

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

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

am Dienstag, 11. Juni 2013

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Böckh, Margareta
Braun, Ulrich
Bretzel, Manfred
Wilhelm, Christiane
Ferk, Hans
Gotzes, Verena
Hartge, Michael
Müller, Herbert
Neukamm, Gerhard
Nieder, Wolfgang
Prof. Dr. Schwarz, Josef
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans – Martin
Thrul, Bernhard

Ende: 17:10 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bereich „Soziale Stadt“: Gestaltung Ernst-Reuter-Platz; Zustimmung zum Entwurf
- II. Bebauungsplanverfahren S23 „Europastraße – Winkeläcker Ost“; Information über wesentliche voraussichtliche Inhalte im Rahmen der Gesamtentwicklung; Empfehlung zur Veränderungssperre
- III. Baugesuche und Voranfragen
 - 1. 097/13 Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Obere Straße 7
 - 2. 075/13 Neubau eines 7-Familienhauses mit Tiefgarage, Spinnereiweg 3
 - 3. 085/13 Neubau einer Sporttribüne, Am Sportplatz 13
 - 4. 120/13 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Im Klösterle
- IV. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

- V. xxx
- VI. xxx

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. Ein weiterer Tagesordnungspunkt wird in nichtöffentlicher Sitzung beraten.

Nr. 1

Betr.: Bereich „Soziale Stadt“: Gestaltung Ernst-Reuter-Platz; Zustimmung zum Entwurf

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt die Planerin, Frau Marita Zinth. Er teilt mit, dass die Umgestaltung Kosten in Höhe von ca. 450.000,- € verursachen wird.

14:20 Uhr: Stadtrat Hartge nimmt an der Sitzung teil.

Die vorbereitenden Untersuchungen von dem Büro SEP Baur sieht für das in Memmingen festgesetzte Quartier der Sozialen Stadt die Stärkung zentraler Bereiche vor. Darin wird unter anderem als erforderlicher Schwerpunkt baulicher Maßnahmen der Bereich des Ernst-Reuter-Platzes genannt.

Die Planungsarbeiten wurden im Entwurf vom Büro Prof. Dr. Baldauf / Stuttgart übernommen und mit den Betroffenen im Quartier mehrfach abgestimmt.

Die wesentlichen Ziele der Umgestaltung:

- Attraktivierung des Platzes
- Aufenthaltsmöglichkeit für jede Generation
- Spielbereich für Kleinkinder
- Wegeverbindung über den Platz
- Wirkung der Kirche in den öffentlichen Raum
- Eindämmung des zu groß dimensionierte Knotenpunktes Rügenstraße/Potsdamer Straße und der großen Asphaltfläche auf der Nordseite

Anschließend wurde die Landschaftsarchitektin Marita Zinth/ Immenstadt mit der weiteren Bearbeitung zur Umsetzung beauftragt.

Frau Zinth stellt, ausgehend vom Bestand, den Entwurf der Ausbauplanung im Detail vor.

Beschluss:

Der II. Senat beschließt:
Zustimmung zum Entwurf der Neugestaltung des Ernst-Reuter-Platzes im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplanverfahren S23 „Europastraße – Winkeläcker Ost“; Information über wesentliche voraussichtliche Inhalte im Rahmen der Gesamtentwicklung; Empfehlung zur Veränderungssperre

Der Bebauungsplan S23 soll Art und Umfang einer künftigen Nutzung als Gewerbegebiet festsetzen.

Das Baugebiet umfasst ca. 13,34ha.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2013 durch den Stadtrat gefasst.

Zur Gesamtentwicklung Nord

Bei den Überlegungen zur mittel- bis langfristigen Entwicklung im Memminger Norden fließen zahlreiche Randbedingungen ein, die hier knapp und mit dem Schwerpunkt der Verkehrssituation dargestellt werden sollen:

1. Ausgangsflächen

Es handelt sich um Flächen hoher landwirtschaftlicher Bonität aber eher geringer naturräumlicher Qualität. In Teilen hat bereits Kiesausbeute stattgefunden.

2. Wohnen oder Gewerbe?

Eine grundsätzliche Alternative ist es, die Steinheimer Wohngebiete nach Westen auszubauen und so den Wohnstandort Steinheim zu stärken. Dabei nehmen jedoch die Immissionen aus dem Verkehrslärm der A7 und der Europastraße deutlich zu, so dass hierdurch enge Grenzen der Entwicklung gesetzt sind.

Als andere Alternative drängt sich die weitere gewerbliche Entwicklung entlang der Europastraße nach Norden geradezu auf. Das Gewerbegebiet Nord wird, gerade auch auf Grund seiner günstigen Verkehrsanbindung, sehr gut angenommen und nachgefragt; die Erweiterung nach Norden stellt im Grunde die einzige entwicklungsfähige, zusammenhängende Gewerbefläche Memmingsens dar. Dabei werden ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, insbesondere bezüglich der Emissionen aber auch aus optischen Gründen erforderlich sein. Begrünte Zäsuren könne diese Entwicklung stadtgestalterisch gliedern und wirken sich auch klimatisch positiv aus. Insgesamt ist daher die gewerbliche Entwicklung zu favorisieren.

3. Gewerbeentwicklung Buxheim

Die Gemeinde Buxheim ist fast ausschließlich über die Memminger Straße / Buxheimer Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Insbesondere durch den gewerblichen Verkehr entstehen so ganz erhebliche Belastungen für die Wohnbebauung im Memminger Nordwesten, südlich der Buxheimer Straße. Die Gemeinde Buxheim plant derzeit eine Erweiterung ihrer Gewerbeflächen westlich der A7. Aus Sicht der Stadt Memmingen ist daher eine zusätzliche Anbindung, die den Verkehr von Norden zum Autobahnkreuz leitet, zwingend erforderlich. Voraussichtlich wird diese durch einen Ausbau der Unterführung in Verlängerung des Oberen Buxheimer Wegs erfolgen können. Eine Anbindung noch dichter am Autobahnkreuz würde zwar eine noch bessere Entlastungswirkung erwarten lassen, erscheint jedoch nicht realisierbar.

4. Entlastung der OD Steinheim

Die OD Steinheim ist, entsprechend Zählung 2011, mit rund 12.600 Kfz/24h ganz erheblich belastet. Neben der allgemeinen Zunahme des Verkehrs ist dies auch darauf zurück zu führen, dass die Umgehung über die Europastraße nicht im erwünschten Umfang angenommen wird. Alleine durch Rückbau und Gestaltung der Heimertinger Straße (nach Aufhebung der B300) wird

dieses Problem auch nach Einschätzung des Verkehrsgutachters nicht zu lösen sein. Es sind vielmehr zusätzlich verkehrslenkend Maßnahmen im Vorfeld erforderlich, die die Entscheidung der Fahrer zur Wahl der Umgehungsstrecke beeinflussen. Dabei ist das Netz auf der Basis eines angestrebten Zielwertes (ca. 6.000-7.000 Kfz/24h) für die OD Steinheim zu entwickeln. Die Umgehung selbst kann im Grunde nur über das Gewerbegebiet Nord erfolgen und hat deshalb dort ebenfalls Auswirkungen.

5. Entwicklung GE Nord

Das künftige Gewerbegebiet soll so geplant werden, dass es den Ansprüchen aus seiner hohen Lagequalität und als ein viel benutzter „Stadteingang“ auch städtebaulich gerecht werden kann. Sowohl aus den zusätzlichen Gewerbeflächen, wie auch aus dem genannten Ziel der Entlastung der OD Steinheim wird sich ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen ergeben. Bereits heute sind Fraunhoferstraße und Europastraße sehr hoch belastet, zeitweise über ihre Leistungsfähigkeit hinaus. Die Europastraße soll weitest gehend anbaufrei bleiben. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zusätzlicher Parallelstraßen, sowohl zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens, wie auch –im Fall Europastraße- zur Erschließung der Grundstücke. Parallele zur Fraunhoferstraße ist bereits heute die Teramostraße. Letztere, heute lediglich 2-spurig, soll in ihrem Querschnitt der Fraunhoferstraße angeglichen werden; ebenso ist ein direkter Anschluss an die Donaustraße erforderlich. Hier ist eine Maßnahme zur Verkehrslenkung weg von Steinheim angedacht und vom Verkehrsgutachter als voraussichtlich wirksam bestätigt worden: dieser Anschluss sollte nicht als Kreuzung oder Kreisverkehr erfolgen, da beides zu wenig gerichtet ist. Vielmehr sollte die Donaustraße künftig direkt im Bogen in die Teramostraße übergehen, um die gewollte Hauptachse zu verdeutlichen. Die Anbindung Steinheims wird dann über eine untergeordnete Einmündung erfolgen.

Von der Teramostraße sollen –im Endausbau- zwei Haupterschließungsstraßen nach Norden führen und dort wieder mit der Europastraße verknüpft werden, um so auch die Europastraße, besonders im kritischen südlichen Teil, zu entlasten.

Die Vorfahrt-geregelten Kreuzungen an der Europastraße sind z. T. bereits heute kritisch zu werten, für die Zukunft werden hier vom Gutachter Ampelregelungen vorgeschlagen. Gegenüber Kreisverkehren wird hier der Vorzug gesehen, dass die erheblich höhere Verkehrsbedeutung der Europastraße klarer zum Ausdruck kommt, und in Verbindung mit „Grüner Welle“ ein besserer Verkehrsfluss erreichbar ist.

Lediglich die nördlichste Verknüpfung, in Nachbarschaft zum Kreisverkehr Egelseer Straße, wird aus heutiger Sicht ebenfalls als Kreisverkehr vorgeschlagen. Damit wird die Aufnahme des „Entlastungsverkehrs“ erleichtert.

Dieses Netz erscheint geeignet, die erwarteten Belastungen zu bewältigen

Folgende wesentliche Ziele werden verfolgt:

- Art der baulichen Nutzung entsprechend §8 BauNVO mit folgenden Differenzierungen:
 - Grundsätzlich sollen qualitativ hochwertige produzierende Betriebe entstehen. Deshalb werden ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die erwünschten, qualitativ hochwertigen Betriebe können natürlich nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Vielmehr müssen durch attraktive Randbedingungen, die die Planung bietet, entsprechende Anreize für deren Ansiedlung geschaffen werden.
 - Betriebsleiterwohnungen werden aufgrund der Immissionskonflikte im Gewerbegebiet ausgeschlossen
- Abstandsflächen entsprechend BayBO
- die zulässigen Immissionskontingente werden mit Amt 60.1 festgelegt und sollen insbesondere die Wohnflächen in Steinheim schützen.
- Kiesabbau, ist bis auf die Ausnahme im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme, nicht zulässig
- Gestaltung der wichtigen Stadtzufahrt von Norden über die Europastraße:
 - Baugrenze entlang der Europastraße wird mit einem Mindestabstand von 20m vorgegeben. Dieser soll teilweise begrünt werden
 - Regelung über den Ausschluss bzw. Gestaltung von Lagerflächen

Dabei dürfte der völlige Ausschluss von Lagerflächen in einem Gewerbegebiet nur schwer zu begründen sein. Daher sind vor Allem Regelungen zu deren Ausgestaltung angedacht; z. B. noch größerer Abstand von der Europastraße, als durch die Baugrenze vorgegeben, optische Abschirmung durch Gebäude oder intensive Eingrünung.

- Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen an der Europastraße, da die Grundstücke nur von der Erschließungsstraße im Osten zugefahren werden können und um eine Zerstückelung zu verhindern.

Der Erlass dieser Veränderungssperre nach §§ 14 ff Baugesetzbuch ist erforderlich um sicher zu stellen, dass sich bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplans keine Nutzungen ansiedeln können, die den beabsichtigten Planinhalten des Bebauungsplans widersprechen.

Aus aktuellem Anlass hat die Firma Geiger zwei BlmschG-Verfahren eingereicht.

1. Erweiterung der zur Annahme zulässigen Abfallarten im Bereich der Bauschutttaufbereitung; Lagerung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen (Baugesuch-Nr. 46/13)
2. Erneuerung der Asphaltmischanlage (Baugesuch-Nr. 47/13)

Beschluss:

Der II. Senat nimmt die Ziele der Planung zur Kenntnis und empfiehlt dem Plenum des Stadtrats, für die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans S23 „Europastraße – Winkeläcker Ost“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Nr. 3

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	097/13
Bezeichnung:	Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle
Straße:	Obere Straße 7
Flur-Nr., Gmkg.:	108/0 Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit einer Größe von ca. 460 m² Bruttogrundfläche und einer Firsthöhe von 7,23 Metern in der Oberen Straße 7 in Amendingen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Dorfgebiet. Die Nutzung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung ein.

Die nordwestlich angrenzenden Nachbarn in der Schulsteige 4 haben den Bauantrag nicht unterschrieben und Bedenken hinsichtlich der geringen Abstandsfläche geäußert. An der geringsten Stelle besteht lediglich ein Abstand von ca. 3 Metern vom Dachüberstand der neuen Halle zu einem Vorbau des Wohnhauses Schulsteige 4. Der Neubau hält allerdings im Gegensatz zu dem Wohnhaus Schulsteige 4 seine Abstandsflächen ein. Dem Bauwerber kann die nicht eingehaltene Abstandsfläche des Nachbarn daher nicht zum Nachteil ausgelegt werden. Das Bauvorhaben ist insgesamt genehmigungsfähig.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

BG-Nr.	075/13
Bezeichnung:	Neubau eines 7-Familienhauses mit Tiefgarage
Straße:	Spinnereiweg 3
Flur-Nr., Gmkg.:	1363/0 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines 7-Familienwohnhauses mit Tiefgarage und einer Grundfläche von ca. 342 m² im Spinnereiweg 3. Das Gebäude hat zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss mit leicht geneigtem Dach.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des unbepflanzten Innenbereichs nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Das Vorhaben ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die nähere bauliche Umgebung stellt sich als sehr heterogen dar. Neben Einfamilienhäusern sind in der näheren Umgebung ebenso größere Wohnbauvorhaben unterschiedlicher Größe vorhanden. Das Vorhaben fügt sich daher auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in seine nähere Umgebung ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

BG-Nr.	085/13
Bezeichnung:	Neubau einer Sporttribüne
Straße:	Am Sportplatz 13
Flur-Nr., Gmkg.:	4420 Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer Zuschauertribüne für den Sportplatz in Amendingen. Die Tribüne hat eine Länge von ca. 35,0 m, eine Tiefe von ca. 3,0 m und ist für ca. 200 Personen ausgelegt.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Die Nutzung einer Zuschauertribüne für den bestehenden Sportplatz ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben in seine nähere Umgebung ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	120/13
Bezeichnung:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Straße:	Im Klösterle
Flur-Nr., Gmkg.:	619/0, 620/0, 384/5, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Gewerbe- und vierzehn Wohneinheiten mit Tiefgarage im Klösterle. Die Anlage besteht aus drei dreigeschossigen Satteldachgebäuden, die durch Flachdachbereiche miteinander verbunden sind. Das südliche Satteldachgebäude steht traufseitig- und das nordwestliche giebelseitig zum Bach. Das nordöstliche Satteldachgebäude orientiert sich mit seinem Giebel nach Norden.

II. Besondere Bemerkungen:

In dem eingereichten Vorentwurfsstand ist die Absicht erkennbar, die drei Bauteile als selbstständige Baukörper voneinander abzutrennen. Auf Flachdachbereiche vor den Dachtraufen wird verzichtet. In der weiteren Ausarbeitung und Detaillierung des Entwurfes ist darauf zu achten, dass sich die „Fugen“ zwischen den einzelnen Baukörpern deutlich zurücknehmen und eine klare Abtrennung zu und zwischen den Hauptbaukörpern darstellen.

Insgesamt erscheint das städtebauliche Konzept mit seiner Baumassenverteilung und -ausbildung genehmigungsfähig. Es wird empfohlen die weitere Ausarbeitung des Entwurfs und die Fassadengestaltung eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Stadtbauamt abzustimmen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Bebauung eines Teiles des Flurstückes 384/5 steht unter dem Vorbehalt der Einleitung und des Ergebnisses eines notwendigen förmlichen Einziehungsverfahrens der derzeit als Parkplatz gewidmeten öffentlichen Fläche gemäß Artikel 8 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja / 1 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

Nichtöffentliche Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 11.06.2013

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer