

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

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

am Donnerstag, **10. November 2016**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Müller, Herbert
Neukamm, Gerhard
Courage, Wolfgang
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans - Martin

Vertr. für Rogg, Sabine

Abwesend:

Gotzes, Verena
Bürgermeister Häring, Werner
Hartge, Michael
Rogg, Sabine

entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

Ende: 15:35 Uhr

Tagesordnung:

- I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 31 „Einödweg Nord-Ost“; Empfehlung zum erneuten Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich; Kenntnisnahme

- II. Baugesuche
 - 1. 65/16 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Obere Straße
 - 2. 2198/11 – Tektur; Umbau und Erweiterung des bestehenden Vereinshauses der Türkisch Islamischen Gemeinde Memmingen; Schlachthofstraße 40
 - 3. 238/16 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Kempter Straße 41

- III. Sonstiges

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. Der Tekturantrag Nr. 2198/11 wird von der Tagesordnung abgesetzt, da der Bauwerber zur Beurteilung des Vorhabens noch ein Schnurgerüst erstellen muss.

Nr. 1

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Empfehlung zum erneuten Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich; Kenntnisnahme

Das Bebauungsplan-Verfahren A31 „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 erste Aufstellungsbeschluss wurde durch das Plenum am 19.06.1997 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.

In der Sitzung des II. Senats am 07.04.2016 wurde letztmalig ein städtebauliches Konzept mit einer sog. „Teppichbebauung“ aus insgesamt 37 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern in Holzbauweise, nicht unterkellert und mit einer Betonbodenplatte als Gründung vorgestellt. Durch diese Bauweise konnte ein Durchdringen der sperrenden Torfschicht verhindert werden. Auf Grundlage dieses Konzeptes sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden.

Das damalige Konzept wurde mittlerweile in zwei wesentlichen Punkten verändert:

- Städtebau

Die sehr monotone, streng ausgerichtete Anordnung der 1-2-geschossigen Gebäude und Parzellen wurde zugunsten eines zentralen Aufenthaltsbereiches mit öffentlichem Spielplatz und fußläufigen Anbindungen aufgelockert und somit städtebaulich neu konzipiert. Durch leichte Straßenverswenkungen und damit verbundenen Gebäudestaffelungen konnte ein städtebaulich ansprechender Straßenraum geschaffen werden. Durch den zentralen Aufenthaltsbereich im Wohnquartier wurde die östlichste Gebäudereihe leicht nach Osten Richtung Bahn verschoben, was aber immissionschutzrechtlich und bzgl. des zur Bahn erforderlichen Erschütterungsabstandes gutachterlich lösbar bewertet wird. Der Erschließungsring ist als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Durch die Umplanung kann ein städtebaulich qualitätvolles Wohnquartier entstehen.

- Gründung

Das Gutachten der Dr.-Ing. Ulrich-Geotechnik GmbH vom 26.07.2016 bewertet die Gründung der geplanten Holzhäuser mit Betonbodenplatten als ungünstig, da die Gefahr von „Aufschwemmungen“ der Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann. Gutachterlich wird in Abstimmung und Ausarbeitung mit dem Wasserwirtschaftsamt die Gründung der Gebäude mit duktilen Gusspfählen empfohlen. Diese nur ca. 150 mm schlanken duktilen Gusspfähle werden mit

Hilfe von Schnellschlaghammern in die erforderliche Tiefe in den Talkies gerammt. Das Verfahren hat eine bauaufsichtliche Zulassung was Tragfähigkeit und Zulassung betrifft. Erschütterungen in der Nachbarschaft sind mit dieser Methode nach Aussage des Gutachters nicht zu erwarten. Ebenso wenig sind Behinderungen des Grundwasserdurchflusses im wasserführenden Talkies durch die duktilen Gusspfähle zu erwarten. Der Druckspiegel im Talkies wird durch den gewählten Verdrängerpfahl nicht entspannt, der Grundwasserabfluss nicht gestört. Eine Verletzung der Deckschichten wird nicht eintreten.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Geogitter- und Trennfließkonstruktion auf dem Wiesenkalk vorgesehen. Bei der Erschließungsstraße kann es im Laufe der Zeit zu leichten Unebenheiten kommen.

Aus Sicht der Verwaltung ist gründungstechnisch eine Lösung gefunden, die in wirtschaftlicher Bauweise die Errichtung der Wohngebäude ermöglicht und gleichzeitig in dem gründungs- und wasserhaushaltstechnisch schwierigen Gebiet maximale Sicherheit für die bestehenden Wohngebäude der Nachbarn vorsieht.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den erneuten Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. A31 „Einödweg Nord-Ost“ mit geänderten Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 24.10.2016 zu fassen. Städtebauliches Ziel ist weiterhin die Ausweisung eines Wohngebiets.

Der II. Senat stimmt zu, dass auf der Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Stimmverhältnis: 11 ja / 2 nein

Nr. 2

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	065/16
Bezeichnung:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Straße:	Obere Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	169, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 19 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit sowie einer Tiefgarage an der Ecke Obere Straße / Othmundstraße in Amendingen. Das Gebäude ist zweigeschossig mit einem zusätzlichen Penthausgeschoss vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes A 3 „Dreyerstraße“. Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ein.

In der Bausenatssitzung vom 05. Juli hat der Bausenat beschlossen das Baugesuch bis zur Durchführung eines Ortstermins zurückzustellen. Insbesondere die vorgesehene Flachdachlösung wurde kritisch beurteilt.

Der Bauwerber hat mittlerweile eine Variante mit einem flach geneigten Satteldach auf dem Penthausgeschoss eingereicht.

Beide der vorliegenden Varianten sind nach Beurteilung der Verwaltung genehmigungsfähig.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Bebauungsplan A 3 „Dreyerstraße“

V. Beschlussvorschlag:

Variante 1: Zustimmung zu der Flachdachlösung

Variante 2: Zustimmung zu der Lösung mit flach geneigtem Satteldach auf dem Penthausgeschoss

Beschluss: Zustimmung zu der Flachdachlösung.

Stimmverhältnis: 11 ja / 2 nein

Voranfrage-Nr.	238/16
Bezeichnung:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Straße:	Kempter Straße 41
Flur-Nr., Gmkg.:	1804, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 9 Wohneinheiten sowie Büroflächen im Erdgeschoss in der Kempter Straße 41. Das Gebäude ist als fünfgeschossiger Flachdachbau vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage lauten, ob die dargestellte Situierung sowie die dargestellte Geschossigkeit genehmigungsfähig sind.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet. Die beantragte Wohnnutzung mit zusätzlichen Büroflächen ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung fügt sich das Gebäude nicht ein. Die nähere Umgebung stellt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung als relativ homogen dar und wird geprägt durch zweigeschossige Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern. Das beantragte Vorhaben hat fünf Vollgeschosse und übersteigt somit hinsichtlich seiner Höhenentwicklung den vorgegebenen Rahmen deutlich. Zulässig wäre inklusive Dach ein Gebäude mit maximal drei Geschossen.

Auch bezüglich seiner überbauten Grundfläche liegt das Vorhaben nicht im Rahmen der näheren Umgebung. Die absolute Grundfläche ist nochmals um ca. 10 % größer als das größte Gebäude in dem Geviert. Darüber hinaus ist das Gebäude so umzuplanen, dass zum einen die faktische Baulinie an der Kempter Straße aufgenommen wird und zum anderen mindestens vier der vorhandenen und erhaltenswerten Kastanien im nördlichen Grundstücksbereich erhalten werden können.

Da sich der Baukörper in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Reichshainpark sowie dem bedeutenden Baudenkmal Kempter Tor befindet, ist das Gebäude nicht mit Flachdach, sondern wie im Bestand zweigeschossig mit zusätzlichem steil geneigten Sattel- bzw. Walmdach auszuführen.

Die Stellplätze auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass diese über eine separate Zu- und Abfahrt von dem Grundstück aus erschlossen werden können. Die vorgesehene Stellplatzaufreihung mit direkter Erschließung von der Kempter Straße hätte zur Folge, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich den privaten Parkplätzen zum Opfer fallen müssten. Dies ist zu vermeiden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

15:35 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung.

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 10. November 2016

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer