

Die im Internet veröffentlichte Niederschrift der Stadtratssitzung dient lediglich der Information.
Einzig rechtsverbindlich ist das unterzeichnete und bei der Stadtverwaltung hinterlegte Original.

Niederschrift der Stadt Memmingen

über die

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

am Donnerstag, 22. März 2018

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Zelt, Hermann
Eßmann, Heike
Gotzes, Verena
Hartge, Michael
Heuß, Christof
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Nieder, Fabian
Neukamm, Gerhard
Müller, Herbert
Rogg, Sabine
Standhartinger, Karl

Vertr. für Börner, Helmut

Vertr. für Kolb, Jürgen

Abwesend:

Börner, Helmut
Kolb, Jürgen

entschuldigt
entschuldigt

Ende: 16:20 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Vorstellung Baumaßnahme Sanierung Stadtmauer 1. Bauabschnitt
- II. Baugesuche:
 1. Ergebnis der Rechtsprüfung Lagerplatz der Firma Kutter, Berger- / Bergermühlstraße
092/17 – Bauantrag – Nutzungsänderung Lagerplatz Bergerstraße / Ecke Bergermühlstraße
 2. 029/18 – Bauantrag – Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Prinz-Eugen-Weg 6 + 8
 3. 026/18 – Bauantrag – Nutzungsänderung eines Pflanzhauses zu einer Wohnung, Bodenseestraße 75
 4. 027/18 – Bauantrag – Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, Bodenseestraße 75
- III. Flächennutzungsplanänderung E2; Empfehlung Aufstellungsbeschluss
- IV. Bebauungsplan E11 „Bleiche“; Kenntnissgabe städtebauliches Konzept; Empfehlung Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Empfehlung neuer Aufstellungsbeschluss
- V. Information über die Stellungnahme zur Bauleitplanung einer benachbarten Kommune

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.: Vorstellung Baumaßnahme Sanierung Stadtmauer 1. Bauabschnitt

Die Firma Barthel & Maus Beratende Ingenieure GmbH, gibt einen Überblick über die Gesamtinstandsetzung der Stadtbefestigung Memmingen und gliedert ihren Vortrag wie folgt:

- Projektüberblick mit Einteilung Bauteile / Untersuchungen / Schiefstellungen / Prioritäten
- Mauerabschnitte / Gebäude mit ihren Schäden / Mauerabschnitt IIIa / Restauratorisches Konzept
- Projektablauf
- Nutzung / Touristisches Konzept mit Denkmalensembles / Treppenzugängen / Mauerkronen

Die Mitglieder des II. Senats nehmen die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

Nr. 2

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	029/18
Bezeichnung:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
Straße:	Prinz-Eugen-Weg 6 & 8
Flur-Nr., Gmkg.:	2774/3, 2774/4, Memmingen

Stadtrat Hartge ist persönlich beteiligt (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO) und nimmt weder an der Beratung noch an der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit drei bzw. fünf Wohneinheiten, einem gemeinsam genutzten, zwischen den beiden Gebäuden befindlichen Erschließungskern sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen. Die Gebäude sind zweigeschossig mit einem zusätzlich zurückspringenden Penthausgeschoss geplant.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Den Umgriff der näheren Umgebung stellt neben dem nord-östlich angrenzenden Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung mit ein- bis zwei Vollgeschossen auch die Bebauung süd-westlich des Prinz-Eugen-Wegs dar. Dieser wirkt aufgrund seiner Breite und Bedeutung als Anliegerstraße eher verbindend als trennend. Somit wirkt auch die Bebauung jenseits der Straße prägend auf das Baugrundstück ein. Hier befinden sich zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit auch nach dem Maß der Bebauung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seine nähere Umgebung entsprechend ein. Insgesamt liegt nach Beurteilung der Verwaltung insgesamt eine städtebaulich verträgliche Planung vor.

Mit dem vorliegenden Antrag wird eine bauordnungsrechtliche Abweichung von den Vorgaben des Abstandflächenrechts beantragt: Die Erschließung der beiden Wohnhäuser erfolgt über ein eingerücktes Treppenhaus zwischen den beiden Gebäuden. Dieser transparente Zwischenbau soll mit einer Breite von 6,0 Metern ausgeführt werden. Somit unterschreiten die begrenzenden Hauswände zueinander die notwendigen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Dieser Abweichung kann bauaufsichtlich zugestimmt werden, da zu diesen Seiten jeweils keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen orientiert sind und daher von dieser Abweichung weder die Belüftung, die Besonnung, die Belichtung oder der notwendige Sozialabstand negativ beeinträchtigt werden.

Die Eigentümerin der Flurnummer 2774/5 hat insbesondere die geplante Lage der Tiefgaragenzufahrt moniert. Die Lage der Zufahrt würde die Park- und Haltemöglichkeiten

vor ihrem Anwesen einschränken. Es ist allerdings nicht vorgesehen, vorhandene Stellplätze auf der Westseite der Gustav-Adolf-Straße aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt wegfallen zu lassen. Nach augenscheinlicher Prüfung wird somit das Einfahren bzw. Ausfahren nur aus bzw. in Richtung Norden möglich sein. Dies scheint für die späteren Bewohner eine vertretbare Einschränkung darzustellen und ist mit dem Bauherrn so kommuniziert und wird entsprechend akzeptiert.

Weitere Nachbareinwendungen sind eingegangen. Moniert wird, dass das Bauvorhaben sich nicht in die nähere Umgebung einfüge und die Nachbargrundstücke verschattet werden.

Insgesamt gelingt dem Entwurf nach Beurteilung der Verwaltung die Balance zwischen einem städtebaulich verträglichen Einfügen in die nähere Umgebung auf der einen- und einer grundsätzlich zu begrüßenden Nachverdichtung auf der anderen Seite.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gemäß § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Die Entscheidung über den Bauantrag wird zurückgestellt. Vor der nächsten Sitzung ist ein gemeinsamer Ortstermin abzuhalten. Hierzu ist dem Bauwerber aufzugeben, die Dimensionierung des Vorhabens auf dem Grundstück darzustellen.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	026/18
Bezeichnung:	Nutzungsänderung eines Pflanzhauses zu einer Wohnung
Straße:	Bodenseestraße 75
Flur-Nr., Gmkg.:	2332/2 Memmingen

Die Baugesuche 026/18 und 027/18 werden gemeinsam behandelt.

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Umnutzung eines Gewächs- bzw. Pflanzhauses zu einer Wohnung in der Bodenseestraße 75.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB in einem Gebiet, in dem sich im Lauf der Jahrzehnte vereinzelte Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Es handelt sich nach Beurteilung der Stadtverwaltung um eine klassische Splittersiedlung im Außenbereich.

Die beantragte Umnutzung zu Wohnzwecken ist im Außenbereich nicht privilegiert zulässig und daher als sonstiges Vorhaben gem. Abs. (2) BauGB zu werten. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. Abs. (3) BauGB u.a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass eine Genehmigungsfähigkeit nach Beurteilung der Verwaltung nicht gegeben ist. Das Vorhaben ist daher abzulehnen.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

BG-Nr.	027/18
Bezeichnung:	Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken
Straße:	Bodenseestraße 75
Flur-Nr., Gmkg.:	2332/2 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Umnutzung eines Geschäftshauses zu einem Wohnhaus sowie einer Nutzungsänderung von zwei Betriebsleiterwohnungen zu privaten Wohnzwecken in der Bodenseestraße 75.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Vorhaben befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB in einem Gebiet, in dem sich im Lauf der Jahrzehnte vereinzelte Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Es handelt sich nach Beurteilung der Stadtverwaltung um eine klassische Splittersiedlung im Außenbereich.

Die beantragten Umnutzungen zu Wohnzwecken sind im Außenbereich nicht privilegiert zulässig und daher als sonstiges Vorhaben gem. Abs. (2) BauGB zu werten. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. Abs. 3 BauGB u.a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und die Entstehung Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass eine Genehmigungsfähigkeit nach Beurteilung der Verwaltung nicht gegeben ist. Der Antrag ist daher abzulehnen.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Betr.: Ergebnis der Rechtsprüfung Lagerplatz Fa. Kutter, Berger-/Bergermühlstraße

Das Rechtsamt führt zu baurechtlichen Möglichkeiten zur Entschärfung des Nutzungskonfliktes aus:

Gängiges Mittel stellt grundsätzlich der Erlass einer Veränderungssperre dar.

Recherchen ergaben, dass bereits Mitte der 1950er Jahre auf dem betreffenden Grundstück ein Holzlagerplatz der Fa. Holzbau Braun eingerichtet worden ist. Auf Luftbildern kann diese Nutzung eindeutig festgestellt werden. Im Anschluss daran baute die Firma Buzil auf dem dortigen Gelände ein neues Betriebsgebäude, daneben blieb jedoch der Abstellplatz für LKWs in seiner heutigen Form erhalten. Ab 2005 erfolgte die Nutzung als Lagerplatz durch die Firma Kutter.

Als einzige rechtliche Möglichkeit kommt der Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff BauGB in Betracht.

Der Erlass einer Veränderungssperre setzt voraus, dass das zuständige Organ der Gemeinde einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans fasst, und die in Aussicht genommene Planung hinreichend konkret ist.

Gemäß § 14 Abs. 3 Alt. 4 BauGB ist die Fortführung einer bisher genehmigten bzw. materiell legalen Nutzung auch nach Erlass einer Veränderungssperre zulässig.

Im Ergebnis sind keine baurechtlichen Schritte zur Entschärfung des Nutzungskonflikts ersichtlich.

Vorlage des Ref. 5 zum Bauantrag:

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.

Beschlüsse:

Beschluss 1: Zustimmung unter Beachtung von III. verbunden mit einer zeitlichen Befristung auf 3 – 4 Jahre

Stimmverhältnis: 3 ja : 12 nein

Beschluss 2: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 12 ja : 3 nein

Nr. 3

Betr.: Flächennutzungsplanänderung E2; Empfehlung zum Feststellungsbeschluss

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans E11 „Bleiche“ mit der Zielsetzung Wohnraum zu schaffen, muss im Parallelverfahren in diesem Bereich auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Flächennutzungsplan weist bisher für die Flächen nördlich der Amendinger Straße sowie östlich und westlich des Bleichwegs Flächen für Landwirtschaft aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans E11 Flächen für Wohnbau sowie Mischbauflächen vor. Des Weiteren sind Flächen für Forstwirtschaft und Landwirtschaft vorgesehen, welche über den Umgriff des Bebauungsplans hinaus gehen, da im Zuge des Verfahrens ortsnahe Ausgleichsflächen eingerichtet werden sollen sowie um den Naturraum um das Neubaugebiet herum langfristig zu schützen.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes E2 mit Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamts vom 06.03.2018 zu fassen.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Sicherung des Waldrands und Errichtung von ortsnahen Ausgleichsflächen.

Stimmverhältnis: 12 ja : 3 nein

Nr. 4

Betr.: Bebauungsplan E11“Bleiche“; Kenntnisgabe städtebauliches Konzept; Empfehlung Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Empfehlung neuer Aufstellungsbeschluss

Nördlich der Amendinger Straße, östlich und westlich des Bleicher Wegs wurde im Juli 2016 im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bleiche“ mit dem Ziel eines Allgemeinen Wohngebietes gefasst. Aufgrund des aktuellen städtebaulichen Konzepts ist eine Erweiterung des Umgriffes nach Westen um ca. 30 Meter vorgesehen. Grund hierfür ist, dass der vorherige Umgriff aufgrund seines Zuschnittes und Abstand zum Bestand, nur bedingt eine Qualität des Plangebietes zulässt. Die Flächen und der Aufwand der Erschließung wären im Verhältnis zum neu erschlossenen Bauland unproportional hoch. Die jetzige Planung erreicht eine optimierte Bebauung hinsichtlich Anordnung und Erschließung der Gebäude und Grundstücke.

Städtebauliches Konzept

Maß der baulichen Nutzung:

Da die Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes den neuen Ortseingang von Eisenburg bilden wird, ist hier eine ortstypische Bebauung, mit freistehenden Einfamilienhäusern, eingeschossig mit einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum, vorgesehen. Durch die einheitliche Ausrichtung der Firste mit einer Giebelständigkeit zum Ortsrand, wird nicht nur ein geschlossenes und homogenes Ortsbild erreicht, sondern ermöglicht zudem eine optimale Belichtung und Besonnung der Gebäude sowie die Möglichkeit, die Dachflächen für die Sonnenenergiegewinnung zu nutzen.

Zum Osten hin erhöht und verdichtet sich die Bebauung auf zwei Geschosse mit Dachgeschoss. Der städtebauliche Anschluss an den bestehenden Ortskern wird durch das Aufgreifen der Firstrichtung, westlich des Bleicher Wegs erreicht und führt dessen Traufständigkeit fort. Der Geschosswohnungsbau im Nord-Osten des Neubaugebietes staffelt sich durch das ansteigende Gelände moderat aus dem südlich davon liegenden Reihenhaustyp, bei einheitlicher Kubatur und Geschossigkeit heraus. Diese Positionierung des Geschosswohnungsbaus bietet die Möglichkeit einer schallschützenden Wirkung des übrigen Wohngebietes gegenüber den ansässigen Gewerbebetrieben. Gleichzeitig erlaubt es, durch eine günstige Orientierung der schützenswerten Aufenthaltsräume nach Süden, eine Minimierung des außen vorhandenen Geräuschpegels innerhalb des Gebäudes.

Durch die unterschiedlichen Gebäudetypen und Grundstücksgrößen entsteht ein breites Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Beispielhaft sind im Plan Grundstücksgrößen dargestellt, diese staffeln sich von großzügigen Grundstücken von über 500m² bis zum Reihenhaus-Mittelgrundstück mit 140m², hin zu Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus. Hierdurch kann die Stadt Memmingen nicht nur unterschiedlichste Nachfragen an Wohnraum bedienen, sondern erreicht auch eine qualitative soziale Durchmischung des Wohngebietes.

Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung wird im Bereich des Bestandes ein Mischgebiet festgesetzt. Die Betriebe halten, nach ihrem genehmigten Umfang, die erlaubten Immissionswerte des Mischgebiets ein. Die nach §6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um den dörflich-ländlichen Charakter der Bleiche zu erhalten.

Im Bereich des neu zu bebauenden Plangebietes wird nach §4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier werden die nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um Störungen innerhalb des Wohngebiets zu minimieren.

Erschließung:

Gegenüber dem bisherigen Umgriff, entstehen durch die Erweiterung eine Vielzahl von Vorteilen: Die Versorgung des Gebietes durch die Müllabfuhr kann optimal erfolgen, ohne Wendepalten oder Müllsammelplätze. Das gleiche gilt für Feuerwehrezufahrten. Bei Bauarbeiten oder Blockierungen an einer der Straßen, bleibt das Gebiet der Bleiche durch die Ringerschließung ohne große Einschränkungen erreichbar und die Versiegelung der Fläche bleibt dabei verhältnismäßig gering.

Die neue Straße (lt. Plan „Straße A“) soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden.

Da das Mischgebiet mit seinen Gewerbebetrieben am Bleicherweg liegt, soll dieser als 30er Zone mit einseitigem Bürgersteig ausgebaut werden.

Das derzeitige Konzept sieht im Neubaubereich östlich des Bleicherwegs, abgesehen von den erforderlichen Besucherstellplätzen für den Geschosswohnungsbau, keine oberirdischen Parkplätze und nur fußläufige Erschließung vor. Dies ermöglicht eine sehr hohe Wohnqualität mit parkähnlichem Charakter, ohne Platz für Erschließung zu verbrauchen.

Öffentliche Parkplätze werden im Bleicher Weg und der neuen Straße angelegt. Zusätzliche öffentliche Stellplätze können nord-westlich dieser Straße zentriert eingerichtet werden.

Der Entwurf sieht eine fußläufige Durchwegung des Gebiets vor und erzeugt Verknüpfungen in den umliegenden Naturraum. Angedacht ist eine Verbindung im Westen zum Forst und dem AOK-Fitness-Wanderweg. Durch den Bachlauf besteht die Möglichkeit in der Nähe des Neubaugebietes eine Kneipp-Anlage einzurichten, hierdurch könnte das bestehende Angebot der Naherholung am Standort erweitert werden.

Grün- und öffentliche Freiflächen:

Die Nähe zum Wald bietet zwar für das neue Wohngebiet eine hohe Lebensqualität, jedoch muss die Bebauung auch vor Windbruch und umgekehrt der Forst vor der Bebauung geschützt werden. Es ist daher in einem Abstand von 10 Metern ein Forstabstand vorgesehen, welcher von Bebauung freizuhalten ist. In einem Abstand von 10 bis 30 Metern sind nur Nebenanlagen zulässig oder unterirdische Garagen, wenn deren Zugänge und Zufahrten außerhalb des Forstabstandes liegen.

Um den grünen Charakter von Eisenburg zu erhalten, ist westlich des Wohngebietes eine mindestens zehn Meter breite Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen geplant, welche nach und nach den doch starken baulichen Eingriff in das Landschaftsbild abdämpfen soll.

Mittig des Gebiets soll eine öffentliche Grünfläche eingerichtet werden, die dem Wohngebiet einen Raum als Ort des Treffens und Austauschens geben kann.

Beschluss: (Kenntnisgabe städtebauliches Konzept)

Der II. Senat nimmt das Plankonzept des Stadtplanungsamtes als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan E11 „Bleiche“ zustimmend zur Kenntnis, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 06.03.2018.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Beschluss: (Aufhebung und neuer Aufstellungsbeschluss)

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 14.07.2016 für den Bebauungsplan E11 „Bleiche“ wird aufgehoben.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E11 „Bleiche“ mit Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 06.03.2018 gefasst.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Wohnraum.

Stimmverhältnis: 12 ja : 3 nein

Nr. 5

**Betr.: Information über die Stellungnahme zur Bauleitplanung einer benachbarten
Kommune**

Das Stadtplanungsamt stellt den Bebauungsplan der Gemeinde Memmingerberg „Sonder- und Gewerbegebiet Industriestraße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich vor.

Für das Sondergebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen, in den Gewerbegebieten soll der Verwaltungssitz eines Kreditinstitutes mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten realisiert werden.

In diesem Zusammenhang verweist Amtsleiter Weißfloch auf die Planung für das Bahnhofsareal.

16:20 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 22. März 2018

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer