

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

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

am Mittwoch, 16. März 2016

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Bürgermeisterin Böckh bis 14:25 Uhr
Oberbürgermeister Dr. Holzinger ab 14:25 Uhr

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta

Baur, Christoph

Börner, Helmut

Hartge, Michael

ab 14:20 Uhr

Kolb, Jürgen

Liepert, Stefan

Mirtsch, Thomas

Müller, Herbert

Courage, Wolfgang

Vertr. für Rogg, Sabine

Spitz, Rolf

Vertr. für Dr. Steiger, Hans - Martin

Abwesend:

Dr. Steiger, Hans - Martin

entschuldigt

Neukamm, Gerhard

entschuldigt

Gutermann, Stefan

entschuldigt

Gotzes, Verena

entschuldigt

Rogg, Sabine

entschuldigt

Eßmann, Heike

entschuldigt

Ende: 15:20 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Baugesuche
 1. 247/15 Erstellung eines temporären Anbaus, Altvaterstraße 9
 2. 262/15 Umbau ehem. Gaststätte in eine Unterkunft für Asylbewerber, Im Dickenreis 2
 3. 252/15 Nutzungsänderung Verwaltungsgebäude in Flüchtlingsunterkunft, Alpenstraße 58
 4. 274/15 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schießstattstraße 12 + 12 ½

- II. Bebauungsplan 66 „Römerstraße“; 3. Änderung; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme

- III. Bebauungsplan A 3 „Dreyerstraße“; 2. Änderung; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme

- IV. Bebauungsplan S 26 „Schulstraße-Süd“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme

- V. Ausbau Spiehlerweg; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss

- VI. Verschiedenes

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

Bürgermeisterin Böckh begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest.

Nr. 1

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	247/15
Bezeichnung:	Erstellung eines temporären Anbaus
Straße:	Altvaterstraße 9
Flur-Nr., Gmkg.:	2490/1, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Erstellung eines befristeten Anbaus zur Auslagerung von Förderstättenplätzen der Unterallgäuer Werkstätten für die Dauer von 3-5 Jahren. Nach erfolgtem Neubau einer Förderstätte nördlich des bestehenden Betriebes soll das Provisorium wieder rückgebaut werden.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „82, Dobelhalde“. Der Anbau ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und zum Teil auf städtischer Flur geplant. Da es sich um eine zeitlich befristete Aufstellung handelt und der Standort zwischen Bestandsgebäude und Lärmschutzwall städtebaulich kaum einsehbar und daher unproblematisch ist, kann nach Beurteilung der Verwaltung für die beantragte Zeitdauer von maximal 5 Jahren eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Öffentliche- und nachbarschützende Belange werden durch das Provisorium nicht beeinträchtigt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Standzeit des Anbaus wird auf maximal fünf Jahre befristet.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan „82, Dobelhalde“

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 9 ja : 0 nein

BG-Nr.	263/15
Bezeichnung:	Umbau ehem. Gaststätte in eine Unterkunft für Asylbewerber
Straße:	Im Dickenreis 2
Flur-Nr., Gmkg.:	1941, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau einer ehemaligen Gaststätte in eine Unterkunft für ca. 55 Asylbewerber Im Dickenreis 2.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gegen das Vorhaben wurde eine Nachbareinwendung erhoben. Es wird insbesondere moniert, dass das Vorhaben gebietsunverträglich sei.

Nach § 246 Abs. 13 Satz 1 BauGB kann bis zum 31. Dezember 2019 im Außenbereich Umnutzungen bestehender Gebäude für Vorhaben für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich gem. § 35 Abs. 3 BauGB sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Eine Beeinträchtigung öffentlicher- und/oder nachbarschützender Belange liegt nicht vor. Die Erschließung ist gesichert. Der Nachbareinwendung kann daher nicht abgeholfen werden.

Die Kubatur und die äußere Gestaltung des Gebäudes bleiben im Wesentlichen, bis auf den Anbau einer außenliegenden Fluchttreppe, gewahrt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

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

14:25 Uhr: Oberbürgermeister Dr. Holzinger nimmt an der Sitzung teil und übernimmt den Vorsitz.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

BG-Nr.	252/15
Bezeichnung:	Nutzungsänderung Verwaltungsgebäude in Flüchtlingsunterkunft
Straße:	Alpenstraße 58
Flur-Nr., Gmkg.:	4012/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Umnutzung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in eine Unterkunft für ca. 40 Asylbewerber in der Alpenstraße.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Gewerbegebiet.

Nach dem Maß sowie der Art der Nutzung ist die Anlage genehmigungsfähig. Nach § 246 Abs. 10 Satz 1 BauGB kann bis zum 31. Dezember 2019 in Gewerbegebieten für Vorhaben für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans und gleichermaßen in Verbindung mit § 34 Absatz 2 im unbeplanten Innenbereich in faktischen Gewerbegebieten befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies ist im vorliegenden Fall nach Beurteilung der Verwaltung gegeben. Nach Bewertung der Umweltschutzverwaltung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Konflikte mit Lärmimmissionen sind demnach nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher und/oder nachbarschützender Belange liegt nicht vor.

Die Kubatur und die äußere Gestaltung des Gebäudes bleiben unverändert.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	274/15
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Schießstattstraße 12 & 12 ½
Flur-Nr., Gmkg.:	1680/0, 1713/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit zusätzlichem Penthausgeschoss mit insgesamt 10 Wohneinheiten in der Schießstattstraße 12 & 12 ½.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Grundstücke befinden sich in einem faktischen Wohngebiet, die geplante Wohnnutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung fügt sich das Gebäude im Wesentlichen in seine nähere Umgebung ein. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Allerdings erscheint der Verwaltung die durchgehende viergeschossige Fassade nach Westen und teilweise nach Norden als städtebaulich problematisch. Ein Baukörper mit einer durchgehenden viergeschossigen Fassade erscheint insbesondere im Verlauf der Schießstattstraße als aus dem Rahmen fallend.

Der genehmigte fünfgeschossige Büroriegel an der Wiesenstraße/Ecke Schießstattstraße kann bezüglich der Höhenentwicklung nicht als Referenz herangezogen werden. Zum einen wird dieser Baukörper nach seiner Erstellung in der näheren Umgebung eine Alleinstellung einnehmen. Zum anderen wurde dieser Bau gemäß § 34 Abs. 3a BauGB, unter Abweichung von dem Erfordernis des Einfügens, genehmigt. Daher kann dieses Vorhaben aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals nicht als die nähere Umgebung prägend herangezogen werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Es ist nach allen Seiten eine dreigeschossige Traufkante auszubilden. Daher ist mit Ausnahme des Treppenhauses das Dachgeschoss umlaufend um mindestens 1,50 Meter hinter die darunter liegende Fassade zurück zu setzen. Zusätzlich ist das Dachgeschoss so auszubilden, dass es kein Vollgeschoss darstellt

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplan 66 „Römerstraße“; 3. Änderung; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme

In der Sitzung des II. Senats vom 28.09.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Römerstraße“ vorzubereiten.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Einleitung eines Änderungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss) für einen Teilbereich des Bebauungsplans 66 „Römerstraße“ südlich der Bahnlinie, östlich des Trachtenheims und nördlich der ehemaligen Trasse der „Legauer Bahn“.

Dieser Teilbereich des Bebauungsplans 66 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Bahnanlagen“ und die zugehörige Bahnüberführung als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Bereits vor einiger Zeit hatte sich dieser Bereich durch Verkauf und Bebauung größerer Teilflächen verändert. In der Zwischenzeit hat die Bahn alle Flächen verkauft. Die Stadt hat für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche das Vorkaufsrecht angewendet, für eine künftige mögliche Straßenüberführung.

Um eine weitere Bebauung zu ermöglichen und die Gegebenheiten anzupassen ist eine planungsrechtliche Überarbeitung notwendig.

Die Bebauungsplanänderung soll nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies ermöglicht u.a. die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Die Änderung soll u.a. eine III- geschossige Bebauung ermöglichen, Klarheit über die Erschließung sowie über grünordnerische Belange erbringen. Die Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrats, die Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplans 66 „Römerstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss) mit Umgriff entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamts vom 03.03.2016, einzuleiten.

Die Änderung soll nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Der in der Sitzung vorgezeigte Entwurf wird als Basis für die weitere Planung beschlossen.

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

Nr. 3

Betr.: Bebauungsplan A3 „Dreyerstraße“; 2. Änderung; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme

In Amendungen, im Bereich der Oberen Straße und der Rieffstraße, zeichnen sich seit geraumer Zeit bauliche Änderungen und Nachverdichtungen ab (Auflösung ehemaliger Hofstellen).

Für diesen Bereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978.

Aus heutiger (auch juristischer) Sicht bestehen Zweifel an der Eindeutigkeit der Festsetzungen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll in Bezug auf Geschoßigkeit und Dachneigung Eindeutigkeit geschaffen werden.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Plenum des Stadtrates wird empfohlen, gemäß § 2 BauGB für den Bebauungsplan A3 „Dreyerstraße“, Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung zu fassen.

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

Nr. 4

Betr.: Bebauungsplan S 26 „Schulstraße-Süd“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme

-Lage

In der südöstlichen Ortslage von Steinheim, südlich der Grundschule und des Schulweges, stehen Flächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Stadt Memmingen ist Eigentümerin des Haupt-Baulandes.

-Recht

Baurecht ist hier noch nicht gegeben; im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich im westlichen Teil als Mischbaufläche dargestellt der östliche Teil ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

-Nutzung

Die überwiegenden Bauflächen im Geltungsbereich sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, oder rückwärtige Gartenflächen von Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen.

-Grün

Östlich an das Baugebiet schließen sich „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

Nördlich der Schulstraße schließt die Grundschule Steinheim an, mit einem intensiv begrünten Schulhof.

Naturräumlich prägende Elemente sind der leichte Hangverlauf von der Niederterrassenschotter-Ebene im Westen zum Memminger Trockental im Osten. Ferner sind die rückwärtigen Hofflächen von Flurnr. 107, 110 und 111 mit lockerem Baumbestand besetzt.

Im Übrigen sind die Baugrundstücke selbst ohne nennenswerte Bepflanzung.

Der Übergang von Bebauung zur Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Flächen wird durch Ortsrandbegrünung definiert.

-Städtebau

Die Flächen eignen sich auf Grund der Lage zum Ortsgefüge und wegen der guten Erschließungsmöglichkeiten.

Interessenten für die Baugrundstücke sind bereits an die Stadt herangetreten. Für den verdichteten und kostengünstigen Wohnbauteil gibt es aus der Wohnungswirtschaft ebenfalls Nachfrage.

Insgesamt können wohl an die 100 Wohneinheiten entstehen, die voraussichtlich abschnittsweise realisiert werden.

Die Geschosigkeit soll sich an der Umgebung orientieren und max. II+D anbieten.

Es ist geplant die Gebäude mit einer gemeinschaftspakierung zu versorgen, sodass keine Tiefgaragen eingebaut werden müssen, auch im Hinblick auf den relativ hohen Grundwasserstand.

Ortsbildprägende Merkmale sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und abgewogen werden.

Im teils großzügigen rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung (meist ehemalige Hofstellen) soll die Möglichkeit der Nachverdichtung mittels Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Durch die Bebauung soll das Ortszentrum stabilisiert und gestärkt werden und in weiteren Schritten die Siedlungsbereiche miteinander vernetzt werden.

Das neue Baugebiet soll Fußgängeranbindungen an den Ortskern bereithalten, um fußläufig die kommunalen bzw. öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Schule, KiGa usw.) zu erreichen.

-Immissionen

Mit Ausnahme der üblichen Lärmsituation an Schulen und durch landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, sind keine relevanten und immissionsrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

-Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffsregelung

Das Bebauungsvorhaben stellt einen Eingriff im Sinne von §1a BauGB dar (Eingriffsregelungen) und ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen).

-Erschließung

Die Haupteerschließung ist über die Schulstraße und den noch auszubauenden Weideleweg geplant, mit Fuß- und Radwegverbindung zum Ortskern.

Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan S26 „Schulstraße - Süd“ zustimmend zur Kenntnis, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 04.03.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) durchzuführen.

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

Nr. 5

Betr.: Ausbau Spiehlerweg; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss

Der Ausbau des Spiehlerwegs wurde in der Sitzung des II. Senats am 18.02.2016 beschlossen.

Die Planung sieht den Ausbau des Spiehlerwegs als verkehrsberuhigten Bereich vor, da hier überwiegend Wohn- und Aufenthaltsfunktion vorhanden ist. Dazu werden extra ausgewiesene Parkplätze und Grüninseln geschaffen. Im gesamten Bereich erfolgt die Erneuerung des Abwasserkanals.

Die vorliegende Planung wurde am 03.03.2016 den Grundstücksbesitzern des Spiehlerwegs in der Rathaushalle vorgestellt.

Die Anlieger bemängelten die aus ihrer Sicht zu wenig eingeplanten öffentlichen Stellplätze (9 Stück) und forderten demzufolge den Entfall der Grünflächen zwischen den Stellplätzen und weitere Stellplätze. Da sich jedoch die Lage und Anzahl der Stellplätze an den vorhandenen Aus- und Zufahrten orientieren, können maximal 12 Stellplätze geschaffen werden. Des Weiteren müssen ausreichende Bewegungsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge freigehalten werden. Die geplanten Grünflächen sind in der Regel mit Stauden- oder Buschpflanzungen verbunden und sollen für eine entsprechende Fahrgeschwindigkeit sorgen.

Die Bauverwaltung informierte die Anlieger über den Abrechnungsmodus und die pro Grundstück zu erwartenden voraussichtlichen Kosten entsprechend der Ausbaubeitragssatzung.

Die LEW informierte die Anlieger über die einmalige Möglichkeit, im Zuge der Ausbaumaßnahme die teilweise noch vorhandenen Freileitungen durch Erdleitungen zu ersetzen. Hierzu ist eine Zustimmung von mindestens 90 % der Grundstückseigentümer erforderlich. Die Kosten für die Verlegung trägt die LEW. Die Grundstückseigentümer tragen lediglich die Kosten für eine eventuell erforderliche Verlegung des Hausanschlusses im Gebäude.

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Planung des Spiehlerwegs dient als Grundlage für die Ausführungsplanung und die Ausschreibung.

Straßenausbaubeiträge werden für den Bereich des Spiehlerwegs erhoben. Die Einstufung des Spiehlerwegs erfolgt als Wohnstraße gemäß der Ausbaubeitragssatzung.

Beschluss:

Die vorliegende Planung des Spiehlerwegs dient als Grundlage für die Ausführungsplanung und die Ausschreibung. Auf die Anlage von Grünflächen wird verzichtet.

Straßenausbaubeiträge werden für den Bereich des Spiehlerwegs erhoben. Die Einstufung des Spiehlerwegs erfolgt als Wohnstraße gemäß der Ausbaubeitragssatzung.

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

15:20 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 16. März 2016

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer