

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

Niederschrift der Stadt Memmingen

über die

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

am Dienstag, 25. Juli 2017

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Bürgermeister Dr. Steiger, Hans – Martin
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Gotzes, Verena
Hartge, Michael
Kolb, Jürgen
Liepert, Stefan
Mirtsch, Thomas
Neukamm, Gerhard
Müller, Herbert
Courage, Wolfgang
Standhartinger, Karl

Vertr. für Rogg, Sabine

Abwesend:

Baur, Christoph
Holetschek, Klaus
Rogg, Sabine

entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

Ende: 17:10 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bericht über das Ergebnis der archäologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Krautstraße / Gießergasse
- II. Endausbau Römerstraße
- III. Baugesuche
 1. 139/17 Bauantrag Neubau einer Wohnanlage Dobelhalde 72
 2. 144/17 Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienhauses Mulzergraben 7
 3. 129/17 Bauvoranfrage Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Ladengeschäften Buxheimer Straße
 4. 103/17 Bauvoranfrage: Anbau an ein Wohnhaus und Errichtung von zwei Balkonen, Obere Bachgasse 4
- IV. Vorhabenbezogener Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung; Billigungsbeschluss
- V. Bebauungsplan S26 „Schulstraße – Süd“; Kenntnissgabe zum Bebauungskonzept
- VI. Bebauungsplan 101 „Alte Gärtnerei“; Kenntnissgabe zum Bebauungskonzept
- VII. Informationen über die Stellungnahmen zur Bauleitplanung benachbarter Kommunen
- VIII. 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.: Bericht über das Ergebnis der archäologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Krautstraße / Gießergasse

Oberbürgermeister Schilder begrüßt den stellvertretenden Heimatpfleger, Herrn Dr. Arlart, Herrn Dr. Dietrich vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Bodendenkmäler und den für die archäologischen Ausgrabungen vor Ort zuständigen Herrn Hopfenzitz.

Der stellvertretende Heimatpfleger geht auf die in der Vergangenheit stattgefundenen archäologischen Grabungen ein. Er erläutert die im 12. / 13. Jh. erfolgten Bautätigkeiten in der Kalchvorstadt. In der Altstadt wurden ab 1230 Tuffsteinkeller errichtet.

Das Landesamt für Denkmalpflege ergänzt:

Im östlichen Bereich der Memminger Altstadt werden durch die Siebendächer Baugenossenschaft ab 2017 mehrere neue Wohneinheiten errichtet. Auf der 500 m² großen Fläche im Bereich der Ecke Krautstraße - Gießergasse wurden dabei umfassende Bodeneingriffe nötig. Da die Fläche in der mittelalterlichen Altstadt von Memmingen liegt, war mit im Boden erhaltenen Überresten älterer Bebauung zu rechnen.

Vorgehen:

Nach Abbruch der obertägigen Gebäude wurde unter archäologischer Aufsicht die Bauparzelle von grobem Abraum befreit. Beim anschließenden säubern der Fläche konnten diverse Befunde einer älteren, bis dahin nicht bekannten Besiedlung erkannt werden. Diese wurden im Mai an ca. 20 Arbeitstagen während einer kleinen archäologischen Grabung dokumentiert.

Ergebnisse und Zeitstellung:

Dabei ließen sich insgesamt 80 Erdverfärbungen und Bebauungsstrukturen aus mittelalterlicher Zeit feststellen (13. Jahrhundert bis Anfang 16. Jahrhundert). Dabei handelt es sich v.a. um Reste ehemaliger Holzgebäude in Form von Pfostengruben (Reste eingegrabener, Dach tragender Holzpfähle). Daneben fanden sich einige verfüllte Erdkeller sowie mehrere Brunnen. Bei der Dokumentation einer Latrine konnte eine recht große Anzahl an Fundmaterial geborgene werden. Dabei handelte es sich v.a. um Keramikscherben, Tierknochen und Reste von Glasgeschirr. Diese Überreste spiegeln die Lebensweise in Memmingen zurzeit der Reformation wieder.

Nach Ausweis der ältesten Funde (Keramikbruchstücke aus den Pfostengruben) bestand bereits um 1200 n. Chr. hier eine erste Siedlung. Die östliche Stadtgrenze Memmingens befand sich zu diesem Zeitpunkt noch im Bereich des Ratzengrabens (hier verlief auch die erste Stadtmauer und ein heute verfüllter, erster Stadtgraben). Interessanterweise befand sich die nun nachgewiesene Siedlung somit außerhalb der damaligen Stadtgrenzen. Mit den bereits 2010 im hinteren Bereich der Kalchstraße 45 bis 47 dokumentierten Befunden sind die nun nachgewiesenen Siedlungsreste offenbar Relikt einer ersten Aufsiedlung dieses Geländes schon etliche Jahre vor der Errichtung der heute noch sichtbaren, spätmittelalterlichen Stadtmauer. In der Zusammenschau einzelner Grabungsprojekte der letzten Jahre ergibt sich nun ein immer besseres Bild vom mittelalterlichen Memmingen, den einzelnen Phasen der Stadtentwicklung und auch der alltäglichen Sachkultur der Bewohner.

Nr. 2

Betr.: Endausbau Römerstraße

Der Straßenabschnitt der Römerstraße zwischen der Königsberger Straße und der Danziger Straße soll gemäß der vom II. Senat genehmigten Prioritätenliste in diesem Jahr endausgebaut werden.

Als derzeitigen Bestand findet man einen einseitigen Gehweg mit Granitbordstein auf der Ostseite mit einer Breite von ca. 2,25 m, eine ca. 5,00 – 5,50 m breite Asphaltfahrbahn und einen ca. 4,50 m breiten Kiesstreifen vor. Die Asphaltstärke entspricht mit 8 – 12 cm einem provisorischen Ausbau und der Kiesstreifen wird zurzeit als Senkrechtparkplatz genutzt.

Die Ausbauplanung sieht nun die Beibehaltung des ostseitigen Gehwegs, die Herstellung einer 5,50 m breiten Asphaltfahrbahn mit einer Aufbaustärke von 18 cm, einem Parkstreifen mit einer Breite von 2,50 m, sowie einem im Mittel 2,00 m breiten Gehweg entlang den bebauten westlichen Grundstücken vor. Aus Gestaltungsgründen soll der Parkstreifen mit 4 kleinen Baumstandorten unterteilt werden, nachdem in den angrenzenden Vorgärten vorwiegend Büsche und Hecken gepflanzt wurden.

Die Planung wurde vorab den betroffenen Anliegern am 25.04.2017 in der Rathaushalle vorgestellt. Die meisten Anlieger wünschen sich jedoch anstatt der Längsparkplätze und des Gehweges Senkrechtparkplätze, da die eigenen Parkplätze auf den Grundstücken nicht ausreichen. Die vorhandene zur Verfügung stehende Breite von ca. 10 m lässt jedoch eine solche Anordnung nicht zu, da nach den Richtlinien für einen Senkrechstellplatz eine Länge von 5,00 m und eine Straßenbreite von 6,00 m benötigt werden. Des Weiteren bemängelten die Anlieger den späten Ausbau der Straße. Auch fehle eine Verbindung des nördlich gelegenen Radwegendes auf Höhe der Breslauer Straße und Beginn des geplanten Gehweges gegenüber der Königsberger Straße. Die Anlieger sahen auch die vier Baumstandorte als überflüssig an und wünschen stattdessen mehr Parkfläche.

Ein Lückenschluss des Geh- und Radweges entlang der Römerstraße wird durch den vorhandenen Wald behindert. Zu diesem Zweck müssten zahlreiche Bäume gefällt werden. Es wird jedoch die Benutzungspflicht für Radfahrer für diesen Weg geprüft, so dass der Radfahrer auch die Fahrbahn benutzen kann. Zusätzlich wird noch eine Wegebeziehung mit dem Forst geprüft, die durch das Waldstück geht.

Eine Gegenüberstellung aller in diesem Bereich der Römerstraße vorhandenen Stellplätze ergab Bestand 38 Stück zur Planung 37 Stück.

Am 27.06.2017 fand eine Ortsbesichtigung durch den II. Senat statt, bei der er sich über die örtlichen Gegebenheiten informierte.

Die gesamte Maßnahme wird nach Erschließungsrecht abgerechnet.

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Planung der Verwaltung dient als Grundlage für die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauausführung.

Beschluss:

Die vorliegende Planung der Verwaltung dient als Grundlage für die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauausführung. Als Lückenschluss wird ein Weg durch den Forst gebaut.

Stimmverhältnis: 12 ja : 2 nein

Nr. 3

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	139/17
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage
Straße:	Dobelhalde 72
Flur-Nr., Gmkg.:	2490/4, 2490/127-132, 2490/147-153, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 48 Wohneinheiten und zwei Stellplatzanlagen. Die Baufelder befinden sich nordwestlich der Unterallgäuer Werkstätten und südwestlich der bestehenden Mehrfamilienhäuser. Die zwei westlichen Gebäude sind drei- und die vier im Osten befindlichen Baukörper zweigeschossig, jeweils mit Flachdach, vorgesehen.

Bereits im Dezember 2016 wurde ein Vorgängerantrag im Bausenat behandelt und positiv beschieden. Unter anderem, da zu diesem Antrag einige Beschwerden von östlich angrenzenden Anwohnern eingegangen sind und um acht weitere Wohnungen realisieren zu können, hat die MeWo eine Umplanung vorgenommen. Die westlichen Gebäude sind aktuell mit drei Vollgeschossen geplant und die im Osten befindlichen Gebäude werden so situiert, dass deren Schmalseiten an der Von-Pechmann Straße liegen. Die Längsseiten der zwei dreigeschossigen Baukörper im westlichen Grundstücksbereich liegen parallel zu dem Lärmschutzwall der Autobahn. Durch diese geänderte Gebäudeausrichtung wird die Bebauungsstruktur an der Von-Pechmann Straße aufgelockert und entspricht von Osten betrachtet der Maßstäblichkeit der im Bebauungsplan zulässigen Einzel- und Doppelhäusern.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Areal befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes 82 „Dobelhalde“. Insgesamt werden drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Abweichend von der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden in dem Plangebiet Mehrfamilienhäuser beantragt. Zudem sind die beiden im Westen befindlichen Baukörper drei- anstatt zweigeschossig vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich ein Teilbereich dieser Wohnhäuser auf einer Fläche, auf der lediglich eingeschossige Einzelhäuser mit Dach zulässig sind.

Alle drei beantragten Befreiungen werden von der Verwaltung an dieser Stelle als städtebaulich vertretbar beurteilt und auch vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit begrüßt. Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die MeWo hat den Angrenzern an die Baugrundstücke die Planung in einer gemeinsamen Veranstaltung vorgestellt. Nach Mitteilung der MeWo konnte ein großes Einverständnis mit der abgeänderten Planung festgestellt werden. Es wurde im Rahmen der Veranstaltung der Wunsch geäußert, die Stellplatzanlagen im Westen über die im Süden befindliche Wohnstraße zu erschließen sowie in der Von-Pechmann-Straße und der Bertha-Weill-Straße aufgrund der vielen dort spielenden Kinder eine Geschwindigkeitsbegrenzung von

30 Km/h festzulegen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Immissionsschutzes nach Osten, Norden und Süden durch geschlossene Wände bis unter bzw. in Höhe des Carportdachs einzufrieden.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan 82 „Dobelhalde“

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Bauvoranfrage-Nr.	144/17
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses
Straße:	Mulzergraben 7
Flur-Nr., Gmkg.:	1030/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Mulzergraben 7.

II. Besondere Bemerkungen:

Die zwei Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage lauten, ob zum einen das im Lageplan dargestellte, eingeschossige Einfamilienhaus mit Satteldach an dieser Stelle genehmigungsfähig ist und zum anderen, ob dort alternativ eine andere Gebäudeart zulässig wäre.

Das Bauvorhaben ist in einem Bereich vorgesehen, der als Teil der historischen Stadtbefestigung mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen ist:

„Ehem. Stadtgraben; an der Süd- und Südostseite der Stadtmauer, zwischen Kempter Tor und Steinbogenbrücke Spuren des Stadtgrabens auf etwa 300 m Länge erkennbar; z.T. erneuert.“

Die in diesem Bereich noch besonders eindrücklich ablesbare, typische Abfolge von Stadtmauer, Graben und Vorfeld darf aus denkmalpflegerischer Sicht nicht durch weitere bauliche Anlagen im Grabenbereich verunklärt und beeinträchtigt werden. Sowohl das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Heimatpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde lehnen das Vorhaben strikt ab.

Darüber hinaus befindet sich der geplante Standort bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Das Vorhaben ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung der Nutzung ist nicht gegeben und öffentliche Belange, wie z.B. der Denkmalschutz sowie die Darstellung des Flächennutzungsplans, stehen dem Vorhaben entgegen.

Beide gestellte Fragen sind daher nach Beurteilung der Verwaltung mit Nein zu beantworten und das Vorhaben abzulehnen.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Bauvoranfrage-Nr.	129/17
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Ladengeschäften
Straße:	Buxheimer Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	208/1, 210/51, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Ladengeschäften. Der Baukörper ist mit vier Vollgeschossen, Flachdach und einer Tiefgarage vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes A15 „Baumviertel“. Insgesamt werden zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Zum einen wird die Baugrenze nach Süden überschritten und zum anderen wird die Frage gestellt, ob die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden kann.

Gemäß der Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist vorliegend eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 und eine GFZ bis maximal 1,0 zulässig. Die GRZ und die GFZ geben einen Hinweis auf das Maß der baulichen Nutzung, also auf die Intensität der Grundstücksausnutzung. Die GRZ gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche an. Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Fläche aller Geschosse eines Gebäudes zur Fläche des Baugrundstückes wieder. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte werden mit der vorliegenden Planung um 45 % (GRZ) bzw. um 48 % (GFZ), und damit massiv, überschritten. Als nicht überbaute Grundstücksflächen bleiben mit dem geplanten Grundstückszuschnitt lediglich Restabstandsflächen übrig. Die Ausgestaltung des Baukörpers, mit seinen zahlreichen Rücksprüngen, scheint insbesondere einer Abstandsflächenoptimierung geschuldet. Darüber hinaus kann städtebaulich auch eine Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dreigeschossigkeit nicht befürwortet werden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass das Vorhaben von mehreren Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil erheblich abweicht. Die Planung sieht eine städtebaulich inakzeptabel intensive Grundstücksausnutzung, mit einer nahezu vollständigen Versiegelung bzw. Befestigung der Grundstücksfläche, vor. Mit den vorgesehenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung insgesamt berührt und die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, wie z.B. der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nicht vereinbar. Eine Genehmigungsfähigkeit kann daher von Seiten der Verwaltung nicht festgestellt werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan A15 „Baumviertel“

Beschluss: Den Abweichungen der Planung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht zugestimmt.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Bauvoranfrage-Nr.	103/17
Bezeichnung:	Anbau an ein Wohnhaus und Errichtung von zwei Balkonen
Straße:	Obere Bachgasse 4
Flur-Nr., Gmkg.:	612/2, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet u.a. einen eingeschossigen Anbau sowie den Bau zweier Balkone an ein bestehendes Wohnhaus in der Oberen Bachgasse 4. Der Anbau ist im Nordwesten des Bestandbaus- und die Balkone an der Westfassade vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage lauten, ob zum einen der Bebauungsplan dahingehend geändert werden kann, dass der geplante Anbau sowie die Balkone genehmigt werden können (1.), der Baugrund dreigeschossig mit Dachgeschoss überbaut werden kann (2.) bzw. ob das gesamte Grundstück zu 100 % überbaut werden kann (3.). Die vierte Frage lautet, ob die ehemalige Grenzmauer zum nördlich angrenzenden Grundstück in gleicher Höhe und versetzter Gartenzugangstüre wiedererrichtet werden kann.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 91 „Rotergasse“. Sowohl der Anbau als auch die Balkone befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen. An der Stelle, an der der Anbau mit einer Gesamthöhe von 2,77 Metern an der Grenze vorgesehen ist, sind nach Bebauungsplan Einfriedungen bis maximal 1,50 Metern Höhe festgesetzt. Die Siebendächer Baugenossenschaft hat als Nachbar allerdings zugestimmt, dass die ehemals dort befindliche Mauer mit einer Höhe von ca. 2,60 Metern von dem Bauwerber wieder errichtet werden könne. Sollte der Anbau somit diese Höhe an der Grenze nicht überschreiten und bildlich vollständig hinter der von der Siebendächer BG nicht beanstandeten Mauer verschwinden und nach Norden keine Fenster aufweisen, sieht die Verwaltung mit dem eingeschossigen Anbau keine nachbarschützenden Belange verletzt. Städtebaulich ist der Anbau ebenfalls vertretbar, so dass die Verwaltung eine entsprechende Befreiung unter den genannten Voraussetzungen als möglich erachtet.

Die Balkone sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb der Baugrenzen mit der vorgesehenen Größenordnung nicht zulässig. Somit wäre eine Zulässigkeit nur über den Weg einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erreichen. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine entsprechende Befreiung nach Beurteilung der Verwaltung vertretbar. Allerdings sind die Balkone sowohl hinsichtlich ihrer Breite, deutlich über einem Drittel der Fassadenlänge, als auch hinsichtlich ihrer Tiefe von 2,0 Metern gem. Art. 6 BayBO nicht innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Da die Balkone allerdings sowohl nach Süden als auch nach Westen innerhalb der notwendigen Abstandsflächen liegen und eine Zustimmung des westlichen Nachbarn nicht vorliegt, kann eine Genehmigungsfähigkeit der Balkone somit nicht festgestellt werden.

Die Frage 1 des Bauwerbers ist daher differenziert zu beantworten. Der Anbau ist über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter den genannten Voraussetzungen genehmigungsfähig. Dem Bau der Balkone kann mit den geplanten Ausmaßen aufgrund von Abstandsflächenüberschreitungen nicht zugestimmt werden.

Die Fragen 2 und 3 können nicht positiv beantwortet werden. Alleine bereits aus Gründen des Nachbarschutzes sowie der fehlenden Abstandsflächen kann der Bebauungsplan nicht dahingehend geändert werden, dass das Grundstück mit einer 3,5 geschossigen Bebauung und/oder zu 100 % überbaut werden kann.

Die vierte Frage kann bejaht werden. Nachdem die Siebendächer BG einem identischen Wiederaufbau der Mauer zugestimmt hat, spricht auch aus Verwaltungssicht nichts gegen eine entsprechende Befreiung. Die vorgesehene Versetzung der Zugangstür hat nach Beurteilung der Verwaltung keine nachbarschützende Relevanz und wird daher als unproblematisch beurteilt.

III. Auflagen, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Bebauungsplan 91 „Rotergasse“

Beschluss: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Die gestellten Fragen werden darüber hinaus, wie unter II. dargestellt, beantwortet.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 4

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“; Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung; Billigungsbeschluss

In der Stadtratssitzung vom 12.12.2016 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogener Bebauungsplan A31 „Einödweg Nord-Ost“ gefasst sowie das überarbeitete städtebauliche Konzept vorgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht 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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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

Mit Schreiben vom 12.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 15.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.

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

Von 22 beteiligten TÖB kamen 12 Rückläufe, davon hatten 12 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 13.05.2017 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 15.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.

Aus der Beteiligung ging eine Sammelstellungnahme mit 146 Unterzeichner ein.

- Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistung.

Durch das Bauverwaltungsamt wird derzeit der zur Realisierung erforderliche städtebauliche Vertrag vorbereitet. Die technische Ausführung der Erschließung hat auf Grundlage entsprechender Vorgaben und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen.

Beschluss:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A31 "Einödweg Nord-Ost" sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen gebilligt. Auf dieser Grundlage soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen übernommen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Stimmverhältnis: 12 ja : 2 nein

Nr. 5

Betr.: Bebauungsplan S26 „Schulstraße – Süd“; Kenntnisgabe zum Baukonzept

In der südöstlichen Ortslage von Steinheim, südlich der Grundschule und des Schulweges wurde im März 2016 auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schulstraße – Süd“ gefasst.

Es sollten dabei auf den städtischen Flächen verdichteter und kostengünstiger Wohnungsbau mit rund 100 WE entstehen. Zusätzlich dazu sollten in den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Bestandbebauung die Möglichkeit zur Nachverdichtung mittels Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Aufgrund der veränderten Bedarfssituation und den geänderten Planungsabsichten wurde der Entwurf für den Bebauungsplan überarbeitet.

Städtebau

Da sich im ISEK bereits herauskristallisiert hat, dass Steinheim auch zukünftig Wohnbauschwerpunkt der Stadt Memmingen bleibt, sollen auf den städtischen Fläche gemischte Bauformen entstehen, um so dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Dabei überwiegen in Richtung Ortsrand Ein- und Zweifamilienhausstrukturen. Entlang der Erschließungsachse sind zwei größere Baufelder vorgesehen, auf welchen beispielsweise Reihenhäuser oder auch dem dörflichen Charakter entsprechende Mehrfamilienhäuser entstehen könnten.

Der neue Entwurf sieht dabei ebenso eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Gartengrundstücken der Bestandsbebauung mittels Einfamilien- und Doppelhäusern vor.

So haben auch die ansässigen Bewohner eine Möglichkeit auf den Hinterliegergrundstücken nachzuverdichten und so Wohnraum beispielsweise für Familienmitglieder zu schaffen. Gleichzeitig kann der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum aus der Gesamtstadt nachgekommen werden. Insgesamt können so ungefähr 35 Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage (Ortseinfahrt, Hanglage) sollen ausschließlich Satteldächer entstehen. Die Geschossigkeit soll sich im gesamten Bereich an der Umgebung orientieren und max. II+D anbieten. In den Hangbereichen soll die zusätzliche Festsetzung von Erdgeschossfußboden- und Firsthöhen ein Einfügen gewährleistet werden.

Erschließung

Zur inneren Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird parallel zum Weideleweg eine neue Straße angelegt, von welcher kleinere Stiche die neu geplanten Wohnhäuser bedienen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit von dieser Achse aus die Hinterliegergrundstücke der Privatbesitzer möglichst flächensparen zu erschließen. Auf diese Weise entsteht die bestmögliche Verknüpfung von Neu und Alt. Und das bestehende, dörflich geprägte Straßenbild der Rotreiser- und Fischerstraße wird nicht unnötig durch Ein- und Ausfahrten der Hinterlieger verändert.

Die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, die für die Erschließung benötigten Privatflächen abzutreten wurde in ersten Gesprächen überprüft.

Die gesamte innere Erschließung sowie der Schulweg sollen verkehrsberuhigt werden. Entlang des Schulwegs sind zusätzlich Längsparkplätze vorgesehen, die sowohl als Besucherparkplätze als auch für den Hol- und Bringverkehr der Grundschule genutzt werden können.

Entwässerung und Grünstruktur

Derzeit verläuft quer durch das Bebauungsplangebiet ein Regenwasserkanal der Firma Relius. Dieser soll im Zuge der Neugestaltung geöffnet und zur Entwässerungsmulde ausgebildet werden. Diese soll gleichzeitig zur Entwässerung der neu hinzutretenden Bebauung dienen und in die städtebauliche Gestaltung mit einbezogen werden.

Die Entwässerungsmulde wird dafür entlang der Erschließungsstraße geführt und punktuell mit Laubbäumen bepflanzt. Ansonsten soll diese von Bepflanzung freigehalten werden, um so einen offenen Charakter und die Erlebbarkeit zu gewährleisten.

Auf diese Weise sollen die drei Komponenten Straße, Baumpflanzungen und Entwässerungsmulde den „grünen“ Charakter des Baugebietes prägen und zur Aufenthaltsfläche im Gebiet werden. Vorstellbar wäre beispielsweise entsprechend Sitzmöglichkeiten oder auch punktuell lineare Spielgeräte aufzustellen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Eine zentrale Spielfläche ist direkt im Gebiet nicht vorgesehen und soll stattdessen nördlich der Schule entstehen. So könnten auch das nördliche Baugebiet und die Mittagsbetreuung der Grundschule die Spielfläche nutzen und diese wäre städtebaulich besser in das vorhandene Ortsgefüge eingebunden.

Um die Grundwassersituation und Bodenbeschaffenheit zu überprüfen wird ein Bodengutachten beauftragt. Möglicherweise können, wie im Bebauungsplangebiet nördlich der Schule, keine Keller und Tiefgaragen entstehen.

Ortsrand

Derzeit bilden die Hinterliegergrundstücke der bestehenden Hofstellen den natürlichen Ortsrand aus. Hier finden sich alte Obstbaumbestände sowie landwirtschaftliche Nebengebäude. Mit der Verlagerung des Ortsrands nach Osten wird der Weideleweg zur äußersten Baugrenze. Um die sensible Ortsrandsituation wieder herzustellen ist ein breiter Grünstreifen entlang des Weidelewegs geplant. Dieser wird als Ausgleichfläche ausgebildet mit Nutzungen als Streuobstwiese und als Retentionsfläche für die angrenzende Bebauung.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt das Plankonzept des Stadtplanungsamtes als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan S26 „Schulstraße - Süd“ zustimmend zur Kenntnis, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 10.07.2017.

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

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 6

Betr.: Bebauungsplan 101 „Alte Gärtnerei“; Kenntnissgabe zum Bebauungskonzept

Für den Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Gärtnerei“ wurde vom Stadtrat am 14.07.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

-Lage, Gelände

Das Parkplatz-Gelände nördlich der Augsburgener Straße und östlich der Bahngleise wurde bis in die 80er Jahre als Gärtnerei genutzt.

1988 wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 die Bahnunterführung „Augsburger Straße“ geregelt und ebenso der aktuell genutzte offene Kiesparkplatz festgesetzt. Die Parkierungsfläche bietet Stellfläche für ca. 200 KFZ, vorwiegend genutzt von Bahnpendlern und Beschäftigten im Altstadtbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Parkplatzes Verkehrsfläche dar.

Für den Teilbereich des Parkplatzes soll ein Bebauungsplan, mit der Zielsetzung Wohnungsbau, erstellt werden.

Ein örtlicher Vorhabensträger möchte, entsprechend der aktuell dringenden Nachfrage, Mietwohnungen errichten.

-Städtebau

Die Flächen eignen sich in herausragender Weise auf Grund der Lage im Stadtgefüge, besonders durch die Nähe zur Altstadt und wegen der bereits vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten.

Die Bebauungsabsicht geht konform mit den Zielen des Projekts „Soziale Stadt Ost“.

Mit der Ausweisung besteht die Möglichkeit, dem Wohnungsbau in der Oststadt neue Impulse zu geben, die Qualität des Wohnstandortes zu verbessern und den Übergang zur Oststadt und deren Ortsbild neu zu definieren.

-Baugefüge

Der Gebäudekomplex ist kammartig angelegt, mit durchgehendem Kammrücken zur Bahn (Westseite).

5 Hauseinheiten (Geschoßwohnungsbau) bilden die Gesamtanlage.

3 Kammfinger prägen den Freiraum (Hofbildung) und den Übergang zu den Bestandsbauten

Geschoßigkeit: In den Hauptgebäuden 5 Vollgeschoße, in den Zwischenbauten

sind 4 Vollgeschoße geplant

Dächer: Flachdach

-Wohnungsbau

Gesamt werden ca. 52 WE realisiert.

Die Größe der Wohnungen beträgt zwischen 50 m² und 100 m².

Es werden ausschließlich 2-Zimmer (32 WE) und 3-Zimmer (20 WE) Wohnungen gebaut.

Ca. 2/3 der Wohnungen werden für den frei vermieteten Wohnungsbau erstellt, und ca. 1/3 für den geförderten Wohnungsbau.

Für die Orientierung gilt: die Mehrzahl der Wohnungen ist nach Süden orientiert, ein Teil nach Westen und Osten (Lärmschutzbedingt).

-Sozialeinrichtungen

Im Erdgeschoß von Haus 5 ist eine Tagespflege, für Bewohner und Externe geplant.

Im Erdgeschoß von Haus 3 ist ein Sozial-Gemeinschaftsraum für die Bewohner geplant.

-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Augsburgener Straße. Die Fuß- und Radwegunterführung bleibt unverändert und bietet gute Anbindungsmöglichkeiten.

Das Parken soll primär unterirdisch in einer Tiefgarage (51 Stp.) und oberirdisch in geringerer Zahl (18 Stp. ca. 1/3 der TG-Stp.) erfolgen.

-Grün

Der Baumbestand muss noch aufgenommen, kartiert und bewertet werden. Ausgleichsmaßnahmen für entfallenden Baumbestand sind auf dem Baugrundstück zu realisieren.

-Baubestand

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich bleiben im Bestand erhalten. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten für die neu hinzukommenden einzuhalten.

-Immissionen

Erhöhte Anforderungen ergeben sich beim Lärmschutz gegenüber der Bahn, in Bezug auf Luftschall- und Bodenschallübertragung.

Der Lärmeintrag (71 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts) liegt in weiten Teilen deutlich und erheblich über den Orientierungswerten für eine Wohnnutzung (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Zur Sicherstellung von gesunden Lebensverhältnissen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage ist das Gutachten von PMI-Ingenieurgesellschaft vom 13.04.2017.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder anderen Nutzungen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. November 1989, vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.

Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen in Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, nicht zulässig.

Innerhalb des Planungsgebiets sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Verglasungen, Lärmschutzwände usw. abzuschirmen, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

-Denkmalschutz

Die Aussegnungshalle am alten Friedhof steht unter Denkmalschutz, ist jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Gebäudesubstanz, Gebäudewirkung und Gebäudevorfeld müssen beachtet und in die Anforderungen an Neubau und neue Freianlagen eingebunden.

-Archäologie

Vor Baubeginn sollen archäologische Grabungen durchgeführt werden, da der Baugrund sich im Bereich der ehemaligen Schanzenanlagen am Kalchtor befindet. Eventuell gibt es auch Hinweise auf den ehemaligen „von Lupin’schen Garten“.

-Geologie

Gutachten fm geotechnik, 18.10.2016

Geologisch gesehen liegt das Bauareal in einer glazial geprägten Landschaft des Allgäuer Alpenvorlandes. Die flachen Ebenen um Memmingen stellen aus geologischer Sicht weitläufige Schotterflächen, sog. Sander, dar, die sich am Ende der letzten Eiszeit vor dem sich zurückziehenden Illervorlandgletscher durch die Sedimentation der Schmelzwässer bildeten. Die Kiese liegen auf den Böden der tertiären Molasse auf, die mit den Aufschlüssen nicht erreicht wurden.

In der Nacheiszeit kam es in Überschwemmungsgebieten zur Bildung von sog. Seekreideablagerungen (Tuffsand), die durch organogene Kalkausfällungen in seichten Gewässern entstanden. Gleichzeitig bildeten sich stellenweise Moorflächen aus. Im gesamten Untersuchungsbereich wird die natürliche Schichtenfolge von Auffüllungen überdeckt.

Anhand der ausgeführten Aufschlüsse kann am Projektstandort von folgender genereller Schichtenfolge ausgegangen werden:

-Auffüllungen (rezent)

-Seekreide (mit Torf) (Quartär: Holozän)

-Auelehm (lokal) (Quartär: Holozän)

-Schmelzwasserkies (Quartär: Spätpleistozän), tragfähiger Grund, ca. 4,5 – 5m unter GOK

Grundwasserstand bei ca. 4,50m unter GOK

-Brandschutz

Rettungswege und Drehleitereinsatz sind vorabgestimmt.

-Energie

Ziel ist der Einbau einer Grundwasserwärmepumpe zur Heizenergieversorgung.

-Wertstoffinsel

Die Wertstoffinsel auf dem bisherigen Parkplatz muss verlagert werden, da die bisher öffentliche Fläche durch Verkauf privatisiert wurde.

-Planungsrecht

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 68 wird in diesem Teilbereich durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 101 ersetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.775 m².

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, zur Anwendung kommen. In einer vorgezogenen Beteiligung der Betroffenen, der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, sollen verfahrensrelevante Erkenntnisse gewonnen werden.

Der Bebauungsplan soll die Vorgehensweise und die Dimension der verträglichen Stadtentwicklung regeln.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat nimmt das Plankonzept des Investors als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Gärtnerei“ zustimmend zur Kenntnis.

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

16:45 Uhr: Stadträtin Gotzes verlässt die Sitzung.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt das Plankonzept des Investors als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Gärtnerei“ zustimmend zur Kenntnis.

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

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Nr. 7

Betr.: Information über die Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen benachbarter Kommunen

Der Leiter des Stadtplanungsamts informiert über die Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen benachbarter Kommunen. Insbesondere geht er ein auf

- Gemeinde Benningen: Änderung des Flächennutzungsplans
- Gemeinde Hawangen: Änderung des Flächennutzungsplans
- Gemeinde Benningen / Hawangen: BP „Interkommunaler Gewerbepark Flughafen – Süd“

17:10 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:
Memmingen, den 25. Juli 2017

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer