

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 Montag, 21. Februar 2011

um 14:45 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

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

Abwesend:

Nieder Wolfgang entschuldigt

Ende: 18:05 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplan 91 „Hasenareal – Rotergasse“; Empfehlung für einen neuen Aufstellungsbeschluss
- II. Bebauungsplan D 7 a, „Unterdorfstraße“; Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss, Billigung
- III. Bebauungsplan S 22 „Steinheimer Stadtweg – West“; Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss
- IV. Bebauungsplan S 21 „Nördlich des Aumühlwegs“; Aufstellung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages; Kenntnisnahme

- V. Bauanträge:
 1. 220/10 Betriebserweiterung Nord – Erweiterung des Hochregallagers mit UG – Lagerebene, Karatasstraße 6
 2. 288/10 Neubau von 23 seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage, Kalchstraße
 3. 233/10 Neubau eines Büro- und Wohnhauses, An der Schule
 4. 10/11 Neubau eines Betriebsgebäudes, Europastraße

- Voranfragen:
 1. 305/10 Nutzungsänderung: Einbau einer privaten Grundschule anstelle eines bestehenden Lagers im Obergeschoss der Oldtimer – Garage, Untere Straße 47

- VI. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

- VII. 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. Das Baugesuch Nr. 10/11 wird als Tischvorlage in die Tagesordnung aufgenommen, die Behandlung des Bebauungsplanes S 22 wird von der Tagesordnung abgesetzt.

Nr. 1

Betr.: Bebauungsplan 91 „Hasenareal – Rotergasse“; Empfehlung für einen neuen Aufstellungsbeschluss

Altstadtentwicklung:

2009 – 2010 wurde von den Büros Dr. Baldauf (Stadtplanung), Dr. Jenne (Einzelhandel) und Dr. Brenner (Verkehr) das integrierte Altstadtentwicklungskonzept für Memmingen erarbeitet. Auf dieser Basis wurden in einer ersten Phase die Quartiere westlich und südlich des Schrankenplatzes in das StbauF – Programm „leben findet innen stadt“ im Bereich „aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Der Programmzeitraum wurde von der Obersten Baubehörde / Reg. V. Schwaben auf die Jahre 2009 – 2017 festgelegt.

Quartiersentwicklung:

2010 – 2011 wird aktuell von den Büros „03 architekten“ und „realgrün landschaftsarchitekten“, beide München, eine Quartiersanalyse und –entwicklungskonzept für den Bereich „Hasenareal | Rotergasse“ erarbeitet.

Der Altstadt-Quartier „Hasenareal | Rotergasse“ soll in einem kooperativen Verfahren (public-private-partnership) gemeinsam durch Eigentümer, Investoren und der Stadt Memmingen baustrukturell, verkehrlich, nutzungsmäßig und gestalterisch erneuert werden. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Stadt Memmingen, Eigentümern und Investoren sind noch zu schließen.

Das Bebauungsplangebiet ist stark geprägt von leer stehenden Gebäuden und schlechter Bausubstanz, aber auch von stattlichen, stadtbildprägenden Bauwerken.

Der Block ist gleichermaßen in seiner gemischten Struktur interessant und in seiner Lage wichtig für die Altstadt: er bietet sowohl die Möglichkeit für attraktives innerstädtisches Wohnen, wie auch gewerblich gut nutzbare Bereiche; letztere insbesondere zum Schrankenplatz hin - hier verbunden mit dem Ziel der Anknüpfung an die bereits getätigten Investitionen. Weitere Ziele sind die Quartiersbegrünung im Rahmen der Freiflächengestaltung und eine private Quartiersgarage für das Parken.

Die Aufstellung ist erforderlich, um Planungs- und Projektsicherheit zu schaffen und auch für Dritte zu gewährleisten.

Die Festsetzungen werden sich an den, durch den Stadtrat zur Realisierung ausgewählten Konzepten orientieren.

Eine zum 01.01.2007 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet im neuen § 13a die Möglichkeit eines „beschleunigten Verfahrens“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung, das sich in seinem Ablauf sehr stark am „vereinfachten Verfahren“ des § 13

BauGB – der in diesem Fall nicht in Frage kommt - orientiert. Diese neue Regelung kann hier angewendet werden.

1995 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst, das Verfahren stand jedoch still.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dieser stellt Mischbaufläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1,14 ha.

Beschluss:

Dem Plenum des Stadtrates wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 91 „hasenareal | rotergasse“ mit Umgriff entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 01.02.2011 wird Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB gefasst.
Das Plan-Aufstellungs-Verfahren soll nach § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Ziel ist es, die Möglichkeit zur maßvollen Nachverdichtung, Innenentwicklung und Umstrukturierung des Gebiets zu schaffen.
2. Gleichzeitig wird der Aufstellungsbeschluss für den selben Bebauungsplan vom 13.07.1995 hiermit aufgehoben.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplan D 7 a „Unterdorfstraße“; Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss, Billigung

Erläuterung

Ein Bauträger beabsichtigt die Flächen der ehemaligen Hofstelle „Zettler“ (Unterdorfstraße 54) baulich zu erschließen und ca. 14 Einfamilienhausgrundstücke zu vermarkten. Voraussetzung für eine Bebauung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Von der Möglichkeit der Durchführung im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB soll Gebrauch gemacht werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Unterdorfstraße. Der Umgriff war bereits durch das Bebauungsplanverfahren D7 „Am Ziegelstadel – Süd“ erfasst. Dieser Bebauungsplan konnte noch nicht zu rechtlicher Reife gebracht werden, da wasserrechtliche Probleme entgegenstanden.

-Lage

Am nördlichen Ortsrand von Dickenreishausen

-Recht

Baurecht ist hier im begrenzten Rahmen über §34 BauGB gegeben. Der Flächennutzungsplan stellt hier Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

-Nutzung

Sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich sind noch landwirtschaftlich, hofbezogen genutzt.

-Grün

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befindet sich eine ortsbild- und naturräumlich prägende Baumreihe (überwiegend Birken).

Der östliche Teil kann als Obstbaumwiese bezeichnet werden.

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

Der Übergang von Bebauung zur Landschaft und zu Grünflächen ist eindeutig definiert.

-Städtebau

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

Insgesamt können ca. 14 Bauplätze entstehen.

Ortsbildprägende Merkmale sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und abgewogen werden. In erster Linie sollen Einfamilienhäuser realisiert werden.

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

-Immissionen

Immissionsbedingte Spannungen unterschiedlicher Nutzerinteressen sind nicht zu erwarten.

-Verfahren

Zur Verwirklichung einer Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1,00 ha.

Beschluss:

- 1- Dem Plenum des Stadtrates wird empfohlen, gemäß § 2 BauGB für den Bebauungsplan D 7a „Unterdorfstraße“, mit Umgriff entsprechend der Lageplanskizze vom 01.02.2011, Aufstellungsbeschluss zu fassen.
- 2- Die Absicht des Investors als Vorhaben- und Erschließungsträger das dargestellte Baugebiet zu entwickeln, wird zustimmend zur Kenntnis genommen und das vorgelegte Bebauungskonzept gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 3

Betr.: Bebauungsplan S 21 „Nördlich des Aumühlweges“; Aufstellung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages; Kenntnisnahme

Der Eigentümer des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücks nördlich des Aumühlweges und westlich der Husarenstraße ist daran interessiert, den Teilbereich des Grundstücks südöstlich der Hochspannungs-Freileitung einer Wohnbau-Nutzung zuzuführen. Ein wesentlicher Teil dieser Fläche ist im FNP bereits als künftige Wohnbaufläche dargestellt; somit ist die Planung aus dem FNP abgeleitet.

Es besteht der Wunsch, hier eine private Erschließungsmaßnahme auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durchzuführen. Ein Teil der entstehenden Baugrundstücke soll im üblichen Rahmen durch die Stadt übernommen werden.

In Vorgesprächen hat ein vom Eigentümer beauftragter Planer mehrere städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet vorgelegt. Die in der Anlage beigefügte Variante 4.1 erscheint aus Sicht der Verwaltung als Grundlage für das weitere Verfahren geeignet. Auf ca. 37.700 m² Bruttofläche können ca. 52 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen sich auf dem Grundstück nordwestlich anschließen. Da deren genaue Größe erst noch ermittelt werden muss, kann ein Geltungsbereich noch nicht abschließend festgelegt und somit auch noch kein förmlicher Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Es ist jedoch sinnvoll, auf dieser vorliegenden Grundlage mit den ersten Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu beginnen.

Beschluss:

Der städtebauliche Entwurf (Variante 4.1) für ein künftiges Baugebiet S21 „Nördlich des Aumühlweges“ wird zur Kenntnis genommen. Auf dieser Grundlage sollen die weiteren Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zur Durchführung einer privaten Erschließungsmaßnahme geführt werden. Ebenso sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) auf dieser Grundlage durchgeführt werden.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 4

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

Baugesuch-Nr.:	220/10
Bauvorhaben:	Betriebserweiterung Nord – Erweiterung des Hochregallagers mit UG – Lagerebene
Straße:	Karatas - Straße 6
Flur-Nr., Gmkg.:	305/1, 305/4, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Betriebserweiterung durch ein Hochregallager erfolgt im Anschluss an den Bestand in nördlicher Richtung mit ca. 60 x 28 x 15 m. Baukörperhöhe und Gestaltung des Bestandes werden beim Neubau aufgenommen. Das Hochregallager wird unterkellert, so dass im Untergeschoss weitere Lagerflächen entstehen. Nach Norden ist eine zukünftige Ausfahrt vom Betriebsgelände geplant.

II. Bes. Bemerkungen:

Die Festsetzungen des zukünftigen / in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. A 37 werden beachtet. Nach Norden sind Flächen zur geplanten Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes (Oberer Steinheimer Weg / Buxheimer Weg) abzutreten.

Durch ein schalltechnisches Gutachten wird belegt, dass tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bauantrages.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die im schalltechnischen Gutachten genannten Werte sind zu beachten.

Die Ausfahrt nach Norden kann erst nach dem Ausbau der Erschließungsstraße erfolgen. Die erforderlichen Grundabtretungen gemäß Bebauungsplan sind durchzuführen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 35 BauGB i. V. mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan A 37

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 288/10
Bauvorhaben: Neubau von 23 seniorengerechten und barrierefreien
Wohnungen mit Tiefgarage
Straße: Kalchstraße
Flur-Nr., Gmkg.: 302/0, 302/2, 303/0, 303/3, 303/4, 304/0, 306/0, 307/1,
Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Auf dem Grundstück zwischen Kalchstraße 45 a, b und der Stadtmauer an der Kohlschanze soll eine Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten entstehen. Dreigeschossige Baukörperausbildung mit steilen Satteldächern. Die Wohnungen werden ostseitig über Laubengänge erschlossen. In einer Tiefgarage sind 37 Stellplätze vorgesehen, im nördlichen Grundstücksbereich entstehen 20 oberirdische Stellplätze.

Für den zweiten Bauabschnitt bis zur Kalchstraße werden die Planungen gesondert vorgelegt.

II. Bes. Bemerkungen:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. Danach fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Nachbarzustimmung liegt vor.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 233/10
Bauvorhaben: Neubau eines Büro- und Wohnhauses
Straße: An der Schule
Flur-Nr., Gmkg.: 21/0, Volkcratshofen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Auf dem Grundstück Flurnummer 21 in Volkcratshofen zwischen den Straßen Im Unterdorf, Am Milchberg und An der Schule soll eine Wohnanlage in mehreren Bauabschnitten gebaut werden. Nach Ablehnung des Vorhabens im II. Senat wurde eine Umplanung vorgenommen.

Das Gebäude im 1. Bauabschnitt wurde höhenmäßig reduziert, so dass gemäß Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse entstehen. Der Baukörper mit rund 20 x 12 m ist mit seiner Dachfläche nach Süden ausgerichtet um eine Solar- und Photovoltaiktechnik zu realisieren. Nach Westen wurde das Gebäude 10 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze eingehalten wird. Die Nutzung mit Büro und einer Wohnung erfordert den Nachweis von fünf Stellplätzen. Zwei Stellplätze sind in einer Garage untergebracht, drei weitere Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Die Zufahrtsbreite soll 12 m betragen. Als Fahrbelag ist ein wasserdurchlässiges Material vorgesehen.

II. Bes. Bemerkungen:

Laut Bebauungsplan sind Dachneigungen zwischen 28° und 32° zulässig. Für die beantragten 20° und 25° Neigung wird eine Befreiung befürwortet.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Eine wasserdurchlässige befestigte Zufahrt und Pkw – Aufstellfläche von mäßiger Breite kann planungsrechtlich in der festgesetzten privaten Grünfläche nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Zufahrt auf eine maximale Breite von 5 m zu reduzieren. Die Zustimmung des Antragstellers wurde signalisiert. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern. Ein entsprechender planerischer Nachweis ist zu führen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan V 5

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III. und der Anregung, die Firstrichtung zu ändern.

Stimmverhältnis: 13 ja / 1 nein

Voranfrage-Nr.: 305/10
Bauvorhaben: Nutzungsänderung: Einbau einer privaten Grundschule anstelle eines bestehenden Lagers im Obergeschoss der Oldtimer-Garage
Straße: Untere Straße 47
Flur-Nr., Gmkg.: 2/0, Amendingen

- I. Im Obergeschoss des bestehenden Lagergebäudes, das als Oldtimer-Garage bisher genehmigt war, soll eine private Grundschule eingerichtet werden.

Durch die Voranfrage soll geklärt werden, inwieweit eine Grundschule in dem Gebäude genehmigungsfähig ist

Vorgesehen sind zwei Klassenzimmer mit je 58 qm, zwei Gruppenräume, entsprechende Verwaltungsräume und sanitäre Einrichtungen. Im südlichen Grundstücksbereich ist die Pausenhoffläche vorgesehen.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. In dem als Mischgebiet einzustufenden Bereich ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Die Nachbarschaft wendet sich gegen die Nutzungsänderung, da ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mindestens zweimal täglich befürchtet wird, durch den Pausenhof eine erhebliche Lärmbelästigung entstehen würde und Lärmauflagen für nördlich angrenzende Gewerbeflächen befürchtet werden.

Aus schalltechnischer Sicht wurden die Nachbareinwendungen entsprechend der TA-Lärm geprüft: Pausenhofnutzung und Verkehrsaufkommen führen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Besondere schalltechnische Anforderungen auf Grund der Lage zu nördlichen Gewerbeflächen sind nicht zu stellen.

III. **Beschlussvorschlag:**

Es wird vorgeschlagen dem Vorhaben unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen: Im Bauantrag ist eine gesicherte Wegeverbindung zwischen Pausenhof und Schuleingang in Verbindung mit einer geordneten Stellplatzausweisung sicherzustellen. Bauordnungsrechtliche Belange sind im konkreten Bauantrag zu prüfen.

Der II. Senat beschließt einstimmig, die Entscheidung über den Antrag zurückzustellen und vor der nächsten Sitzung vor dem Grundstück Untere Straße 47 einen Ortstermin abzuhalten.

Baugesuch-Nr.: 10/11
Bauvorhaben: Neubau eines Betriebsgebäudes
Straße: Europastraße
Flur-Nr., Gmkg.: 10187/2, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Zwischen Autobahn A 7 und Europastraße/Ecke Teramostraße ist der Neubau des Betriebsgebäudes geplant. Zur Europastraße ist das zweigeschossige Verwaltungsgebäude 34 x 14 m angeordnet, unmittelbar im Anschluss daran folgt das Betriebsgebäude/Lagergebäude mit rund 74 x 54 m. Die Erschließung erfolgt nach Süden über die Teramostraße mit einer Zufahrt/Ausfahrt für Mitarbeiter und Kunden sowie einer zweiten Anbindung für Lkws.

II. Bes. Bemerkungen:

Das derzeit im Außenbereich gelegene Vorhaben kann im Vorgriff auf die zur Zeit laufende Flächennutzungsplanänderung ausnahmsweise in Aussicht gestellt werden. Das Vorhaben entspricht den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Bezüglich des Abstandes zur Autobahn stimmt die Autobahndirektion Südbayern einem Abstand von rund 35 m (statt 40 m) zu.

Genehmigung vorbehaltlich dem Ergebnis noch ausstehender Stellungnahmen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Eine direkte Ausfahrt auf die anbaufrei konzipierte Europastraße ist nicht möglich.

Die Lkw Ausfahrt auf die Teramostraße bedarf einer Abstimmung mit dem Tiefbauamt bezüglich der höhenmäßigen Anbindung.

Der Kanalhausanschluss ist nur zur Teramostraße möglich.

Die Auflagen der Autobahndirektion sind zu beachten.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 35 Abs. 2 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

16:10 Uhr: Stadträtin Wilhelm verlässt die Sitzung.

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

Nichtöffentliche Sitzung

VII. xxx

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 21.02.2011

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer