

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

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

am Dienstag, 16. Juli 2013

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Böckh, Margareta	
Bretzel, Manfred	
Wilhelm, Christiane	
Ferk, Hans	
Häring, Werner	Vertr. für Gotzes, Verena
Hartge, Michael	
Müller, Herbert	
Neukamm, Gerhard	
Nieder, Wolfgang	
Prof. Dr. Schwarz, Josef	
Dr. Steiger, Hans – Martin	
Thrul, Bernhard	
Zelt, Hermann	Vertr. für Braun, Ulrich

Abwesend:

Standhartinger, Karl	entschuldigt
Braun, Ulrich	entschuldigt
Schwarzer, Norbert	entschuldigt
Gotzes, Verena	entschuldigt

Ende: 17:00 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplan S 22 „Steinheimer Stadtweg – West“; Kenntnisnahme
- II. Widmung und Einziehung von Straßen
- III. Baugesuche und Voranfragen
 - 1. 139/13 Neubau einer Lagerhalle, Allgäuer Straße 20
 - 2. 094/13 Umbau eines Wirtschaftsteils einer Hofstelle für eine Wohnung, Illerfeld 18
 - 3. 104/13 Neubau Wohnbebauung mit Tiefgarage, Tummelplatzweg / Ecke Rennweg
 - 4. 160/13 Anbau von zwei Mehrfamilienhäusern an zwei bestehende Wohngebäude, Dachausbau mit je zwei Wohnungen in zwei bestehenden Wohngebäuden, Leonhardstraße 2 + 4
 - 5. 086/13 Neubau eines Wohnhauses Donaustraße 40
- IV. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

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.: Bebauungsplan S 22 „Steinheimer Stadtweg – West“; Kenntnisnahme

Erläuterung

-Lage

In der südwestlichen Ortslage von Steinheim, westlich des Steinheimer Stadtweges, stehen Flächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Stadt Memmingen soll, entsprechend der in Vorbereitung befindlichen Vertragsentwürfe, Miteigentümerin am Bauland werden.

-Recht

Baurecht ist hier noch nicht gegeben; im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

-Nutzung

Sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

-Grün

Am südlichen Rand des Bebauungsplans befindet sich das Steinheimer Sportgelände und die Grüngut-Kompostieranlage.

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

Im Anschluss an das Dorfzentrum befindet sich in der Nord-Ost-Ecke der Friedhof.

Naturräumlich prägende Elemente sind nicht vorhanden.

Der Übergang von Bebauung zur Landschaft und zu Grünflächen ist auf Grund weiterer Entwicklungspotenziale nicht weiter zu definieren.

Die Baugrundstücke selbst sind ohne nennenswerte Bepflanzung.

-Städtebau

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

Interessenten sind bereits an die Stadt herangetreten.

Insgesamt können über 60 Bauplätze entstehen, die voraussichtlich abschnittsweise realisiert werden.

Ortsbildprägende Merkmale sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und abgewogen werden. In erster Linie sollen Einfamilienhäuser als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser realisiert 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

Die Grundstücksvereinbarungen mit den Eigentümern müssen noch abschließend getroffen werden.

Die immissionsrechtlichen Belange in Bezug auf die Sportflächen waren bis jetzt das größte Hemmnis.

Die Überprüfung beinhaltete auch eine Berücksichtigung möglicher weiterer Sportflächen.

Das Ergebnis war:

-bei offener Bauweise (Einzelhäuser) war die Belastung der Baufläche so groß, dass eine bauliche Nutzung nicht genehmigungsfähig gewesen wäre. Ein Lärmschutz für die Freiflächen und die Schlaf- und Aufenthaltsräume war nicht zu gewährleisten.

-Ein Wall oder eine Lärmschutzwand entlang des Sportplatzes (Nordseite), in einer landschaftsbildverträglichen Dimension, brachten keine spürbare Entlastung.

Zwischenzeitlich wurde eine Veränderung bzw. Vereinbarung zum Spielplan vereinbart, und dem Sportverein (mit dessen Zustimmung) Immissionsbeschränkungen auferlegt, die es ermöglichen, eine offene Bebauung, ohne unverhältnismäßig hohen Wall, zu realisieren.

Die Restriktionen werden so ausgelegt, dass eine Überschreitung der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen Orientierungswerte nicht zulässig ist. Die privatrechtliche Einschränkung ist zulässig, da die Stadt Memmingen Eigentümerin des Grundstücks ist.

Sollten sich die Sportstätten weiterentwickeln, ist ein entsprechend abschirmender Lärmschutz auf dem Grundstück der Sportanlagen zu errichten.

-Erschließung

Die Haupteerschließung ist über den Steinheimer Stadtweg, mit Fuß- und Radwegverbindung zum Ortskern.

Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege.

14:30 Uhr: Stadtrat Zelt nimmt an der Sitzung teil.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan S22 „Steinheimer Stadtweg - West“ zustimmend zur Kenntnis, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 09.07.2013. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) durchzuführen.

Stimmverhältnis: 8 ja / 6 nein

Nr. 2

Betr.: Widmung und Einziehung von Straßen

I. Widmung nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG

Folgende Straßen sind aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße zu widmen:

1. Verlängerung des Brühlweges, Flur-Nr.1800/2, Gmkg. Memmingen
Der Brühlweg verlängert sich ab der Luitpoldstraße um den Stichweg Richtung Mulzergraben.
Beginn der Verlängerung: ab Luitpoldstraße
Ende der Verlängerung: Richtung Norden bis Mulzergraben, Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 977/2
Länge der Verlängerungsstrecke: km 0,054, Gesamtlänge km 0,241
Unterbrechung bei km 0,054 durch Luitpoldstraße auf 16 Meter
2. St. Albertus-Weg, Flur-Nr. 89/5, Gmkg. Dickenreishausen
Anfangspunkt: ab Unterdorfstraße, Flur-Nr. 302/2
Endpunkt Straßenverlauf Richtung Norden und Westen, einschließlich beider
Wendehammer bis Grundstücksgrenze zu Flur-Nr.
91/4
Länge: 0,223 km
3. Honoldstraße, Flur-Nr. 591/11, 591/16 –Teilfläche, Gmkg. Steinheim
Anfangspunkt: ab Aumühlweg, Flur-Nr. 610
Endpunkt: bis Einmündung in Michael-Rehklau-Straße, Flur-Nr. 591/28
Länge: 0,513 km
4. Michael-Rehklau-Straße, Flur-Nr. 591/28, Gmkg. Steinheim
Anfangspunkt: ab Aumühlweg, Flur-Nr. 610
Endpunkt: bis Honoldstraße, Flur-Nr. 591/11
Länge: 0,135 km
5. Johann-Georg-Rauh-Straße, Flur-Nr. 591/17, Gmkg. Steinheim
Anfangspunkt: ab Honoldstraße im Südosten
Endpunkt: bis Honoldstraße im Nordwesten
Länge: 0,074 km

Straßenbaulastträger für vorgenannte Straßen ist die Stadt Memmingen

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, vorgenannten Widmungen zur Ortsstraße zuzustimmen.

II. Widmung nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG:

Folgende Straße ist aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung zum beschränkt öffentlichen Weg nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG zu widmen.

Fußweg an der Honoldstraße, Flur-Nr. 591/42, Gmkg. Steinheim

Anfangspunkt: von der Honoldstraße, Flur-Nr. 591/11
Endpunkt: bis Feld- und Waldweg „Weg an den Schleifwegäckern“, Flur-Nr. 609
Länge: 0,058 km

Straßenbaulastträger ist die Stadt Memmingen

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen der Widmung zum beschränkt öffentlichen Weg zuzustimmen.

III. Beabsichtigte Einziehung nach Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG

Straßenbestandteil der Ortsstraße Im Klösterle, Flur-Nr. 384/4-TF, Gmkg. Memmingen

Der II. Senat hat in der Sitzung vom 11.06.2013 bezüglich des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage einer Bauvoranfrage zugestimmt.

Der Parkplatz, Teilfläche von Flur-Nr. 384/4, westlicher Straßenbestandteil der Ortsstraße Im Klösterle, gegenüber der Haus-Nr. 7 und entlang der Flur-Nr. 619 und 620 und 620/2, mit einer Fläche von 237 m² soll eingezogen werden.

Bis Anfang der 1960-er Jahre war „Im Klösterle“ weitgehend straßenbegleitend bebaut. Aus stadtplanerischer Sicht geht es darum, dem Straßenraum „Im Klösterle“ wieder eine bauliche Begrenzung und Definition zu geben, die sich der historischen Situation annähert. Es entsteht zudem ein klarer definierter Platzraum, der dann künftig stadtgestalterisch aufgewertet werden kann.

Im Zuge der Stadtentwicklung und Altstadterneuerung ist es daher sinnvoll, einer gestalterischen Aufwertung des Straßen- und Platzraumes „Im Klösterle“ mit der Chance künftig weiterer Verbesserungen, den Vorrang gegenüber dem Erhalt der Stellplätze zu geben.

Gründe öffentlichen Wohls, die eine Einziehung einer Teilfläche des Parkplatzes nach Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG rechtfertigen, sind somit gegeben.

Straßenbaulastträger ist die Stadt Memmingen

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, der beabsichtigten Einziehung zuzustimmen, vorbehaltlich der Zustimmung des I. Senat zum Verkauf der Fläche.

Beschluss 1:

Den vorgenannten Widmungen zur Ortsstraße wird zugestimmt.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Beschluss 2:

Der vorgenannten Widmung zum beschränkt öffentlichen Weg wird zugestimmt.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Beschluss 3:

Der beabsichtigten Einziehung wird zugestimmt, vorbehaltlich der Zustimmung des I. Senat zum Verkauf der Fläche.

Stimmverhältnis: 12 ja / 2 nein

Nr. 3

Betr.: **Straßenneubenennungen**

- I. Oberbürgermeister Dr. Holzinger berichtet, dass in der Sitzung des II. Senats vom 11.06.2013 folgende Straßen im Neubaugebiet Dobelhalde neu benannt wurden:

Berta-Weill-Straße

Hans-Freimann-Straße

Bürkstraße

Konrad-Nägele-Straße

Nr. 4

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	139/13
Bezeichnung:	Neubau einer Lagerhalle
Straße:	Allgäuer Straße 20
Flur-Nr., Gmkg.:	2085 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer Lagerhalle als Anbau an ein bestehendes Gebäude an der Ecke Bahnlinie Leutkirch - Memmingen und dem Dickenreiser Weg mit einer Grundfläche von ca. 426 m². Ein bestehender Kühl- sowie ein Lagerraum wird durch den Anbau entsprechend vergrößert.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich nach § 34 BauGB in einer faktischen Gemengelage Gewerbe-/Wohngebiet. Die beantragte Nutzung für eine Lagerhalle ist nach der Art der Nutzung 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:

Die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	094/13
Bezeichnung:	Umbau eines Wirtschaftsteils einer Hofstelle für eine Wohnung
Straße:	Illerfeld 18
Flur-Nr., Gmkg.:	41/2 Ferthofen

II. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau eines Wirtschaftsteils einer Hofstelle für Nebenraumnutzungen und eine Garage im Erd- sowie eine Wohnung im Obergeschoss in Ferthofen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB ist ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich bei einer Nutzungsänderung genehmigungsfähig, wenn es u.a. einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt und neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen. Die notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt, öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	104/13
Bezeichnung:	Neubau Wohnbebauung mit Tiefgarage
Straße:	Tummelplatzweg/Ecke Rennweg
Flur-Nr., Gmkg.:	1410/0, 1410/2, 1410/3, 1413/2, 1424/0 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau von zwei dreigeschossigen Wohnanlagen mit insgesamt 19 Wohneinheiten mit Tiefgarage am Tummelplatzweg / Ecke Rennweg. Die Bebauung ist als Winkelbebauung im Bereich der Straßenkurve Rennweg / Tummelplatzweg organisiert. Die Tiefgarageneinfahrt ist im Westen des Bebauungsgrundstückes am Rennweg vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 72 „Zollergraben“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden zwei Befreiungen beantragt. Zum einen eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen im nordwestlichen Bereich der Bebauung um insgesamt ca. 3 m² und zum anderen die Drehung der Firstrichtung des Gebäudes entlang des Tummelplatzweges. Beiden Befreiungen kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Die Baugrenzenüberschreitung ist marginal und aus Sicht des Stadtbauamtes spricht im Zusammenhang mit der Eckbebauung nichts gegen eine traufständige Bebauung auch entlang des Tummelplatzweges.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan 72 „Zollergraben“

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung; die landschaftsprägenden Bäume im Innenhof müssen erhalten bleiben.

Stimmverhältnis: 13 ja / 1 nein

Voranfrage-Nr.	160/13
Bezeichnung:	Anbau von 2 Mehrfamilienhäusern an 2 bestehende Wohngebäude, Dachausbau mit je 2 Wohnungen in 2 bestehenden Wohngebäuden.
Straße:	Leonhardstraße 2 & 4
Flur-Nr., Gmkg.:	1636/39, 1636/40 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neu- und Anbau von zwei Mehrfamilienhäusern an 2 bestehende Wohngebäude. Somit entsteht eine Wohnanlage mit einer Länge von insgesamt ca. 65 Metern. Zusätzlich sollen in den Bestandsgebäuden die Dachgeschosse für insgesamt 2 neue Wohnungen ausgebaut werden. In der Summe sind 17 neue Wohneinheiten geplant.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben in seine nähere Umgebung ein. Sowohl in der Leonhardstraße, in der Scheibenstraße und der Blattergasse befinden sich größere Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuseranlagen. Die durch die Anbauten neu entstehende Mehrfamilienhausanlage liegt mit seiner Länge von ca. 65 Metern und der Grundstücksausnutzung am obersten Rand in der näheren Umgebung, ein Einfügen scheint aber noch gegeben. Städtebaulich bestehen gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen, ob eine Erweiterung, wie in den Planunterlagen dargestellt- und ein Ausbau des Dachgeschosses in den bestehenden Wohngebäuden möglich ist sowie ob insgesamt 26 Stellplätze ausreichend sind, kann bejaht werden. Alle weiteren Punkte sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Bauvoranfrage-Nr.	086/13
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnhauses
Straße:	Donaustraße 40
Flur-Nr., Gmkg.:	1347/4 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses mit Satteldach in der Donaustraße 40. Das Grundstück befindet sich nördlich angrenzend an der bestehenden Mühle innerhalb einer Grünfläche direkt an der Memminger Ach.

II. Besondere Bemerkungen:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist als Bestandteil der Grünfläche des Stadtparkes „In der Neuen Welt“ und planungsrechtlich somit als Außenbereich im Innenbereich zu werten. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Vorhaben in einer öffentlichen Grünfläche. Einer Bebauung stehen daher öffentliche Belange entgegen, eine Genehmigungsfähigkeit ist nicht gegeben.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 13 ja / 1 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

Nichtöffentliche Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 16.07.2013

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer