

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 Dienstag, 9. Mai 2017

um 14:45 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Hartge, Michael
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Neukamm, Gerhard
Müller, Herbert
Rogg, Sabine
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans - Martin

Abwesend:

Gotzes, Verena
Baur, Christoph

entschuldigt
entschuldigt

Ende: 16:20 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Endausbau Römerstraße

- II. Baugesuche
 - 1. 59/17 Neubau einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage, Döderleinweg 1
 - 2. 41/17 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, Rabenstraße 2 1/2
 - 3. 274/16 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Frühlingstraße
 - 4. 239/16 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, Kempfer Straße 27
 - 5. 42/17 Erweiterung des Werkstattgebäudes, Wiederaufbau einer Regallagerhalle sowie Abbruch von bestehenden Hallen, Riedbachstraße 9
 - 6. 47/17 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Oberdorfstraße 36
 - 7. 256/16 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Trunkelsberger Straße 5
 - 8. 13/17 Neubau einer Werkstatt mit Verkauf und Ausstellung, Obere Buxheimer Straße

- III. ISEK-Memmingen `30 (integriertes Stadtentwicklungskonzept); Kenntnisnahme, Information zum aktuellen Stand

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.

Nr. 1

Anträge

Beschluss: Der Tagesordnungspunkt 1 Endausbau Römerstraße wird abgesetzt. Vor der nächsten Sitzung des II. Senats ist ein Ortstermin abzuhalten.

Stimmverhältnis: 12 ja : 1 nein

Stadtrat Börner nimmt weder an der Beratung noch der Beschlussfassung zu diesem Antrag teil (Art. 49 Abs. 1 der Gemeindeordnung).

Beschluss: Der Tagesordnungspunkt Baugesuch Rabenstraße 2 1/2 wird abgesetzt. Vor der nächsten Sitzung des II. Senats ist ein Ortstermin abzuhalten.

Stimmverhältnis: 10 ja : 2 nein

Nr. 2

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	059/17
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage
Straße:	Döderleinweg 1
Flur-Nr., Gmkg.:	2096/4, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage im Döderleinweg 1 mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Das Gebäude ist als Flachdachbau mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen, zurückgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

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

Die nähere Umgebung stellt sich bezüglich der Baumassen als relativ heterogen dar. Der geplante Neubau bezieht sich mit seinem Maß der Nutzung auf den südlichen Nachbarn, Dickenreiser Weg 14/14a. Dieses Gebäude stellt sich nach Osten zum Dickenreiser Weg als viergeschossiges Gebäude dar, während der geplante Neubau aufgrund des zurückgesetzten Penthausgeschosses, bis auf Ausnahme des Treppenhauses und einem untergeordneten Gebäudeteil im Süden, eine umlaufende dreigeschossige Traufe aufweist. Hinsichtlich der Grundfläche ist der Neubau mit dem Bestandsgebäude Dickenreiser Weg 14/14a vergleichbar. Somit kann insgesamt auch ein Einfügen nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche festgestellt werden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	0274/16
Bezeichnung:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
Straße:	Frühlingstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	128/0, 129/0, Steinheim

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage in der Rotreiserstraße in Steinheim. Die Baukörper sind als zweigeschossige Bauten mit Satteldach konzipiert.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

In der Bausenatssitzung im September 2013 wurde auf dem östlichen Grundstück mit der Flurnummer 128/0 dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten desselben Bauwerbers zugestimmt. Dieses Vorhaben wurde nicht realisiert und im Dezember 2016 wurde ein Bauantrag für eine Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten eingereicht. Dieses Baugesuch wurde mittlerweile zurückgezogen und nun liegt eine Überarbeitung vor. Im Gegensatz zu dem zurückgezogenen Baugesuch wurde bei dem aktuell vorliegenden Bauantrag auf einen verbindenden Zwischenbau verzichtet, so dass nun vom Eindruck nicht mehr ein ca. 33 Meter langer, zusammengehörender Baukörper entsteht, sondern zwei klar voneinander getrennte Satteldachbauten. Die jeweilige Größe der Baukörper orientiert sich an der Größe des bereits im September 2013 genehmigten Bauvorhabens.

Hinsichtlich ihrer absoluten Größe liegen die Neubauten im oberen Bereich der näheren Umgebung, aber noch im Rahmen, sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch hinsichtlich der Grundflächen.

Insgesamt handelt es sich um ein Projekt, das den vorgegebenen Rahmen der näheren Umgebung ausfüllt, aber nicht unzulässig überschreitet.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	239/16
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten
Straße:	Kempter Straße 27
Flur-Nr., Gmkg.:	922, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten in der Kempter Straße 27. Das geplante Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Satteldach vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

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

Auch nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche sowie der Bauweise fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung ein. Bezüglich seiner Höhenentwicklung vermittelt das Vorhaben sowohl mit seiner Trauf- als auch mit seiner Firsthöhe zwischen den benachbarten Gebäuden Kempter Straße 25 und 29. Die Westfassade zur Kempter Straße fügt sich mit seiner zurückhaltenden Gestaltung harmonisch in das Straßenbild ein. Die offener gestaltete und mit Freisitzen versehene Ostfassade ist vom öffentlichen Raum nicht einsehbar und daher unter dem Gesichtspunkt des Einfügens in das Denkmalensemble unproblematisch.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	042/17
Bezeichnung:	Erweiterung des Werkstattgebäudes, Wiederaufbau einer Regallagerhalle sowie Abbruch von bestehenden Hallen
Straße:	Riedbachstraße 9
Flur-Nr., Gmkg.:	3747/14, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Fa. Josef Hebel beabsichtigt mehrere Baumaßnahmen im Bereich ihres Betriebsgeländes in der Riedbachstraße. Das Baugesuch beinhaltet die Erweiterung des Werkstattgebäudes, den Wiederaufbau einer Regallagerhalle sowie den Abbruch von bestehenden Hallen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Gewerbegebiet. Die vorgesehene Gewerbenutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche sowie der Bauweise fügen sich die neuen Gebäude in ihre nähere Umgebung entsprechend ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	047/17
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Straße:	Oberdorfstraße 36
Flur-Nr., Gmkg.:	20/0, Dickenreishausen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Garage in der Oberdorfstraße 36 in Dickenreishausen. Das Gebäude ist als ein- bis zweigeschossiger Flachdachbau geplant.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Dorfgebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Voraussetzung für den Neubau ist der Rückbau eines Teils der Bestandsbebauung auf diesem Grundstück. Dabei handelt es sich um den Wohntrakt und einen Teil des Wirtschaftsteils eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofes. Das geplante zweigeschossige Einfamilienhaus mit der zur Oberdorfstraße abgestuften eingeschossigen Einliegerwohnung, beide mit Flachdach, nimmt weder die ursprüngliche Gebäudestellung auf, noch nähert sie sich durch die Kubatur und die Gebäudeausformung an diese an. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsgefüge von Dickenreishausen und der markanten Gebäudestellung des Hofes, wäre mit dem Abriss und dem geplanten Neubau ein wesentlicher Eingriff in das historische Orts- bzw. Straßenbild von Dickenreishausen zu erwarten.

Die weitere straßenbegleitende Bebauung zeichnet sich durch größtenteils traufständige, große landwirtschaftliche Anwesen, mehrere Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern sowie markante Einzelbauten aus. Die Gestaltung des geplanten Neubaus an dieser prominenten Stelle als ein- bis zweigeschossiger Flachdachbau stellt sich als Fremdkörper in seiner Umgebung dar und beeinträchtigt das historisch gewachsene Ortsbild des Ortskerns von Dickenreishausen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Um das Orts- und Straßenbild im Bereich der Oberdorfstraße als historisch gewachsenen Ortskern von Dickenreishausen zu schützen, schlägt die Verwaltung vor eine Erhaltungssatzung für diesen Bereich zu erlassen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss:

Auftrag an die Verwaltung eine Erhaltungssatzung „Dickenreishausen – Oberdorfstraße“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu entwerfen und dem Bausenat in seiner kommenden Sitzung zur Vorberatung vorzulegen. Bis dahin ist das Baugesuch zurückzustellen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	0256/16
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Straße:	Trunkelsberger Straße 5
Flur-Nr., Gmkg.:	38/3, Eisenburg

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage in der Trunkelsberger Straße 5 in Eisenburg. Etwa die Hälfte des Dachgeschosses soll als offener Freisitz ausgebildet werden.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Wesentliche Frage im Rahmen der Bauvoranfrage lautet, ob ein Gebäude wie dargestellt bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig wäre.

Hierzu ist auszuführen, dass sich der Baukörper hinsichtlich seiner Größenentwicklung grundsätzlich in seine nähere Umgebung einfügt. Die Gestaltung des Baukörpers, mit der großen Dachterrasse, beeinträchtigt allerdings das Ortsbild des Ortskerns von Eisenburg nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der Baukörper würde sich als absoluter Fremdkörper in der näheren Umgebung darstellen. Somit kann von Seiten der Verwaltung einer derartigen Gestaltung des Baukörpers nicht zugestimmt werden.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird noch zusätzlich die Frage gestellt, ob der Baukörper 5 Meter nach Nord-Osten verschoben werden könnte. Dies wird nach Beurteilung der Verwaltung als grundsätzlich möglich erachtet.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Beantwortung der Fragen wie unter II. dargestellt

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	013/17
Bezeichnung:	Neubau einer Werkstatt mit Verkauf und Ausstellung
Straße:	Obere Buxheimer Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	270/4, 269, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer Werkstatt mit Verkauf, Ausstellung und Nebenräumen im Süden Steinheims am Oberen Buxheimer Weg (Gemarkung Amendingen). Das Gebäude ist als zweigeschossiger Bau mit einer Grundfläche von ca. 1.035 qm vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans S 10 „Südliche Schützenstraße“. Das Plangrundstück ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind hier zweigeschossige Bauten mit Sattel oder Pultdach bis 20° Grad. Die Gebäudelänge ist mit 50,48 Metern angegeben und übersteigt somit die maximale Gebäudelänge in der offenen Bauweise um 0,48 Meter. Dies wird als städtebaulich nicht relevant und daher befreiungswürdig beurteilt. Das dargestellte Hauptgebäude hält bis auf diese geringe Überschreitung der Gebäudelänge alle Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ein.

Darüber hinaus wird die Frage nach möglichen Standorten für Garagenbauten gestellt. Diese sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen, und nicht direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen, zulässig.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. Bebauungsplan S 10 „Südliche Schützenstraße“

Beschluss: Beantwortung der gestellten Fragen wie oben dargestellt.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Nr. 3

Betr.: ISEK-memmingen `30 (integriertes Stadtentwicklungskonzept); Kenntnisnahme, Information zum aktuellen Stand

Allgemein:

Auf Empfehlung der Regierung von Schwaben soll für Memmingen ein ISEK erstellt werden, um die weiteren Voraussetzungen für die Städtebauförderung und Folgeplanungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungspläne, vorbereitende Untersuchungen, usw.) zu schaffen. Das ISEK ist ein übergeordnetes Rahmenkonzept zu den Themen der Stadtentwicklung. Aus dem ISEK leiten sich die zukünftigen Arbeitsschwerpunkte im Rahmen der Städtebauförderung und der perspektivischen Stadtentwicklung ab.

Schwerpunkte in Memmingen könnten voraussichtlich sein:

- Altstadt
- Soziale Stadt Ost
- Entwicklung Memmingen Nord (mit Steinheim).

Entscheidungsgremium ist der Stadtrat.

Planungsbüro:

Im Rahmen eines Auswahlverfahrens nach VOF und in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde folgendes Planungsteam für die Erarbeitung des ISEK ausgewählt:

- Architektur und Städtebau, 03 Architekten GmbH, München (federführendes Büro),
- realgrünlandschaftsarchitekten, München
- Sozialgeografen Salm&Stegen, München.

Wie bei Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung üblich, ist eine Lenkungsgruppe eingerichtet.

Mitglieder der Lenkungsgruppe:

- Oberbürgermeister Manfred Schilder
- Vertreter Reg. v. Schwaben, Herr Wild
- Ref. 2, Herr Hindemit
- Ref. 5, Herr Damm
- perspektive memmingen, Frau Störl
- Wirtschaftsförderung, Herr Haider
- Kämmerei, Amt 20, Herr Imminger
- Garten- und Friedhofsamt, Amt 55, Herr Schnug
- Tiefbauamt, Amt 53, Herr Winkler
- Stadtplanungsamt, Amt 51, Herr Weißfloch
- Betreuung, Amt 51, Herr Rothdach

Strukturierung der Bearbeitung:

- Baustein A: Analysephase
- Baustein B: Bewertungsphase, Handlungsfelder
- Baustein C: Strategie- und Ergebnisphase

Aktueller Stand: Baustein A abgeschlossen
Baustein B in Bearbeitung

Weiterer geplanter Ablauf:

Leicht geändert gegenüber dem ursprünglichen Auftrag, mit dem Ziel mehr Bürgerbeteiligung ins Verfahren einzubinden

- Heute 9.5.17 Kenntnisnahme, Information zum aktuellen Stand im Bausenat
- Anfang Juni Abstimmung in der Lenkungsgruppe (incl. Reg.v.Schw.)
- Anfang Juli Bürgerbeteiligung (Planungswerkstatt)
- Juli bis Sept.17 Strategiephase
- Okt.17 Lenkungsgruppe
Bausenat
Bürgerbeteiligung
- Nov. / Dez.17 Ergebnisphase, Abschlussbericht (integriertes Handlungskonzept), mit Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht

Oberbürgermeister Schilder erteilt Herrn Wimmer, 03 Architekten GmbH, München, das Wort. Dieser erläutert folgende Themenbereiche:

- Städtebau Architektur, Wohnen, Energie, Kultur, Stadtraum, Ortsteile, Freizeit, Lebensqualität
- Grün Freiraum, Landschaft Sport, Freizeit, Lebensqualität
- Soziales Wirtschaft, Arbeit, Handel, Bildung, Soziale Infrastruktur, Senioren-Jugend, Soziale Stadt, Stadtmarketing
- Verkehr Mobilität, Verkehrsaufkommen, Verkehrsverhalten, Immissionen, Haushaltsbefragung

Zusammenfassend geht Herr Wimmer auf die Stärken und Schwächen und die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung ein.

16:20 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 09. Mai 2017

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer