht nicht erforderlich werden soll. Der östliche Grundstücksteil dient als Abstand zur Bahn und ist für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Nach dem derzeitigen Konzept sind 37 Häuser geplant, die durch eine einfache Straßenschleife erschlossen sind. Es handle sich hier um ein grundsätzliches Konzept, das im Verfahren überarbeitet und konkretisiert werden soll. Ziel dieser Information ist es zu klären, ob sich der Stadtrat / II. Senat prinzipiell ein erneutes Verfahren auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs vorstellen kann.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt, dass auf der Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts erneut ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Stimmverhältnis: 14 ja / 1 nein

Nr. 2

Betr.: Baugesuche

Voranfrage-Nr.	017/16
Bezeichnung:	Neubau einer Förderstätte für Menschen mit Behinderung
Straße:	Altvaterstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	2490/1, 2490/2, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer Förderstätte für Menschen mit Behinderung als Erweiterung der Unterallgäuer Werkstätten in der Altvaterstraße.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes 82 „Dobelhalde“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Befreiung beantragt. Die Bebauung überschreitet nach Süden das vorgegebene Baufenster. Dieses Baufenster befindet sich zwar in einem festgesetzten Mischgebiet, war allerdings insbesondere für Wohnbebauung konzipiert. Daher ist das Baufenster im Norden- und die zugehörigen Freiflächen im Süden situiert. Mit der Planung für die Unterallgäuer Werkstätten wird das bestehende Baukonzept der Anlage nach Norden weitergeführt. Dies führt dazu, dass die Baugrenze nach Süden überschritten wird, während ein Teil des Baufensters im Osten sowie im Norden nicht zur Überbauung vorgesehen ist. In der Summe wird mit der Neubebauung die Fläche des vorhandenen Baufensters nicht überschritten. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und nachbarschützende Belange sind hiervon nicht berührt. Im Gegenteil, die zukünftig nördlich angrenzende Wohnbebauung profitiert von der südlicheren Situierung des Anbaus der Unterallgäuer Werkstätten.

Von den Vorgaben der Mindestabstandsflächen nach Artikel 6 BayBO wird eine Abweichung beantragt. Ein zweigeschossiger Neubaufügel liegt einem eingeschossigen Altbauteil auf einer Länge von 19,72 Metern in einem Abstand von 8,50 Metern gegenüber. Gemäß Artikel 6 Abs. 6 BayBO kann vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Metern Länge das sogenannte Schmalseitenprivileg in Anspruch genommen werden. Auf der Länge dieser 16 Meter wird der Mindestabstand zwischen diesen beiden Gebäudeteilen eingehalten. Auf der darüber hinausgehenden Länge von 3,72 Metern greift das Schmalseitenprivileg nicht mehr und daher wird der Mindestabstand an dieser Stelle unterschritten. In diesem Bereich befindet sich bei dem eingeschossigen Bestandsbau eine geschlossene Wandscheibe ohne Fensteröffnungen. Die beantragte Abweichung auf Unterschreitung der Mindestabstandsfläche ist daher an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung unproblematisch.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Bebauungsplan 82 „Dobelhalde“

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Nr. 3

Betr.: Verschiedenes

Antrag auf ein Wohngebiet bei der „Bleiche“, Fl.Nr. 209/3 Gmkg. Eisenburg

Der Eigentümer von Fl.Nr. 209/3 der Gemarkung Eisenburg, im Bereich der „Bleiche“, hat den Wunsch geäußert, diese Fläche zum Wohnbauland zu entwickeln. Möglicherweise würden sich auch umgebende Eigentümer einer solchen Maßnahme anschließen. Der Flächennutzungsplan stellt hier „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, ergänzt um den Hinweis des integrierten Landschaftsplans „Talaue von Bebauung und Aufforstung freihalten“. Formell wäre somit die Teiländerung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem verwaltungsintern durchaus auch Skepsis gegenüber einem solchen Vorhaben besteht, wurde die LARS consult GmbH, die derzeit den Landschaftsplan für die Stadt neu bearbeitet, um eine Aussage zum Thema gebeten, die mit Schreiben vom 02.03.16 abgegeben wurde:

Dieser Bereich wird auf Grund hoch anstehenden Grundwassers in Verbindung mit Gräben, Bachläufen und Hangwasser aus höher gelegenen Quellaustritten als „wassersensibler Bereich“ mit möglichen Überspülungen und Überschwemmungen gesehen. Entsprechend ist auch die Darstellung im Entwurf zum Landschaftsplan, nach Westen hin weiter konkretisiert als „Bereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und vorgeschlagener „Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung“. Somit wären in diesem Bereich durchaus künftige Ausgleichflächen vorstellbar.

Auch städtebaulich wird die bauliche Entwicklung dieses Bereichs nicht favorisiert. Im Lauf der vergangenen Jahrzehnte hat sich Eisenburg vorwiegend in südwestlicher Richtung, weg vom historischen Ortskern ausgedehnt. Deshalb sollte nun ein verstärktes Augenmerk auf eine proportionale Entwicklung in der Nähe des Ortskerns gelegt werden. Es sind dort auch entsprechende Flächen denkbar, so dass auf tendenziell weniger gut geeignete Flächen wie die „Bleiche“ zumindest derzeit nicht zurückgegriffen werden sollte.

Diese Auffassung wird in der Verwaltung mitgetragen. Es wird daher empfohlen, eine bauliche Entwicklung im Bereich der „Bleiche“ derzeit nicht einzuleiten. Möglicherweise kann eine gründliche Diskussion und Abwägung im Rahmen der FNP-Aufstellung noch zu einem anderen Ergebnis führen.

Beschlussvorschlag:

Eine weitere bauliche Entwicklung für Wohnungsbau im Bereich der „Bleiche“ wird zum jetzigen Zeitpunkt vom II. Senat nicht befürwortet.

Beschluss: Eine weitere bauliche Entwicklung für Wohnungsbau im Bereich der „Bleiche“ wird zum jetzigen Zeitpunkt vom II. Senat nicht befürwortet.
Vor einer der nächsten Sitzungen des Bausenats ist ein Ortstermin abzuhalten.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

15:15 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 07. April 2016

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer