

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

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

am Montag, 22. Januar 2018

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta	bis 16:40 Uhr
Baur, Christoph	
Börner, Helmut	
Eßmann, Heike	
Gotzes, Verena	bis 17:10 Uhr
Hartge, Michael	bis 17:30 Uhr
Kolb, Jürgen	
Liepert, Stefan	
Mirtsch, Thomas	
Nieder, Fabian	
Neukamm, Gerhard	
Müller, Herbert	
Rogg, Sabine	
Standhartinger, Karl	

Ende: 17:35 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung
- II. Bebauungsplan 66 „Römerstraße“; 3. Änderung; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung
- III. Bebauungsplan D7 „Am Ziegelstadel – Süd“; Kenntnisausgabe Bebauungskonzept
- IV. Entwicklung „Grenzhofareal“ im Bereich zwischen Grenzhofstraße und Fa. Metzeler; Beschluss der städtebaulichen Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Wettbewerb
- V. Baugesuche:
 - 1. 092/17 Nutzungsänderung Lagerplatz, Bergerstraße / Ecke Bergermühlstraße
 - 2. 224/17 Anbau an einen Stall und Neubau eines Stalles, Dickenreiser Einöde
 - 3. 292/17 Anbau eines Bürogebäudes, Brahmsstraße 6
- VI. Bericht über die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet Memmingen

Nichtöffentliche Sitzung

- VII. xxx
- VIII. xxx

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.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung

In der Sitzung des II. Senats vom 25.07.2017 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A31 „Einödweg Nord-Ost“ gebilligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich seit der Sitzung im Juli nicht verändert. Dieser sieht weiterhin die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit 38 zweigeschossigen Einzelhäusern vor. In der Mitte des Wohnquartiers soll ein zentraler Aufenthaltsbereich mit öffentlichem Spielplatz entstehen. Der Erschließungsring ist als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Zwischen der Bebauung und der Bahn ist im Osten des Geltungsbereiches die Ausweisung einer Ausgleichsfläche als Gemeinschaftsgrünfläche geplant.

In Abstimmung mit dem Fachbüro Dr. Ulrich Geotechnik GmbH ist auf Grund der Boden- und Grundwasserverhältnisse die Gründung in Form von schlanken duktilen Gusspfählen angedacht. Jegliche Unterbauung der Gebäude ist unzulässig.

- **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 08.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 11.09.2017 bis 13.10.2017 beteiligt.

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

Von 22 beteiligten TÖB kamen 9 Rückläufe, davon hatten 7 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.09.2017 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 11.09.2017 bis 13.10.2017 beteiligt.

Aus der Beteiligung ging eine Sammelstellungnahme mit 142 Unterzeichner ein.

- **Abwägung der vorgebrachten Anregungen**

Siehe beiliegende Auflistung.

- **Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung hat sich der Umweltbericht, die Begründung sowie die textlichen Hinweise hinsichtlich der Themenbereiche Boden, Ausgleichsfläche und Grundwasser geändert. Das Schutzgut Boden sowie das Kapitel Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich von Auswirkungen des Vorhabens wurden um die Thematik der Arsenbelastung und der Archivböden ergänzt. Des

Weiteren ist ein Monitoringsystem vorgesehen, um die Grundwassersituation vor, während oder nach der Baumaßnahme zu beobachten.

Die erneute Auslegung soll verkürzt und beschränkt werden auf die Änderungen hinsichtlich der obengenannten Themen.

Beschlussvorschläge:

1. Der II. Senat 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 Umweltbericht, die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge geändert. Auf dieser Grundlage soll die erneute, verkürzte und auf die Änderungen hinsichtlich Boden, Ausgleichsfläche und Grundwasser beschränkte Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Beschluss zu 1.:

Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zu.

Stimmverhältnis: 12 ja : 3 nein

Beschluss zu 2.:

Der Umweltbericht, die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge geändert. Auf dieser Grundlage soll die erneute, verkürzte und auf die Änderungen hinsichtlich Boden, Ausgleichsfläche und Grundwasser beschränkte Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplan 66 „Römerstraße“; 3. Änderung; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung

In der Sitzung des II. Senats vom 28.09.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Verfahren zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 „Römerstraße“ durchzuführen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

In der Sitzung des II. Senats am 27.09.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB beschlossen. Zusätzlich dazu wurden betroffene hausinterne Ämter und Referate nochmals im Rahmen eines Hausumlaufs beteiligt.

Wesentliche Änderungen seit Kenntnisnahme

Das zur Kenntnisnahme vorgestellte städtebauliche Konzept sowie das Erschließungsprinzip bleiben im Wesentlichen erhalten.

Städtebau und Schallschutz

Zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme war im Bebauungsplan die optionale Errichtung einer Schallschutzwand vorgesehen, um so die Lärmsituation der südlich gelegenen Punkthäuser zu verbessern. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse, ist es nun möglich eine durchgehende Schallschutzbebauung entlang der Gleise umzusetzen. Die bereits angedachte Riegelbebauung wird zu diesem Zweck um die neue Grundstücksfläche Richtung Osten verlängert.

Laut Gutachten des Büros em plan vom 11.12.2017 übernimmt die verlängerte Riegelbebauung nahezu vollumfänglich die Schutzfunktion der Schallschutzwand, deren Umsetzung damit als nicht mehr notwendig angesehen wird. Für das bereits auf dem Nachbargrundstück bestehende Haus Dickenreiser Weg Hsnr. 20d hätte sich die Lärmsituation durch eine Schallschutzwand zwar verbessert, aufgrund des planungsrechtlichen Bestandsschutzes ist jedoch auch hier die Errichtung nicht zwingend notwendig.

Die Baugrenzen und Schallschutzfestsetzungen wurden deshalb entsprechend angepasst. Nördlich der neuen Baugrenze werden außerdem Flächen für Stellplätze festgesetzt, um den erhöhten Bedarf an Besucherstellplätzen zu decken. Zur Erschließung der verlängerten Riegelbebauung vom Dickenreiser Weg aus, haben die Eigentümer ein Geh- und Fahrrecht vereinbart, was auch in die Planzeichnung übernommen wurde. Die Gestaltung und Höhe des neuen Baukörpers orientiert sich an Baufeld Nr. 2. Lediglich die Erdgeschossfußboden- und Wandhöhe wird dem Geländeverlauf angepasst.

Entwässerung

Laut der Stellungnahme des WWA Kempten befindet sich im Plangebiet der Altlastenstandort „Ehemalige Kiesgrube der Deutschen Bahn“. Die Altlastenstandorte wurden im Plan gekennzeichnet, können allerdings nicht parzellenscharf abgegrenzt werden. Eine Versickerung von Regenwasser ist in diesen belasteten Bereichen nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in den unbelasteten Flächen vor Ort zu versickern. Für jede Einleitung ist aufgrund der unklaren Altlastensituation jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt zu beantragen.

Hausmülldeponie

Aufgrund der angrenzenden Hausmülldeponie wurde eine weitere Festsetzung, die die technische Umsetzung der Gebäude regelt in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des Bauantrages muss nun nachgewiesen werden, dass die Keller und Fundamente gasdicht ausgeführt und kein Deponiegas in die Gebäudewände eindringen kann.

Bedingungen, Hinweise und Auflagen DB

Als Hinweise wurde aufgenommen, dass alle Bedingungen, Einwände und Auflagen, welche in der Gesamtstellungnahme der DB AG vom 12.09.17 genannt sind, zu beachten sind. Diese stellen allerdings größtenteils keinen Belang der Bauleitplanung dar, sondern sind im Rahmen des Bauantrages zu beachten. Die Stellungnahme der DB wurde als Anlage in den Bebauungsplan übernommen. Direkt in die Begründung und die textlichen Festsetzungen wurden die Auflagen zu Aufwuchsbeschränkungen, Entwässerung und Baustellenzufahrt bzw. Bauschuttablagerungen auf Bahngrund.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 03.10.2017 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung im Zeitraum vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 beteiligt.

Aus der Beteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 18 beteiligten TÖB kamen 12 Rückläufe, davon hatten 7 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 04.10.2017 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 beteiligt. Aus der Beteiligung gingen 2 identische Stellungnahmen mit Anregung ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe der Vorlage beiliegende Auflistungen.

Erneute, verkürzte Auslegung

Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse war es möglich das Bebauungskonzept zu optimieren. Mit Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Auslegung ändern sich der Bebauungsplanentwurf in zeichnerischer und textlicher Darstellung und der Begründungsentwurf. Die erneute und verkürzte Auslegung beschränkt sich auf die geänderten und gekennzeichneten Bereiche in Text und Plan..

Der II. Senat fasst für die 3. Bebauungsplanänderung zum Bebauungsplan 66 folgenden

Beschluss:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der II. Senat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 18.12.2017.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute, verkürzte und auf die Änderungen beschränkte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Nr. 3

Betr.: Bebauungsplan D7 „Am Ziegelstadel – Süd“; Kenntnisausgabe Baukonzept

Aufgrund der veränderten Bestandssituation wurde im Plenum des Stadtrates am 13.11.17 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Ziegelstadel – Süd“ vom 15.11.2001 aufgehoben. Anschließend wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss mit verkleinertem Geltungsbereich gefasst. Es wurde beschlossen den Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB zu entwickeln, das die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren möglich macht.

Bestandssituation

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dickenreishausen, östlich der Hochholzstraße. Im Süden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung; im Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Gebiet. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Die bestehende Straße „Am Ziegelstadel“ gliedert das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Der größere südliche Teil befindet sich im Eigentum der Stadt Memmingen und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Der nördliche Bereich zum Ortsrand hin ist teilweise in Privateigentum und teilweise bereits Eigentum der Stadt. Die Fläche wird derzeit etwa hälftig als Grünland bzw. als Streuobstwiese genutzt. Die Streuobstwiese stellt eine natürliche Abgrenzung zur freien Landschaft in Richtung Norden dar und prägt das Ortsbild an dieser Stelle maßgeblich. Im Rahmen der amtlichen Kartierung 2014 wurde die Streuobstwiese als Biotop MM-1066 mit aufgenommen. Im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes wird dieses ortsrandsprägende Element berücksichtigt und gesichert.

Das Gelände im Plangebiet fällt, ausgehend von der Hochholzstraße in Richtung der Bestandsbebauung im Osten, sanft ab (ca. 4,0m Höhenunterschied). Der südöstliche Punkt bildet dabei einen Tiefpunkt aus. Die topographische Situation wird in das städtebauliche Konzept mit einbezogen.

Städtebau

Das Konzept sieht eine Bebauung mit offener Bauweise vor. Dabei überwiegen in Richtung Ortsrand und angrenzend an die eineinhalb-geschossige Bestandsbebauung im Osten Einfamilienhausstrukturen. Die maximale Geschossigkeit wird in diesen Bereichen auf I+D begrenzt. Auf diese Weise soll ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung und zur offenen Landschaft geschaffen werden. Auch die topografische Situation Richtung Osten wird so berücksichtigt. Im Anschluss an das Quartier im „St.-Albertus-Weg“ (Bebauungsplan D7a) sind Einfamilienhausstrukturen in einer Geschossigkeit von II+D vorgesehen.

Um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, der auch kostengünstigere Baugrundstücke sowie kleinere Wohneinheiten in verdichteter Bauweise nachfragt, sind in den zentralen Bereichen des neuen Quartiers dichtere Bauformen vorgesehen. Hier können Einzel- und Doppelhäuser mit einer Geschossigkeit von II+D entstehen. Weiter sind zur Abschirmung des neuen Quartiers in Richtung „Hochholzstraße“ zwei Wohnhöfe angedacht. An dieser Stelle soll durch den dörflichen Charakter entsprechende Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuser der Bedarf nach kleineren und bezahlbaren Wohneinheiten gedeckt werden. Nutzergruppen wie junge Paare, Alleinstehende und auch ältere Menschen fragen keine Einfamilien- und Doppelhausstrukturen nach, stellen allerdings einen gewichtigen Teil der Wohnbevölkerung dar. Möglich wäre für diese beiden Baufelder aktiv Bauträger zu werben, die für die Umsetzung der Mehrfamilienhäuser geeignet erscheinen. Die Bereitstellung von Stellplätzen würde hier über eine Tiefgarage erfolgen. Die maximale Geschossigkeit ist auch hier auf II+D begrenzt. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 8 WE pro Mehrfamilienhaus bzw. 1 WE pro Reihenhausteil wird eine zu hohe Verdichtung des Gebiets verhindert. Im restlichen Plangebiet sollen pro Einzel- bzw. Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten zugelassen werden.

Aufgrund der Ortsrandlage (Ortseinfahrt) und des dörflichen Charakters sollen im gesamten Baugebiet ausschließlich rote bis rotbraune Satteldächer entstehen. Dachgauben, Wiederkehre und Zwerchgiebel sind zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses zugelassen, sofern sie auf 1/3 der Dachfläche beschränkt sind.

Durch die bereichsweise verdichtete Bebauung könnten so max. 80 Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig wäre es trotzdem möglich, einen Teil des Geltungsbereichs für eine entsprechende Ortsrandeingrünung in Richtung Westen freizuhalten, die gleichzeitig als „Ausgleichfläche“ dienen könnte. (Siehe Grünstruktur)

Erschließung

Zur Erschließung des neuen Quartiers ist in Ergänzung der bestehenden Straßen „Am Ziegelstadel“ eine Ringerschließung vorgesehen. Zusätzlich wird eine schmalere Wohnstraße innerhalb des Rings der weiteren Erschließung dienen. Ein Teil der Straße „Am Ziegelstadel“ müsste dafür ausgebaut und verbreitert werden. Versätze und Verschwenkungen des Straßenkörpers werden für einen vielfältigen Straßenraum mit Aufenthaltsqualität sorgen. Durch Aufweitungen entstehen kleinere platzähnliche Situationen, die zusätzlich von der Stellung der Baukörper unterstützt werden. Gleichzeitig wird so die Fahrgeschwindigkeit auch baulich verlangsamt. Unterstützt werden könnte das räumliche Konzept und das Straßenbild durch die Festsetzung von Baulinien. Die Höhen der Einfriedungen orientieren sich an den Grenzen zum öffentlichen Raum an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Wohnquartiers und lassen Einfriedungen bis 1,20 m zu. Zwischen zwei Privatgrundstücken sind Einfriedungen jedoch bis 2,0 m zugelassen, sofern sie einen Abstand von 2,0 m zum öffentlichen Raum einhalten.

Der Bereich von der Kreuzung „Unterdorfstraße/ Dickenreishäuser Stadtweg“ bzw. „Am Ziegelstadel“ bis zur Anschlussstelle „Am Ziegelstadel /Hochholzstraße“ soll zur Tempo 30 Zone werden. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen und wird von Seiten der Verwaltung, auf Grund des Dorfcharakters, als nicht notwendig eingeschätzt. Parken ist damit im gesamten Straßenraum zulässig, sofern eine Restfahrbahnbreite von 3,50 m erhalten bleibt. Die gesamte Ringerschließung wird zum verkehrsberuhigten Bereich. Parkplätze werden im Straßenraum ausgewiesen.

Bereits in vorhergehenden Planungen wurden zwei Anschlussstellen für Fußwege freigehalten. Der Anknüpfungspunkt an den St.-Albertus-Weg soll nun im Zuge des Bebauungsplanes umgesetzt werden und so eine fußläufige Verknüpfung der Straße „Am Ziegelstadel“ mit dem „St. Albertus-Weg“ und damit der „Unterdorfstraße“ herstellen. Im weiteren Verlauf ist das neue Baugebiet so mit der zentralen Grünfläche, dem Ortszentrum mit Kirche und Kindergarten etc. verknüpft. Parallel zur Hochholzstraße wird ein geschotterter Fußweg mit Baumpflanzung angestrebt, um so das neue Wohngebiet auch fußläufig mit der freien Landschaft zu verbinden. Die „Ausgleichfläche“ wird so erlebbar. Die zweite Anschlussstelle zwischen den Bestandsgebäuden Am Ziegelstadel Hsnr. 7 u. 9 soll nicht umgesetzt werden, da die fußläufige Verbindung in diese Richtung über den Verkehrsberuhigten Bereich bereits gegeben ist.

Entwässerung und Grünstruktur

Für den Ortsteil Dickenreishausen wurde ein Generalentwässerungsplan erstellt. Dieser umfasst unter anderem ein bereits umgesetztes Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Ortsrand. Das gesamte auf öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser des neuen Baugebietes wird in dieses Rückhaltebecken geleitet und dort gedrosselt versickert bzw. in die Buxach eingeleitet. Auch die Privateigentümer sollen die Möglichkeit bekommen ihr Regenwasser auf diesem Wege zu versickern, da der im Plangebiet anstehende Boden sich nur bedingt für eine ortsnahe Versickerung eignet. Ein Bodengutachten wurde bereits im Rahmen des Gesamtentwässerungsplanes erstellt, dies ist ausreichend für die Beurteilung des Gebietes.

Um die Verdunstung des Regenwassers zu fördern und den Abfluss zu verzögern soll unter anderem mit offenen Kastenrinnen entlang der Wohnwege gearbeitet werden. Zusätzlich sind alle flach geneigten Dächer von Anbauten und Garagen als extensive Flachdächer auszubilden. Auch dies fördert die Verdunstung und den Regenrückhalt und gleichzeitig die Durchgrünung des Quartiers.

Entlang der Straßen und Wege sind zusätzlich öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen, um so die Straßenraumqualität zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet wird der Spielplatz in der zentralen Grünfläche weiter ausgebaut. So soll das vorhandene Spielangebot auch den Bedarf der neuen Bevölkerung decken und gleichzeitig der zentrale Charakter des Angers unterstützt werden.

Derzeit bildet eine bestehende Streuobstwiese mit über 15 Jahre alten Obstbäumen einen natürlichen Ortsrand aus. Diese Situation soll im Bebauungsplan gesichert und die Obstbaumbestände zum Erhalt festgesetzt werden. Um die Ortsrandsituation auch in Richtung Westen auszubilden ist ein breiter Grünstreifen entlang der „Hochholzstraße“ geplant. Dieser kann als „Ausgleichfläche“ ausgebildet und mit heimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Die Ortseinfahrt Dickenreishausens wird auf diese Weise aufgewertet und gleichzeitig das neue Quartier optisch abgeschirmt. Der Ausgleich des geplanten Bebauungsplanes soll in diesem Fall freiwillig umgesetzt werden, da im §13b Verfahren formalrechtlich vom Ausgleich abgesehen wird.

Sonstiges

Bereits 2001 wurde mit dem Grundstückseigentümer nördlich der Straße „Am Ziegelstadel“ vertraglich die Wertabschöpfung geregelt.

Die südlich und östlich direkt angrenzenden Nachbarn sind an die Stadt herangetreten und möchten jeweils einen 3,0 m breiten Streifen städtischer Fläche zukaufen, um so ihre Grundstück zu vergrößern. Es wurde versucht diese Wünsche im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen. Der Verkauf an die östlichen Nachbarn wäre teilweise möglich, da dieser keine Nachteile auf das Bebauungsplankonzept hat. Der südliche Grundstücksstreifen kann nicht an die Nachbarn verkauft werden, da die Flächen für das neue Wohngebiet benötigt werden.

Von Seiten der nördlich angrenzenden Grundstücksbesitzer ging der Antrag ein, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung D2 auch die beiden Privatgrundstücke Fl.Nrn. 281/5 und 281/6 einzubeziehen. Der Wunsch war die im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Grundstücke zu Wohnbauflächen zu ändern. Mit der Aufhebung des FNP-Änderungsverfahrens D2 wird auch diese Änderung hinfällig. Darüber hinaus soll die bestehende Streuobstwiese auch weiterhin den nördlichen Ortsrand ausbilden. Eine bauliche Entwicklung Dickenreishausens in Richtung Norden ist derzeit nicht angedacht.

Die hausinternen Ämter und Referate wurden zusammen mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung angeschrieben. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise, sind bereits in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt das Plankonzept des Stadtplanungsamtes als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan D7 „Am Ziegelstadel - Süd“ zustimmend zur Kenntnis, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 18.12.2017.

Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage den Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Nr. 4

Betr.: Entwicklung „Grenzhofareal“ im Bereich zwischen Grenzhofstraße und Fa. Metzeler; Beschluss der städtebaulichen Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Wettbewerb

Das Areal südlich der Firma „Metzeler Schaum GmbH“, nördlich der Grenzhofstraße, westlich der Donaustraße und östlich der Homannstraße möchte der Investor und Projektentwickler „i+R Dietrich Wohnbau GmbH“ aus dem Bodensee-Raum (mit Büros u.a. in Lindau (D), Lauterach (A), St. Margrethen (CH)) entwickeln.

Derzeit besteht für das Gebiet kein Planungsrecht, da das Areal rechtlich nach §35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zu beurteilen ist. Aufgrund dessen und der Größe der Fläche ist die Entwicklung des Areals im Rahmen eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Wettbewerb:

Aufgrund der komplexen städtebaulichen sowie räumlichen Situation, soll als Grundlage für die Entwicklung des Areals und somit als Grundlage für ein bebauungsplanverfahren, die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit einer begrenzten Teilnehmerzahl von „i+R Dietrich Wohnbau GmbH“ durchgeführt werden. Dessen Rahmenbedingungen werden zuvor von der Stadt Memmingen beschlossen. Die eingereichten Entwürfe werden dann einer Jury, bestehend aus Vertretern der Stadt Memmingen, Vertretern von „i+R“ sowie weiteren noch nicht festgelegten externen Sachpreisrichtern bewertet und prämiert. Das Wettbewerbsergebnis wird anschließend dem Bausenat vorgestellt und soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

In dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb soll die gesamte Fläche betrachtet und bearbeitet werden. Da die Flächen zwischen Adenauerring, Donaustraße und Grenzhofstraße erst zu einem späteren Zeitpunkt für eine Realisierung zur Verfügung stehen, sollte für diesen Bereich Gebäudekubaturen und städtebaulichen Grundstrukturen ausgestaltet werden. Für den nördlich davon liegenden ersten Bauabschnitt sollen darüber hinaus auch detaillierte Aussagen zu Baukörpern und Grundrissgestaltung getroffen werden.

Die Durchführung des Wettbewerbes ist für Frühjahr/Sommer 2018 vorgesehen.

Immissionen und Einwirkungen der Firma „Metzeler Schaum GmbH“:

Im Rahmen der Grundstücksprüfung wurde bereits eine Stellungnahme durch den TÜV Süd zu den vorhandenen Lärmimmissionen eingeholt. Das Ergebnis zeigt, dass Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sein werden hauptsächlich auf Grund der umliegenden Straßen (Donaustraße, Adenauer Ring). Ebenso wurde das Betriebsgebiet der Metzeler Schaum GmbH auf die Sachverhalte der Störfall-Verordnung (SEVESO-III-Richtlinie) geprüft. Hier zeigt das Ergebnis, dass die Flächen des geplanten Stadtquartiers davon nicht betroffen sind.

Städtebauliche Ziele:

Durch die innenstadtnahe Lage und die bereits vorhandene gute Erschließung des Areals kann ein attraktives, städtisches und Nutzungsdurchmischtes hochwertiges Quartier entwickelt werden. Die Hauptnutzung des Viertels soll dabei jedoch Wohnen sein. Daneben sind Flächen für Dienstleistungen, soziale Infrastruktur (Kindergarten) und Öffentlichkeit (Grün- und Freiflächen) vorgesehen.

Bebauung:

In dem geplanten Stadtquartier soll Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten geschaffen und damit die gesamte Wohnraumsituation in Memmingen unterstützt bzw. gestärkt wird. Das Angebot soll ca. 25% öffentlich geförderten Wohnraum, Wohnungen im mittleren Preissegment und hochwertige Wohnungen mit gehobenem Standard bieten. Durch die enge Vernetzung unterschiedlicher Wohnformen soll eine soziale Durchmischung erreicht werden. Darin inbegriffen ist neben den oben genannten Vorgaben auch der Zielwert der Bruttogeschossfläche, welche derzeit von „i+R“ auf ca. 60.000 m² beziffert wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Areals soll dieses als Urbanes Gebiet (MU) nach §6a BauNVO entwickelt werden. Der neue Gebietstyp ist ein Mischgebietstyp, welcher das Konzept der verdichteten, Flächen sparenden und nutzungsgemischten Stadt ermöglicht. Er erlaubt höhere Dichten und erleichtert die Mischung von Wohnen mit Gewerbe durch höhere Immissionsrichtwerte. Das MU grenzt sich zu den bestehenden Mischgebietstypen des Kerngebietes und Mischgebietes dadurch ab, dass die vorwiegende Nutzung Wohnen ist und keine Mischungsverhältnisse vorgegeben werden.

Die Grundflächenzahl für das Areal soll bei max. 0,6 festgesetzt werden. Zudem ist vorgesehen die Abstandsflächen an allen Gebäudeseiten auf 0,5 der Höhe zu reduzieren. Die Geschossigkeit soll für einen gut verträglichen Anschluss an die bestehenden Quartiere gestaffelt werden. Von Westen nach Osten steigt die maximale Geschossigkeit von zwei bis maximal vier Geschosse, wobei additiv ein Penthousegeschoss mit rückwärtigem Versatz möglich wäre.

Erschließung:

Die innere Erschließung des Stadtquartiers soll soweit als möglich autofrei gestaltet werden, um eine hohe städtebauliche Raumqualität innerhalb des geplanten Stadtquartiers zu schaffen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer Tief-/ Parkgarage vorgesehen. Oberirdisch soll für den fuß- und radläufigen Verkehr eine Vernetzung mit den umliegenden Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartieren erfolgen. Insbesondere in West-Ost-Richtung soll eine autofreie Ver- und Anbindung an den Stadtpark "Neue Welt" erfolgen.

Die Anbindung des PKW-Verkehrs an die äußere Erschließung kann nur über die Grenzhofstraße erfolgen.

Freiräume:

Auf Grund der Nachbarschaft zur Metzeler Schaum GmbH soll im Norden der Fläche ein breiterer Streifen von Bebauung freigehalten werden, sodass die geplanten Quartiersnutzungen vom Gewerbe einen städtebaulichen Abstand gewinnen und gleichzeitig Räume für Spielflächen, öffentliche Aufenthaltsbereiche und vom Verkehr separat geführte fußläufige Verbindungen entstehen.

Wettbewerbsvorgaben (städtebauliche Rahmenbedingungen):

- Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO
- Hauptnutzung Wohnen mit Flächen für Dienstleistung und öffentlichen Sozialen Einrichtungen
- Geschossigkeit gestaffelt von II-IV Geschossen, additiv zurückspringendes Penthousegeschoss, städtebaulich begründete Abweichungen punktuell möglich.
- GRZ 0,6
- Abstandsflächen reduziert auf 1/2H
- Bruttogeschossfläche ca. 60.000 m²
- Kindertagesstätte
- Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum von 25% (gem. BGF)
- Entwicklung der gesamten Fläche, jedoch in unterschiedlicher Tiefe und realisierbar in zwei Bauabschnitten (nördlich des Adenauerrings Bauabschnitt 1, südlich Bauabschnitt 2)

- Wegeverbindung und Anschluss des Quartiers Richtung Innenstadt und LGS
- Organisation des ruhender Verkehrs überwiegend in Parkgarage sowie ausgeprägte Fuß- und Fahrradwege
- Qualifizierter Freiraum im Norden, auch als Abstand zur Fa. Metzeler

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat beschließt die oben genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen als Grundlage für den Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des „Grenzhofareals“.

Beschluss:

Die Entscheidung über die vorgetragene Vorgehensweise wird zurückgestellt.
Eine erneute Behandlung erfolgt, sobald das Gutachten der Firma Metzeler vorliegt.

Stimmverhältnis: 12 ja : 3 nein

Nr. 5

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	092/17
Bezeichnung:	Nutzungsänderung Lagerplatz
Straße:	Bergerstraße / Ecke Bergermühlstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	1532/3, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Nutzungsänderung einer gewerblichen Fläche der Fa. Buzil zu einem Lagerplatz der Baufirma Kutter in der Bergerstraße / Ecke Bergermühlstraße.

II. Besondere Bemerkungen:

Seit Ende des vorletzten Jahres liegen massive Beschwerden bezüglich Lärmbelästigung und nächtlicher Ruhestörung sowie Gesundheitsgefährdung durch Schadstoffausstoß, ausgehend von dem oben angesprochenen Grundstück, durch Anwohner vor. Aus diesem Anlass wurde die Fa. Kutter von der Bauverwaltung aufgefordert einen entsprechenden Bauantrag für die aufgenommene und zukünftige Nutzung mit Vorlage eines Lärmschutzgutachtens einzureichen. Diese Unterlagen wurden insbesondere hinsichtlich des Nachbarschutzes sowie des Rücksichtnahmegebots geprüft.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einer faktischen Gemengelage. Gewerbeflächen grenzen unmittelbar an Wohnbauflächen an. Die beantragte Nutzung ist daher genehmigungsfähig, insoweit sie die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Für das Lärmschutzgutachten sind an den Immissionsorten (Aufenthaltsräume der angrenzenden Wohngebäude) daher die Grenzwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) anzusetzen.

Das Lärmschutzgutachten einer anerkannten Messstelle nach § 26/28 BImSchG kommt zu dem Ergebnis, dass an den Immissionsorten im Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an keinem Immissionsort überschritten werden. Somit handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt. Nach Beurteilung der Verwaltung kann daher eine Genehmigung des gestellten Antrages, unter Vorgabe der Einhaltung der im Lärmschutzgutachten berücksichtigten Parameter, nicht versagt werden.

Darüber hinaus ist durch die beantragten Fahrbewegungen (täglich maximal 14 Ab- und Anfahrten von LKW's und bis zu 6 Austauschvorgängen von Absetzmulden) nicht von einer Gesundheitsgefährdung für Anwohner durch den Schadstoffausstoß der LKW's auszugehen.

III. Auflagen, Abänderungen:

Die im Lärmschutzgutachten beschriebenen und Lärmemissionen verursachenden Vorgänge stellen in Art und Anzahl eine Höchstgrenze dar.

Es werden die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten 1-6 dürfen daher tagsüber 55 dB(A), nicht überschreiten.

In den Nachtstunden, zwischen 22:00 und 06:00 Uhr, dürfen von dem Grundstück keine Geräuschemissionen ausgehen. Durch eine Zeitschaltuhr am Ein- und Ausfahrtstor ist sicher zu stellen, dass während dieses Zeitraums ein Zutritt von Betriebsangehörigen und Unbefugten ausgeschlossen wird.

Das Verladen der Absetzmulden darf außerhalb des Zeitrahmens zwischen 07:00 und 20:00 Uhr nicht erfolgen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

16:40 Uhr: Bürgermeisterin Böckh verlässt die Sitzung.

Beschluss: Eine Entscheidung über den Antrag wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche baurechtliche Schritte dem Bausenat in der Sitzung im Februar 2018 vorzustellen.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	224/17
Bezeichnung:	Anbau an einen Stall und Neubau eines Stalles
Straße:	Dickenreiser Einöde
Flur-Nr., Gmkg.:	227/0, Dickenreishausen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Anbau an einen landwirtschaftlichen Stall und den Neubau eines landwirtschaftlichen Stalles mit Melkstand in drei Bauabschnitten mit einer bebauten Grundfläche von ca. 2.400 m².

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Die beantragte landwirtschaftliche Nutzung ist im Außenbereich privilegiert zulässig. Das Vorhaben ist somit nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen des Bauabschnitts 3 wirken außenbereichsuntypisch. Laut Mitteilung des Bauherrn, Stellungnahme des Landwirtschaftsamts und Aussage des städtischen Veterinäramtes wäre eine Umplanung und Anpassung der Dachformen aus belüftungstechnischen und klimatischen Gründen allerdings nicht möglich.

Dem Bauvorhaben wird daher zugestimmt. Die Ansprüche des Tierwohls überwiegen an dieser Stelle die negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.

III. Auflagen, Abänderungen:

Zum Ausgleich des Eingriffs sowie zur besseren Einbindung in die Umgebung ist der Neubau, insbesondere nach Süden zur Straße hin, mit Wildstrauchhecken sowie heimischen Obstbäumen einzugrünen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	292/17
Bezeichnung:	Anbau eines Bürogebäudes
Straße:	Brahmsstraße 6
Flur-Nr., Gmkg.:	3307/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Anbau eines eingeschossigen Bürogebäudes mit einer Grundfläche von ca. 197,5 m² an einen bestehenden Gewerbebetrieb in der Brahmsstraße 6.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11 b „Mendelssohnstraße“. Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Der Anbau überschreitet die westliche Bebauungsgrenze um bis zu 3 Meter.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese Baugrenzenüberschreitung keine Bedenken. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter der Würdigung von nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan 11 b „Mendelssohnstraße“

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 6

**Betr.: Bericht über die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet Memmingen
Stand: Januar 2018**

I. Situation:

Um einen überschlägigen Überblick über die aktuelle Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet Memmingen zu erhalten, wurden die derzeit in Planung befindlichen Wohneinheiten ermittelt. Hierbei wurden die aktuellen Bebauungsplanvorhaben sowie eingereichte oder bereits genehmigte, aber noch nicht bezogene Wohnungsbauvorhaben ab zwei Wohneinheiten berücksichtigt.

Ergebnis ist, dass aufgrund der aktuellen Bebauungsplanvorhaben innerhalb der nächsten ca. fünf Jahre von bis zu 1.200 zusätzlichen Wohneinheiten im Gesamtstadtgebiet Memmingens auszugehen ist. Bei den bei der Bauaufsicht bis dato eingereichten sowie bereits genehmigten aber noch nicht bezogenen Wohnbauvorhaben ab zwei Wohneinheiten ist innerhalb der nächsten zwei Jahre mit bis zu 513 neuen Wohneinheiten zu rechnen.

Insgesamt befinden sich im Stadtgebiet Memmingen somit derzeit bis zu 1.713 zusätzliche Wohneinheiten in Planung bzw. im Bau. Bei einer durchschnittlichen Belegungsquote von ca. 2,0 Personen je Haushalt entspricht dies einem Wohnraum für ca. 3.426 Bewohner.

Bezogen auf die Ortsteile stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Kernstadt:	ca. 1.150 zus. Wohneinheiten
Amendingen:	ca. 170 zus. Wohneinheiten
Dickenreishausen:	ca. 75 zus. Wohneinheiten
Eisenburg:	ca. 75 zus. Wohneinheiten
Steinheim:	ca. 243 zus. Wohneinheiten

Insgesamt ist somit in Memmingen für die kommenden Jahre eine dynamische Wohnbauentwicklung festzustellen.

Die oben dargestellten Erkenntnisse dienen u.a. als Grundlage für weitere städtebauliche Planungs- und Entwicklungsprozesse.

17:10 Uhr: Stadträtin Gotzes verlässt die Sitzung

17:10 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 22. Januar 2018

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer