

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

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

am Dienstag, 10. September 2019

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal, 2. OG

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Gotzes, Verena
Guschewski, Heribert
Hartge, Michael
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Müller, Herbert
Gutermann, Stefan
Standhartinger, Karl

ab 16:13 Uhr

Abwesend:

Neukamm, Gerhard	entschuldigt
Nieder, Fabian	entschuldigt
Spitz, Rolf (Vertreter für Herrn Fabian Nieder)	entschuldigt
Prof. Dr. Schwarz, Josef	

Ende: 17:45 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Flächennutzungsplan M4; Kenntnisnahme Entwurf
- II. Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße – West“; Kenntnisnahme Entwurf; Antrag Nr. 17/2019 (innovatives Projekt)
- III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 105 – „Solarpark Schaltwerkstraße“; Empfehlungsbeschluss Aufstellungsbeschluss
- V. Baugesuche
 - 1. Bauantrag 128/19; Neubau von drei Reihenhäusern, Ecke Blattergasse/ Antoniergasse
 - 2. Bauantrag 150/19, Nutzungsänderung zu „Escape Rooms“, Kempfer Straße 38
 - 3. Bauantrag 238/19, Nutzungsänderung Imbiss zu Verkaufsstätte, Schlachthofstraße 35
- VI. Bebauungsplan 87 „Schlachthofstraße West“; Empfehlung zum Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre

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 23.07.2019 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

Betr.: Flächennutzungsplanänderung M4; Kenntnisnahme Entwurf

I. Beschluss – Nr. 1

Für die Fläche westlich der Allgäuer Straße, im Hangbereich, östlich des Dickenreiser Weges wurde in der Stadtratssitzung am 27.10.2016 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung M4 beschlossen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Änderung der Darstellung als „landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“, „Mischgebiet“ und „öffentliche Grünfläche“. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsverfahren 102 „Allgäuer Straße West“ durchgeführt.

Derzeit befinden sich im nördlichen und westlichen Planbereich insgesamt 4 Wohngebäude. Außerdem liegt am Dickenreiser Weg eine Schreinerei. Der Hangbereich soll durch die Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche, der Bereich entlang der Allgäuer Straße als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Die südlichen Ortsrandbereiche werden als Grünfläche dargestellt,

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entspricht den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK).

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat nimmt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung des Stadtplanungsamtes vom Oktober 1988, ergänzt April 1989, geändert am 10.05.2019 zustimmend zur Kenntnis.

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

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Betr.: Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße – West“: Kenntnisnahme Entwurf; Antrag Nr. 17/2019 (innovatives Projekt)

I. Beschluss – Nr. 2

Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den unbebauten nördlichen Teil des Hangbereichs zwischen Allgäuer Straße und Dickenreiser Allee, gegenüber dem Gewerbestandort Woringer Straße / Birkenweg. Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung „Am Galgenberg“ an das Plangebiet; ostseitig ziehen sich gewerblichen Strukturen bis zur BAB-Anschlussstelle Memmingen-Süd. Im Westen bildet die topografisch deutlich höher liegende Dickenreiser Allee den räumlichen Abschluss der Hangflächen. Insgesamt zeigt die Bebauung entlang der Allgäuer Straße ein sehr heterogenes städtebauliches Erscheinungsbild.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.

Das Gelände im Plangebiet fällt ausgehend von der Dickenreiser Allee in Richtung Osten zur Allgäuer Straße hin stark ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 18m. Die topographische Situation wird in das städtebauliche Konzept mit einbezogen.

Städtebau

Um der südlichen Stadteinfahrt ein neues Gesicht zu geben, der topographischen Situation der Dickenreiser Allee und der starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, entwickelt sich das Plangebiet parallel zum Hang und nimmt an baulicher Dichte hin zur Dickenreiser Allee immer weiter ab. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Allee ein ausreichend großer Abstand von Bebauung freigehalten.

Es zeichnen sich drei lineare Bereiche ab, die sich von Ost nach West, also parallel zum Hang, ausbilden.

- Bereich 1 (Mischgebiet): Riegelbebauung
Durch die Riegelbebauung wird im östlichen Bereich entlang der Allgäuer Straße ein Teil des dringend benötigten Wohnraums zur Verfügung gestellt und kleinteilige Gewerbe / Büroflächen im Erdgeschoss angeboten. Geförderter Wohnraum und Wohnungsangebote in unterschiedlichen Größen, sowohl zum Kauf als auch zur Miete, sollen ab dem ersten Obergeschoss dem Anspruch der Durchmischung gerecht werden. Richtung Westen treppt sich die viergeschossige Bebauung durch ein zurückspringendes Penthouse auf drei Geschosse ab.
- Bereich 2 (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet): Punkthäuser
In westlicher Richtung dahinterliegend, befinden sich dreigeschossige Punkthäuser. Diese kompakte Wohntypologie erweitert das Angebot an Grundrisszuschnitten und Größen der Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnungen werden durch private Freibereiche ergänzt, in den oberen Geschossen wird der private Freiraum durch Loggien sichergestellt.
- Bereich 3 (Allgemeines Wohngebiet): Reihenhäuser
Weiter westlich, oberhalb der neuen Erschließungsstraße, ist eine Reihenhausstruktur vorgesehen. Um bei dieser weniger verdichteten Bauform trotzdem sparsam mit Grund und Boden umzugehen und wegen der steilen topographischen Gegebenheiten, befinden sich die privaten Garagen in Form von Sammelcarports direkt an der neuen Erschließungsstraße. Die Reihenhausbauung mit zwei Geschossen passt sich durch den jeweiligen Versatz dem Verlauf des Hanges an. Diese privatere Wohnform mit eigenem Garten, Carport Stellplatz und eigenem Eingang stellt eine optimale Ergänzung zum Wohnraumangebot der verdichteten Riegelbebauung und der Punkthäuser dar. Die Reihenhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen stellen besonders für junge Familien mit Kindern eine angemessene und zentral gelegene Alternative zum teuren Einfamilienhaus dar.

In Richtung Süden sind darüber hinaus zwei Sondertypen vorgesehen, eine Kita und ein auf Grund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben erforderlicher Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbau, die das neue Quartier und den Stadtrand säumen, aber dennoch einen aufgelockerten Übergang zum Grünraum und zum Schlittenhang ausbilden. Die maximale Geschossigkeit ist hier auf zwei Geschosse in Richtung Ortsrand bzw. vier Geschosse in Richtung Straße begrenzt. Westlich davon befindet sich eine große Freifläche, die dem Quartier als Spielplatz und Grünfläche dient. Das südlichste Grundstück wird dauerhaft von Bebauung freigehalten, um hier weiterhin das Schlittensport für die Anwohner zu ermöglichen.

Insgesamt werden im hier vorliegenden Entwurf circa 135 Wohneinheiten (ca. 300 Personen), eine Kita und ein öffentlicher Spielplatz mit 1700 qm Fläche vorgesehen. Darüber hinaus werden circa 3000 qm für kleinteiliges Gewerbe und Büroflächen zur Verfügung gestellt.

Erschließung

Das Quartier wird von der Allgäuer Straße (Staatsstraße 2031) aus durch eine Zufahrtsstraße erschlossen. Dieser Stich endet als Wendehammer und dient als Erschließungszone, von der aus alle Gebäude über Anliegerwege erschlossen werden. Die gesamte Stichstraße wird als ebener und verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Öffentliche Parkplätze, Tiefgaragenzufahrten, Sammelcarports, Privatwege, Bepflanzung und Grünflächen für die Versickerung begleiten den neuen Straßenraum abwechselnd.

Im Bereich des Mischgebietes werden die Stellplätze bewusst unterirdisch angeordnet, um den Raum bestmöglich für das Wohnen auszunutzen und den Straßenraum soweit wie möglich von parkendem Verkehr freizuhalten, um ihn für Begrünung, Entwässerung und Aufenthalt zur Verfügung zu stellen.

Senkrecht zum Hang verlaufen zwei Fuß- und Radwege, die das Gebiet in Ost-West Richtung erschließen und die die Verbindung von der Dickenreiser Allee zur Allgäuer Straße und zum Spielplatz sicherstellen. Auf diese Weise ist das neue Baugebiet mit dem angrenzenden Landschafts- und Erholungsraum, sowie dem bestehenden Radwegesystem verbunden. Am südlichen Ende des Plangebietes soll eine neue Bushaltestelle entstehen, die das Gebiet an die bestehende Linie Dickenreishausen – Memmingen anschließt.

Grünstruktur:

Eine besondere Stellung nimmt sowohl das Naturdenkmal „Dickenreiser Allee“, als auch der dahinterliegende geschützte Waldbereich ein. Beide werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Entlang der Straße und der neuen Wege sind öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen, um so die Straßenraumqualität zu erhöhen. Auch der Spielplatz und die öffentlichen Freiflächen sollen intensiv begrünt werden. Die Dachlandschaft spielt wegen der steilen Hanglage eine besondere Rolle. Die Dachflächen sollen daher großflächig begrünt werden, um die neue entstandene Situation in die Umgebung einzubetten und einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur Regenwasserversickerung zu leisten.

Immissionsschutz

Um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einhalten zu können, ist eine möglichst durchgehende, viergeschossige Bebauung entlang der Allgäuer Straße notwendig. Balkone und schützenswerte Aufenthaltsräume müssen sich hier zwingend nach Westen orientieren. Die viergeschossigen Baukörper parallel zur Allgäuer Straße müssen zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Bebauung im Westen errichtet sein.

Sonstiges

Die Flächen des Gebietes befinden sich größtenteils bereits im Eigentum der Stadt Memmingen. Das städtebauliche Konzept sieht auch einen Vorschlag für eine Überplanung der rückwärtigen großzügigen Gartenbereiche der nördlich anschließenden Grundstücke vor, so dass sich ein städtebaulich sinnvoller Übergang von bestehender und neuer Bebauung einstellt. Die hausinternen Ämter und Referate wurden zusammen mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung angeschrieben. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise, sind bereits in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet.

Antrag Nr. 17/2019 zum Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße West“ – Innovatives Projekt

Im Rahmen des o.g. Antrages wird ein Wohngebiet mit möglichst hohem Verdichtungsgrad, hohem Anteil an sozial gefördertem Wohnraum und innovativen Energiekonzepten beantragt. Dadurch soll im Bereich der südlichen Stadteinfahrt ein zukunftsweisendes Wohnprojekt entstehen.

Im Rahmen einer Besprechung im Stadtplanungsamt wurde das vorliegende städtebauliche Konzept vorgestellt. Die im Antrag genannten Themen werden aus Sicht des Fraktionsvorsitzenden durch das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt, so dass der Antrag in ausreichendem Maße berücksichtigt worden ist.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat nimmt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße – West“ des Stadtplanungsamtes vom 10.07.2019 zustimmend zur Kenntnis.

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

Neuen Beschlussvorschlag:

Der soeben gefasste Beschluss des II. Senats Nr. 30 bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans M4 wird aufgehoben. Gleichzeitig wird die Verwaltung, Stadtplanungsamt, beauftragt, die Auslobung für einen städtebaulichen Wettbewerb zum Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße – West“ vorzubereiten.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 105 „Solarpark Schaltwerkstraße“; Empfehlung Aufstellungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 3

Mit Schreiben vom 16. Juli 2019 beantragt die Lechwerke AG (LEW) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Bereich des bestehenden Umspannwerks zwischen Schaltwerkstraße und Riedbachstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,93 ha und nimmt einen entsprechend großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 3776 Gemarkung Memmingen ein. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks. Ziel der Planung ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Form einzelner Modulreihen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie.

Nachdem die Errichtung eines Solarparks kein nach Baugesetzbuch privilegiertes Vorhaben darstellt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans notwendig. Für den gegenständlich geplanten Solarpark soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der um einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag zu ergänzen ist.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der vereinbarten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zu den Planungskosten zählen hier auch die Kosten für die Umweltprüfung sowie für die übrigen, zur Umsetzung erforderlichen Gutachten. Darüber hinaus soll im Durchführungsvertrag eine Frist zur Umsetzung des Vorhabens festgesetzt werden, nach deren Ablauf seitens der Stadt Memmingen die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgen kann.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Im Randbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar, die im Bestand jedoch bereits mit Anlagen des Umspannwerks überbaut ist und im Zuge der aktuellen Planung nicht weiter verändert werden soll. Nachdem der Flächennutzungsplan planerisch die gleiche Zielsetzung verfolgt, wie der geplante Bebauungsplan, wird letzterer aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung der Darstellungen ist somit nicht notwendig.

Die Lechwerke AG hat das Büro Arnold Consult GmbH mit Sitz in Kissing mit der Erstellung der Planunterlagen beauftragt.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 105 - „Solarpark Schaltwerkstraße“ mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 06.08.2019 zu fassen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Ausweisung einer Versorgungsfläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Die Ausweisung als Versorgungsfläche erfolgt dabei auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Betr.: Baugesuch

I. Beschluss – Nr. 4

BG-Nr.	128/19
Bezeichnung:	Neubau von drei Reihenhäusern
Straße:	Ecke Blattergasse / Antoniergasse
Flur-Nr.:	3665/2
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von drei Reihenhäusern Ecke Blattergasse/Antoniergasse. Die Reihenhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Satteldach vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach dem Maß der Bebauung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben in seine nähere Umgebung entsprechend ein.

Der Gebäudekomplex steht, wie der Bestandsbau auf dem Grundstück auch, sowohl an der Blattergasse als auch im Südosten auf der Grundstücksgrenze. Die Blattergasse ist geprägt von grenzständigen Gebäuden, so dass dies auch dem Neubau nicht entgegengehalten werden kann. Die Abstandsflächen nach Südosten hat der Nachbar, soweit wie möglich, übernommen. Die Abstandsflächen nach Südosten überschneiden sich mit den Abstandsflächen des Nachbargebäudes um knapp 23 bis 30 Zentimeter. Dieser geringfügigen Abweichung kann nach Beurteilung der Verwaltung eine Zustimmung erteilt werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	150/19
Bezeichnung:	Nutzungsänderung zu „Escape Rooms“
Straße:	Kempter Straße 38
Flur-Nr.:	964/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Umnutzung des sogenannten Eiskellers von einer Gastronomie zu „Escape Rooms“. Hierbei handelt es sich um eine besondere Art einer Vergnügungsstätte. Eine Gruppe von 2-6 Personen hat 60 Minuten Zeit um gemeinsam in einem Raum mit filmähnlicher Kulisse verschiedenen Aufgaben und Rätsel zu lösen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Die Nutzung als Vergnügungsstätte ist nach § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise in Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung, wie hier vorliegend, in einem Mischgebiet zulässig. Da von der Nutzung, im Gegensatz zu anderen Vergnügungsstätten, keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebäude zu erwarten sind, kann der Ausnahme im vorliegenden Fall nach Beurteilung der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft An der Hohen Wacht 2 & 4 hat Bedenken gegen die beantragte Nutzung angemeldet. Befürchtet wird, dass sich Gäste im Zusammenhang mit ihrem Besuch rauchend und trinkend vor der Tür des Eiskellers längere Zeit aufhalten könnten. Diese Befürchtung wird von Seiten der Verwaltung nicht geteilt. Während des Spiels ist ein Verlassen des Gebäudes von den Besuchern nicht vorgesehen. Somit ist von Rauch- und/oder Trinkpausen im Freien während des Besuchs nicht auszugehen. Zusätzlich ist eine Motivation von Gästen, vor und/oder nach dem Besuch vor dem Eingang im Freien länger zu verweilen, nicht erkennbar. Innerhalb der Räumlichkeiten ist ein Wartebereich vorgesehen und alkoholische Getränke werden in der Einrichtung nicht angeboten. Die Spiele finden nach Angabe des Bauwerbers in Zimmerlautstärke statt, so dass von Lärmemissionen durch den Spielbetrieb ebenfalls nicht auszugehen ist.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die für die Nutzung notwendigen fünf Stellplätze werden neben dem bestehenden Wohnhaus, gewissermaßen über dem Eiskeller, angeboten. Hierbei ist es zwingend notwendig, dass diese Stellplätze zu den Öffnungszeiten der Anlage ohne Torbarriere anfahrbar sind. Des Weiteren ist die Zufahrt zu den Stellplätzen an der Kempter Straße so zu beschildern, dass auch Ortsunkundige die Stellplätze problemlos auffinden können. Zusätzlich ist die Anfahrt zu den Stellplätzen im Rahmen des Internetauftritts darzustellen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	328/18
Bezeichnung:	Nutzungsänderung Imbiss zu Verkaufsstätte
Straße:	Schlachthofstraße 35
Flur-Nr.:	3486/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Umnutzung eines Teilbereiches der Erdgeschosszone des Gebäudes Schlachthofstraße 35. Es ist ein Ladengeschäft für einen Action-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 740 m² geplant. Das vorgesehene Warensortiment ist relativ breit gefächert und gemäß der „Memminger Liste“ vom 23.07.2007 überwiegend als zentrenrelevant zu bewerten.

Für das Areal existiert ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 87 „Schlachthofstraße West“ aus dem Jahr 1996, der bis dato nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde als wichtiges Ziel des Bebauungsplanes der Ausschluss zusätzlicher Einzelhandelsflächen westlich der Schlachthofstraße definiert.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Gewerbegebiet. Somit ist aktuell nach Art der Nutzung Gewerbe jeglicher Art planungsrechtlich zulässig, auch zentrenrelevanter Einzelhandel.

Bei der Beurteilung des Vorhabens ist das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 heranzuziehen. Laut diesem befindet sich die geplante Betriebsstätte in keinem der aufgelisteten Versorgungsbereiche. Somit ist an dieser Stelle insbesondere das Angebot von zentrumsrelevanten Sortimenten nicht vorgesehen. Nicht zuletzt aufgrund der Präzedenzfallwirkung ist durch das Vorhaben von schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

Daher wird von Verwaltungsseite vorgeschlagen auf Basis des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schlachthofstraße West“ eine Veränderungssperre zu erlassen und das Vorhaben abzulehnen. Nur so kann sichergestellt werden, dass in dem Areal weder aktuell noch zukünftig zentrenrelevante Verkaufsstätten entstehen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Erlass einer Veränderungssperre und Ablehnung des beantragten Vorhabens

Stimmverhältnis: 12 ja : 1 nein

Betr.: Bebauungsplan 87 – „Schlachthofstraße West“, Empfehlung zum Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre

I. Beschluss – Nr. 5

In der Schlachthofstraße 35 wird im Rahmen einer Nutzungsänderung ein Drogerie- und Multisortimentsladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 740m² beantragt (BA 328/18). Das Sortiment ist breit gefächert und umfasst im Wesentlichen Non-Food-Artikel, wobei der Hauptanteil der Sortimente den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist. Das geplante Sortiment widerspricht somit an diesem Standort den Vorgaben und Zielen des Memminger Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2007, welches durch Stadtratsbeschluss vom 23.07.2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept Grundlage für Stadtentwicklung und Bauleitplanung ist.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist planungsrechtlich aktuell auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet GE einzustufen. Die beantragte Nutzung ist dort nach § 8 BauNVO allgemein zulässig, da es sich um keinen großflächigen Einzelhandel handelt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.02.1996 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 87 „Schlachthofstraße West“ gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.02.1996 gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist laut damaligem Aufstellungsbeschluss der Ausschluss von Einzelhandel. Lediglich in einem deutlich untergeordneten Umfang von 10-20% sollte Einzelhandel im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe zulässig sein. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den Zielen des in diesem Bereich vorgesehenen Bebauungsplans. Die geplante Einzelhandelsnutzung widerspricht an diesem Standort auch den Vorgaben und Zielen des Memminger Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2007, welches durch Stadtratsbeschluss vom 23.07.2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept Grundlage für Stadtentwicklung und Bauleitplanung ist. Der Bereich liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich bzw. einem B- oder C-Zentrum.

Aus Sicht der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 87 „Schlachthofstraße West“ eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre soll dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 87 „Schlachthofstraße West“ entsprechen. Nur so kann sichergestellt werden, dass entlang der Schlachthofstraße, Saarlandstraße und Colmarer Straße die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses umgesetzt werden.

Gemäß § 16 Abs.1 BauGB ist die Veränderungssperre als Satzung zu beschließen und tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates:

Die als Anlage im Entwurf beigefügte Satzung der Stadt Memmingen über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans 87 „Schlachthofstraße West“ wird beschlossen.

Stimmverhältnis: 12 ja : 1 nein

17:45 Uhr: Ende der Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 10. September 2019

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Mayer
Protokollführer