

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

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

am Dienstag, 9. April 2019

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Walcher, Werner
Hartge, Michael
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Nieder, Fabian
Müller, Herbert
Neukamm, Gerhard
Salger, Isabella

Vertr. für Gotzes, Verena
ab 16:10 Uhr

Vertr. für Herrn Standhartinger

Abwesend:

Standhartinger, Karl
Guschewski, Heribert

entschuldigt
entschuldigt

Ende: 17:45 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Erfahrungsbericht über die Arbeit der Gestaltungsbeiräte von Biberach/Riss durch Herrn Baubürgermeister Christian Kuhlmann und Kempten/Allgäu durch den Leiter des Referates Planen, Bauen und Verkehr, Herrn Tim-Oliver Koemstedt
- II. Flächennutzungsplanänderung M5; Kenntnisnahme Entwurf
- III. Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“; Kenntnisnahme Entwurf
- IV. Baugesuche
 1. Bauantrag 028-19, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Dr. Berndl-Straße 8 ½
 2. Bauantrag 019-19, Neubau einer Produktionshalle, In der Neuen Welt 14

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 25.03.2019 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

Betr.: Erfahrungsbericht über die Arbeit der Gestaltungsbeiräte von Biberach/Riss durch Herrn Baubürgermeister Christian Kuhlmann und Kempten/Allgäu durch den Leiter des Referates Planen, Bauen und Verkehr, Herrn Tim-Oliver Koemstedt

I. Erfahrungsbericht

Um eine erfahrungsbasierte Beurteilung zum Thema Gestaltungsbeiräte zu ermöglichen, wurde die Verwaltung mit Beschluss des Bausenats vom 05.12.2018, Beschlussnummer 52 zum Stadtratsantrag 31-2018, beauftragt, Erfahrungsberichte aus Kommunen der näheren Umgebung den Mitgliedern des Bausenats zur Kenntnis zu bringen. In diesem Zusammenhang berichten als Gastreferent der Baubürgermeister der Stadt Biberach/Riss, Herr Christian Kuhlmann und der Leiter des Referates Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Kempten/Allgäu, Herr Tim-Oliver Koemstedt, von den Erfahrungen in ihren Kommunen.

Der Leiter des Referates Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Kempten/Allgäu, Herr Tim-Oliver Koemstedt, berichtet, dass es eine längere Entscheidungsphase im Stadtrat benötigte, bis ein Gestaltungsbeirat im Jahr 2016 eingerichtet wurde. Die Ziele des Gestaltungsbeirats sind es, das Stadtbild positiv zu entwickeln, insbesondere bei Vorhaben, die jahrzehntelang in den öffentlichen Raum wirken und somit das Stadtbild prägen ebenso um Fehlentwicklungen zu verhindern. Hier schafft das Gremium einen Raum für eine öffentliche Diskussion über Baukultur. Im Zeitraum von 2016 bis März 2019 wurden 40 Bauvorhaben in 17 Sitzungen im Gestaltungsbeirat behandelt.

Der Gestaltungsbeirat wurde bei der Stadt Kempten/Allgäu nach der einschlägigen Satzung als beratendes Gremium etabliert. Ihm gehören fünf stimmberechtigte externe Personen an, die für maximal 4 Jahre bestellt werden. Um Interessenskonflikte auszuschließen, dürfen diese Personen keinen Wohnsitz in den angrenzenden kreisfreien Städten und Landkreisen haben. Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus einem Stadtplaner, einem Landschaftsarchitekten und drei Architekten zusammen, die aktiv tätig sind. Zusätzlich sind als beratende Mitglieder jeweils ein Vertreter der im Stadtrat vertretenen Fraktionen sowie der Oberbürgermeister und der Leiter des Referates Planen, Bauen und Verkehr im Gremium anwesend. Im Kalenderjahr werden in der Regel fünf Sitzungen durchgeführt, hierbei findet stets am Vormittag eine nicht öffentliche Sitzung mit einer Ortsbegehung statt und am Nachmittag eine öffentliche Sitzung zur Diskussion über die vorliegenden Bauvorhaben. Die Sitzungen werden terminlich koordiniert mit dem Sitzungsplan des zuständigen Planungs- und Bauausschusses der Stadt Kempten/Allgäu.

Grundsätzlich gilt, umso früher ein Vorhaben in den Gestaltungsbeirat eingebracht wird, umso besser ist die Einwirkungsmöglichkeit auf den Bauherren, gerade in der Vorentwurfsphase können durch eine Rückmeldung des Gestaltungsbeirats planerische Veränderungen noch sehr gut in das Vorhaben eingebracht werden. Hierdurch ist die Beratung eine Bereicherung für den Bauwerber, der hierdurch zusätzliche Anregungen erhält. Dieses Vorgehen wurde bis auf wenige Ausnahmen stets als positiv von den Bauherren wahrgenommen, gleichzeitig führte es i. d. R. zu einer gestalterischen Verbesserung des Bauvorhabens.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass nach anfänglicher Skepsis und kleineren Anlaufschwierigkeiten der Gestaltungsbeirat eine positive Bereicherung geworden ist. Auch die Befürchtungen, es würde zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Baukosten kommen, haben sich nicht bewahrheitet. Gerade in Bezug auf die Fassadengestaltung und das Einfügungsgebot aus § 34 BauGB hat

das Gremium wertvolle Impulse geliefert. Gleichzeitig führt der Gestaltungsbeirat zu keiner Kompetenzbeschneidung des zuständigen Planungs- und Bauausschusses.

Der Baubürgermeister der Stadt Biberach/Riss, Herr Christian Kuhlmann, trägt vor, dass in seiner Stadt seit 2010 ein Gestaltungsbeirat besteht. Anlass für die Installation des Gremiums war das übergeordnete Ziel, die städtebaulichen Entwicklungen der 90er-Jahre stärker zu steuern und eine gewisse Qualität im Bauen sicherzustellen. Ein Instrument zum Erreichen dieser Zielsetzung war neben anderen Maßnahmen dabei die Gründung eines Gestaltungsbeirats. Vorangegangen war eine umfassende Stadtbildanalyse mit Beschluss eines Stadtbildkonzepts, aus dem anschließend eine Gestaltungssatzung für Neu- und Umbauten sowie für Sanierungen entwickelt wurde. Da die Gestaltungssatzung zu eng und zu unflexibel gewesen wäre, wurde im Zusammenspiel mit dem Gestaltungsbeirat ein Forum zu Diskussion über Qualität im Bauen installiert.

Das Gremium wurde zuerst probeweise für zwei Jahre im Bereich der historischen Altstadt eingesetzt. Seit dem Jahr 2017 auch für das gesamte Stadtgebiet, bis heute wurden ca. 35 - 40 Vorhaben im Gestaltungsbeirat behandelt, der hier eine beratende Funktion einnimmt. Bis auf zwei Fälle, in denen kein Konsens gefunden wurde, kam es stets zu einer Verständigung über das Bauvorhaben. Grundsätzlich sind alle Sitzungen öffentlich, außer der Erstberatung, die in einer nicht öffentlichen Sitzung stattfindet.

Dem Gremium gehören ein Stadtplaner und drei Architekten aus der aktiven Praxis an, die aus Gründen der Neutralität keinen Bezug zur Stadt Biberach/Riss und Umkreis haben dürfen. Die Beiräte werden grundsätzlich für zwei Jahre ernannt, ggfs. mit einer Verlängerung für weitere 2 Jahre. Im Jahr finden ca. 3 bis 4 Sitzungen statt, die mit Haushaltsmitteln von rund 20.000 € bestritten werden. Politische Vertreter gehören dem Gremium nicht an. Schwerepunktmäßig werden Bauvorhaben in der Innenstadt behandelt, sonstige Projekte dann, wenn sie eine städtebauliche Relevanz aufweisen. Ein Vorhaben sollte so früh wie möglich im Gestaltungsbeirat behandelt werden, durch diese frühzeitige Beratung ist eine einfache und preiswerte Bauausführung möglich. Gleichzeitig erfolgt hier dann eine Diskussion auf Augenhöhe zwischen ausführendem Architekten und dem Gremium. Durch die Diskussion in unterschiedlichen Planungsphasen kann auch die Öffentlichkeit die Entwicklung eines Vorhabens mitverfolgen. Hierzu wurde auch eine sog. „Baufibel“ erstellt, die mit viel Bildmaterial an den Bürger gerichtet ist und das vorhandene Stadtbild darstellt.

Betr.: Flächennutzungsplanänderung M5; Kenntnisnahme des Entwurfs als Grundlage für das weitere Flächennutzungs-planänderungsverfahren

I. Beschluss – Nr. 1

Für das Grundstück nördlich des Tiroler Rings, östlich des Schleifbachs und westlich des Stadtbachs wurde in der Stadtratssitzung am 11. März 2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung M5 beschlossen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Änderung der Darstellung als „Öffentliche Grünfläche“ in „Grünfläche“.

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

Derzeit ist das Grundstück durch viele Kleingärten, der vorhandenen Durchwegung sowie den bestehenden Grünzug geprägt. Da die bisherige Nutzung weiterhin bestehen soll, wird im gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung M5 die „Öffentliche Grünfläche“ in „Grünfläche“ geändert. Die zusätzlichen Signaturen „Talaue von Bebauung und Aufforstung freihalten, stadtklimatisch wichtigen Grünzug erhalten, Gehölz, Hauptwegeverbund, Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan geplant sowie aus landschaftspflegerischer Sicht äußerste Bau-, Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsgrenze“ bleiben weiterhin erhalten. Des Weiteren bleibt die Zweckbestimmung Dauerkleingärten bestehen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entspricht gleichzeitig den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) sowie der Vorbereitenden Untersuchung der Sozialen Stadt Ost.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat nimmt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung des Stadtplanungsamtes vom Oktober 1988, ergänzt April 1989, geändert am 28.02.2019 zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung des Stadtplanungsamtes vom Oktober 1988, ergänzt April 1989, geändert am 28.02.2019 zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Betr.: Einfacher Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“; Kenntnisnahme des Bebauungsplanentwurfs als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren

I. Beschluss – Nr. 2

Für das Grundstück nördlich des Tiroler Rings, östlich des Schleifbachs und westlich des Stadtbachs wurde in der Stadtratssitzung am 11. März 2019 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ beschlossen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie die Sicherung des bestehenden Grünzugs geschaffen werden.

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

Derzeit ist das Grundstück durch viele Kleingärten, der vorhandenen Durchwegung sowie den bestehenden Grünzug geprägt. Da die bisherige Nutzung weiterhin bestehen bleiben soll, wird im gesamten Bebauungsplangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz festgesetzt. Im Bereich des südlich bestehenden Grünzugs werden Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen ist eine Sicherung der bestehenden Biotope möglich. Die Versiegelung sowie die Erschließung sind auf das Mindestmaß reduziert.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans entspricht gleichzeitig den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) sowie der Vorbereitenden Untersuchung der Sozialen Stadt Ost.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat nimmt den Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 28.02.2019 zustimmend zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt den Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 28.02.2019 zustimmend zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Betr.: Baugesuche

I. Beschluss – Nr. 3

BG-Nr.:	028-19
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Dr. Berndl-Straße 8 ½
Flur-Nr.:	1212, 1212/2, 1232/3, 1232/4
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Geschossen und Flachdach in der Dr. Berndl-Straße 8 ½. Das Gebäude beinhaltet insgesamt sechs Wohneinheiten. Die notwendigen acht PKW-Stellplätze werden ebenerdig in Garagen bzw. als offene Stellplätze angelegt.

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 Dr.-Berndl-Straße, Schererstraße, Zeppelinstraße, Königsgraben und Maierhofgasse. In der sich so abgrenzenden näheren Umgebung befinden sich vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude unterschiedlicher Größe. Das geplante Mehrfamilienhaus bewegt sich in diesem vorgegebenen Rahmen und fügt sich somit auch nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche sowie der Bauweise in seine nähere Umgebung entsprechend ein.

Nachbareinwendungen wurden nicht vorgetragen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

BG-Nr.:	019-18
Bezeichnung:	Neubau einer Produktionshalle
Straße:	In der Neuen Welt 14
Flur-Nr.:	3357
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer ein- bis dreigeschossigen Produktionshalle „In der Neuen Welt“ 14. Der Neubau erhält eine Höhe von knapp 13 Metern und belegt eine Grundfläche von ca. 2.726 m².

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Industriegebiet. Die geplante Nutzung als Produktionshalle ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die nähere Umgebung umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der dort ansässigen Firma. In dieser näheren Umgebung befinden sich mehrere Produktionshallen sowie Verwaltungsgebäude unterschiedlicher Größe und Höhe. Die neu geplante Produktionshalle bewegt sich in diesem vorgegebenen Rahmen und fügt sich somit nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche sowie der Bauweise in seine nähere Umgebung entsprechend ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Flucht des geplanten Gebäudes steht nicht parallel zur „In der Neuen Welt“, sondern treppt sich von Süd nach Nord entlang der Straße ab. An den engsten Stellen ist das Gebäude mit seinen Gebäudeecken in einem Abstand von ca. 2,25 Meter zur öffentlichen Fläche situiert. Um durch diese Nähe eine zu große Dominanz des Gebäudes im Straßenraum zu vermeiden, sollte die vorhandene Alleestruktur entlang der Straße, die derzeit an der Stelle des Neubaus unterbrochen ist, entsprechend weitergeführt werden. Im Zuge der Baumaßnahme ist daher die östliche Baumreihe entlang des Straßenzuges im Bereich des Neubaus entsprechend zu ergänzen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Oberbürgermeister Schilder schließt die Sitzung um 17:45 Uhr.

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 09. April 2019

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Aulich
Protokollführer