

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

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

am Mittwoch, 20. Februar 2019

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Gotzes, Verena
Hartge, Michael
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Nieder, Fabian
Müller, Herbert
Neukamm, Gerhard
Standhartinger, Karl

Abwesend:

Rogg, Sabine	entschuldigt
Courage, Wolfgang	entschuldigt

Ende: 18:15 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Baugesuche
 1. Bauantrag 330/18 Neubau eines Wohnhauses, Hinter den Gärten
 2. Bauantrag 366/18 Neubau eines Doppelhauses, Am Kohlplatz 7
 3. Bauantrag 174/18 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Hopfenstraße 1 / Bodenseestraße 30

- II. Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“; Abwägung der Stellungnahmen; Empfehlung zum Satzungsbeschluss

- III. Flächennutzungsplanänderung M5; Empfehlung Aufstellungsbeschluss

- IV. Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“; Empfehlung Aufstellungsbeschluss

- V. Verschiedenes

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.

Nr. 1

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	330/18
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnhauses
Straße:	Hinter den Gärten
Flur-Nr.:	28/0
Gemarkung:	Dickenreishausen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines 1 ½ geschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach in Dickenreishausen, Hinter den Gärten.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Jahr 2007 wurde eine entsprechende Bauvoranfrage desselben Bauwerbers abgelehnt. Der ausschlaggebende Grund war der Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als Grünfläche darstellt. Da nördlich des Weges Hinter den Gärten, trotz Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplanes, einige Einfamilienhäuser vorhanden sind, handelt es sich bei den dazwischen liegenden, unbebauten Grundstücken gewissermaßen um eine große Baulücke. Aus städtebaulicher Sicht ist die Schließung dieser Lücke, und somit eine bauliche Abrundung der bestehenden Bebauung, verträglicher als eine Neuausweisung eines Baugebiets auf der grünen Wiese. Daher ist von Verwaltungsseite beabsichtigt, diesen Bereich bei der Neuaufstellung des FNP als Wohnbaufläche darzustellen.

Im Vorgriff dieser beabsichtigten Änderung und da ansonsten der Bebauung keine öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen, wird von Verwaltungsseite empfohlen dem Bauantrag zuzustimmen.

Der östliche Nachbar hat die Abstandsflächen auf seinem Grundstück übernommen und alle Nachbarn haben dem Vorhaben ihre Zustimmung erteilt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Dickenreishausen Oberdorfstraße“. Von den Vorgaben der Erhaltungssatzung werden zwei Befreiungen beantragt:

- Drehung der Firstrichtung
- Dacheindeckung mit engobierten, altschwarzen Dachziegeln

Der Drehung der Firstrichtung wird aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts sowie der städtebaulichen Verträglichkeit von Verwaltungsseite zugestimmt. Der abweichenden Dachplattenfarbe sowie der abweichenden Materialität und somit der abweichenden Wirkung (glänzend anstatt matt) wird hingegen, auch hinsichtlich einer zu erwarteten negativen Vorbildwirkung, nicht zugestimmt. Gemäß der Erhaltungssatzung ist bei Neu- und Umbauten die Dachdeckung in rot bis rotbraun und matt als dorftypisch umzusetzen. Es sind daher rot bis rotbraune und nichtengobierte Dachziegel zu verwenden.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 5 ja : 9 nein

BG-Nr.	366/18
Bezeichnung:	Neubau eines Doppelhauses
Straße:	Am Kohlplatz 7
Flur-Nr.:	109
Gemarkung:	Dickenreishausen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines 2-geschossigen Doppelhauses mit Satteldach in Dickenreishausen, Am Kohlplatz 7.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Es handelt sich bei dem beantragten Doppelhaus nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S. des § 35 Abs.1 BauGB sondern um ein sonstiges Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben sind nach der genannten Vorschrift zulässig, soweit sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Dies ist im vorliegenden Fall festzustellen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt in dem Gebiet eine Wohnbaufläche dar und auch darüber hinaus werden keine öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 2 Nr. 2-8 BauGB beeinträchtigt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	174/18
Bezeichnung:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Straße:	Hopfenstraße 1 / Bodenseestraße 30
Flur-Nr.:	2807
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Flachdach, 17 Wohneinheiten und einem Getränkemarkt an der Ecke Bodenseestraße / Hopfenstraße.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet, die geplante Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Getränkemarkt im Erdgeschoss ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung ein. Westlich des Baugrundstückes befindet sich unter anderem ein dreigeschossiger Gewerbebau mit Flachdach, so dass der Neubau hinsichtlich seiner Höhenentwicklung im Rahmen der näheren Umgebung liegt.

Bezüglich der überbauten Grundstücksfläche überschreitet der Entwurf den Rahmen der näheren Umgebung. Da allerdings auch die überbaute Grundfläche der ehemaligen Bebauung auf dem Grundstück, die baurechtlich eine nachprägende Wirkung entfaltet, mit heranzuziehen ist, ist ein Einfügen auch bezüglich der überbauten Grundfläche festzustellen. Da zusätzlich die geplante Baumasse entlang der Bodenseestraße städtebaulich vertretbar erscheint und nach Beurteilung der Verwaltung das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird, wird das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich als insgesamt genehmigungsfähig bewertet.

Bezüglich der Lärmemissionen des geplanten Getränkemarktes und dessen An- und Ablieferung wurde vom Bauwerber eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes an allen Immissionsorten in der näheren Umgebung eingehalten wird. Daher steht dem Vorhaben auch aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

Mehrere Nachbarn haben Widerspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Im Wesentlichen wird kritisiert, dass erhaltenswerter Baumbestand auf den Nachbargrundstücken Schaden nehmen könnte, Lärmemissionen durch den Getränkemarkt entstünden, die Abstandsflächen nicht eingehalten wären, von dem Bauwerk eine erdrückende Wirkung ausgehe, das Geländeniveau im Bereich der Wohnnutzung angehoben wird, sich das Bauvorhaben nicht einfüge sowie die Situierung der Besucherstellplätze für die Wohnnutzung in der Tiefgarage.

Von Seiten der Verwaltung ist hierzu anzumerken, dass Auflagen zum Baumschutz in der Genehmigung aufgenommen werden, die Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte gutachterlich nachgewiesen wurde, die Abstandsflächen eingehalten werden, von dem Baukörper nach Beurteilung der Verwaltung keine erdrückende Wirkung ausgeht, sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der Nutzung entsprechend einfügt sowie sichergestellt wird, dass die Besucherstellplätze in der Tiefgarage barrierefrei erreichbar sein werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die An- und Ablieferung des Getränkemarktes hat zwischen 07:00 und 08:00 Uhr, außerhalb der Öffnungszeiten des Getränkemarktes zu erfolgen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“; Abwägung der Stellungnahmen; Empfehlung zum Satzungsbeschluss

In der Stadtratssitzung vom 11.12.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des seit 27. Januar 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes 7 „An der Waldfriedhofstraße“ gefasst. Das Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte, die Stadtgärtnerei, einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Mittels dieser städtebaulichen Zielen wird Wohnraum für ca. 80 Wohnungen geschaffen und der benötigte Kita-Bedarf gedeckt. Im Bereich der Wohnbebauung ist 1/3 als geförderter Wohnungsbau nachzuweisen. Somit kann eine Durchmischung und Integration der Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. In der öffentlichen Grünfläche sollen Spielbereiche für verschiedene Altersgruppen entstehen. Die öffentliche Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Wendehammer geplant.

In der Stadtratssitzung vom 06.11.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2018 gebilligt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

a) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 14.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 17.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 19 beteiligten TÖB kamen 8 Rückläufe, davon hatten 5 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 07.12.2018 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 17.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.

Aus der Beteiligung gingen 4 Stellungnahmen ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe der Vorlage beiliegende Auflistungen.

Redaktionelle Änderung der Planzeichnung mit Textteil sowie der Begründung nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Textteil unter 5.01 Altlastenkataster sowie in der Begründung unter 6 Altlastenkataster wird die „Untere Naturschutzbehörde der Stadt Memmingen“ in „Stadt Memmingen – Umweltschutzverwaltung“ geändert.

Beschlussvorschläge:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates für die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“ folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zu.
2. Der Stadtrat beschließt die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“, bestehend aus Planzeichnung und Textteil vom 18.10.2018, redaktionell geändert am 01.02.2019, als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 18.10.2018, redaktionell geändert am 01.02.2019 mit beiliegendem Geotechnischen Gutachten in der Fassung vom 24.04.2018 ergänzt am 30.05.2018, wird übernommen.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates für die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“ folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zu.
2. Der Stadtrat beschließt die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“, bestehend aus Planzeichnung und Textteil vom 18.10.2018, redaktionell geändert am 01.02.2019, als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 18.10.2018, redaktionell geändert am 01.02.2019 mit beiliegendem Geotechnischen Gutachten in der Fassung vom 24.04.2018 ergänzt am 30.05.2018, wird übernommen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 1 nein

Nr. 3

Betr.: Flächennutzungsplanänderung M5; Empfehlung Aufstellungsbeschluss

Der Bereich zwischen Tiroler Ring, Stadtbach und Schleifbach ist im seit 06.07.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt. Darüber hinaus kennzeichnen die zusätzlichen Signaturen „Talaue von Bebauung und Aufforstung freihalten, stadtklimatisch wichtigen Grünzug erhalten, Gehölz, Hauptwegeverbund, Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan geplant sowie aus landschaftspflegerischer Sicht äußerste Bau-, Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsgrenze“ diesen Bereich.

Von Ende 2015 bis Ende 2018 wurde für die Gesamtstadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit einem planerischen Zeithorizont bis 2030 erarbeitet. Im Rahmen dieser Bearbeitung erfolgte unter anderem eine Analyse der innerstädtischen Landschaftsräume. Dabei ergaben sich Handlungsempfehlungen zur Sicherung, Qualifizierung und Aufwertung bestehender innerstädtischer Freiräume.

Des Weiteren erfolgte eine Vorbereitende Untersuchung im Bereich der Sozialen Stadt Ost. Die Zielplanung sieht für das Grundstück mit der Flurnummer 3757 die Sicherung und Entwicklung der Grünzüge und des raumbildenden Grünbestands vor.

Zur Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage als Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz wird ein Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren durchgeführt (BP 103). Städtebauliches Ziel im Bebauungsplanverfahren ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie die Sicherung des bestehenden Grünzugs am Tiroler Ring.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, ist die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans notwendig, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes M5 mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 08.02.2019 zu fassen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Änderung der Darstellung als „Öffentliche Grünfläche“ in „Grünfläche“.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 4

Betr.: Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“; Empfehlung Aufstellungsbeschluss

Das Grundstück mit der Flurnummer 3757 in der Gemarkung Memmingen liegt nördlich des Tiroler Rings, östlich des Schleifbachs und westlich des Stadtbachs. Derzeit wird das Grundstück im Wesentlichen als Kleingartenanlage genutzt. Im südlichen Bereich zum Tiroler Ring ist ein städtebaulich wichtiger sowie raumbedeutsamer Grünzug vorhanden.

Von Ende 2015 bis Ende 2018 wurde für die Gesamtstadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit einem planerischen Zeithorizont bis 2030 erarbeitet. Im Rahmen dieser Bearbeitung erfolgte unter anderem eine Analyse der innerstädtischen Landschaftsräume. Dabei ergaben sich Handlungsempfehlungen zur Sicherung, Qualifizierung und Aufwertung bestehender innerstädtischer Freiräume.

Des Weiteren erfolgte eine Vorbereitende Untersuchung im Bereich der Sozialen Stadt Ost. Die Zielplanung sieht für das Grundstück mit der Flurnummer 3757 die Sicherung und Entwicklung der Grünzüge und des raumbildenden Grünbestands vor.

Für den Bereich der bestehenden Kleingartenanlage gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bereich ist derzeit nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen.

Der seit 06.07.1990 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ mit den zusätzlichen Signaturen „Talaue von Bebauung und Aufforstung freihalten, stadtklimatisch wichtigen Grünzug erhalten, Gehölz, Hauptwegeverbund, Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan geplant sowie aus landschaftspflegerischer Sicht äußerste Bau-, Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsgrenze“ vor.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse und Handlungsempfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und der Vorbereitenden Untersuchung der Sozialen Stadt Ost wird zur Sicherung der Kleingartenanlage ein Bebauungsplanverfahren angestrebt. Städtebauliches Ziel ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie die Sicherung des bestehenden Grünzugs. Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert (Verfahren M5).

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a sowie § 13b Baugesetzbuch liegen nicht vor. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden sollen, fehlen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch aufgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den einfachen Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 08.02.2019 zu fassen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie die Sicherung des bestehenden Grünzugs.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den einfachen Bebauungsplan 103 „Kleingartenanlage am Schleifbach“ mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 08.02.2019 zu fassen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie die Sicherung des bestehenden Grünzugs.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 5

Betr.: Verschiedenes

1. Stadtrat Hartge geht auf den Antrag zur Radwegbeleuchtung in die Stadtteile ein. Eine Entscheidung über den Antrag wurde seinerzeit zurückgestellt. Mit den LEW sollten Gespräche geführt werden. Hierzu teilt Oberbürgermeister Schilder mit, diese Gespräche wurden kürzlich geführt.
2. Stadtrat Hartge erinnert bezüglich der Straßenbeleuchtung an die Zusage, eine Überprüfung des Lückenbereichs BayWa – Benninger Straße werde erfolgen. Oberbürgermeister Schilder sagt eine Überprüfung zu.
3. Stadtrat Mirtsch bittet um Überprüfung der Zulässigkeit des Cafés in der ehemaligen Mohrenapotheke. Der Bewirtungsbetrieb sollte eingestellt werden. Bürgermeisterin Böckh bittet zudem um Überprüfung der Außenflächen.

17:15 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 20. Februar 2019

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer