

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 Donnerstag, 26. Januar 2017

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Bürgermeisterin Margareta Böckh

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Gotzes, Verena
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Kolb, Jürgen
Steiger, Corinna
Mirtsch, Thomas
Neukamm, Gerhard
Müller, Herbert
Rogg, Sabine
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans - Martin

Vertr. für Liepert, Stefan

Abwesend:

Hartge, Michael	entschuldigt
Buchberger, Prof. Dr. Dieter	entschuldigt
Liepert, Stefan	entschuldigt

Ende: 15:15 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplan A14 „Paradies West“; Ergebnis der erneuten, verkürzten Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Empfehlung zum Satzungsbeschluss

- II. Baugesuche und Voranfragen:
 1. 135/16 Neubau einer Wohnanlage mit 30 WE und Tiefgarage, Leonhardstraße 2 u. 4
 2. 184/16 Umbau und Nutzungsänderung im EG und 1. OG, Kramerstraße 15
 3. 204/16 Neubau einer Wohnanlage mit Kleinwohnungen, Krautstraße 18 u. 20
 4. 248/16 Neubau eines Einfamilienhauses, Rotreiserstraße
 5. 223/16 Neubau eines Bäckercafés mit Drive-In, Mitarbeiter-Appartements sowie einer Rettungswache mit Geschäftsstelle, Münchner Straße
 6. 214/16 Neubau eines Gewerbebaus mit Büro und Dienstleiterwohnung, Haußmannstraße 7

- III. Verschiedenes

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

Bürgermeisterin Böckh begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest.

Nr. 1

Betr.: Bebauungsplan A14 „Paradies West“; Ergebnis der erneuten, verkürzten Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Firma Klaus KG Kunststoffverarbeitung wurde im Frühjahr-Sommer 2016 in eine Nachbargemeinde verlagert.

Das Grundstück wurde zu Wohnbauzwecken an einen Investor verkauft.

In enger Abstimmung mit dem Investor wurde ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet, dementsprechend wurde am 01.10.2015 der Aufstellungsbeschluss gefasst, der Entwurf am 06.06.2016 im Bausenat zur Kenntnis genommen und vom 11.07.2016 – 12.08.2016 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss im II. Senat vom 27.10.2016 fand vom 05.12.2016 bis 23.12.2016 eine erneute und verkürzte Auslegung statt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

-Ergebnis der erneuten und verkürzten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

a- Öffentlichkeitbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 25.11.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt an der Planung in der Zeit vom 05.12.2016 – 23.12.2016 beteiligt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

b- Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 25.11.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt an der Planung in der Zeit vom 05.12.2016 – 23.12.2016 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:
Von 36 beteiligten TÖB kamen 11 Rückläufe, davon haben sich 4 inhaltlich geäußert.

-Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistung

Erschließungsvertrag

Das Bauverwaltungsamt wurde mit Beschluss im II. Senat vom 27.10.2016 berechtigt, zur Realisierung einen erforderlichen Städtebaulichen Vertrag vorzubereiten. Vor Satzungsbeschluss im Plenum soll der Vertrag unterzeichnet sein.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates für den Bebauungsplan A14 „Paradies West“ folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die vorgebrachten Anregungen werden, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, behandelt.
2. Für den Bebauungsplan A14 „Paradies West“ wird unter Abwägung der unterschiedlichen Belange nachfolgender Satzungsbeschluss gefasst:

Auf Grund der gesetzlichen aktuellen Grundlagen (aktuelle gesetzliche Grundlagen: § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist und der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist) wird der vorliegende Bebauungsplan A14 „Paradies West“, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils vom 17.11.2016 als Satzung beschlossen.

3. Die Begründung in der Fassung vom 17.11.2016 wird übernommen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	135/16
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage mit 30 WE und Tiefgarage
Straße:	Leonhardstraße 2 & 4
Flur-Nr., Gmkg.:	1636/39, 1636/40, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau einer dreigeschossigen Wohnanlage mit Satteldach, 30 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage in der Leonhardstraße 2 und 4. Der Baukörper ist als ca. 75 Meter lange, im Süden leicht abknickende Riegelbebauung entlang der Leonhardstraße geplant.

II. Besondere Bemerkungen:

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

Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich der Baukörper in seine nähere Umgebung ein. Sowohl in der Leonhardstraße, in der Scheibenstraße sowie in der Blattergasse befinden sich größere Mehrfamilien- bzw. Reihenhausanlagen. Die geplante Mehrfamilienhausanlage liegt mit einer Gesamtlänge von ca. 75 Metern und bezüglich ihrer Grundstücksausnutzung im oberen Bereich der näheren Umgebung, ein Einfügen ist nach Beurteilung der Verwaltung aber noch gegeben. Aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

III. **Auflagen, Bedenken, Abänderungen:** Keine

IV. **Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	184/16
Bezeichnung:	Umbau und Nutzungsänderung im EG und 1. OG
Straße:	Kramerstraße 15
Flur-Nr., Gmkg.:	210/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Umbau und eine Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in der Kramerstraße 15. Im Erdgeschoss soll eine Gewerbeeinheit entstehen. Bislang war dort die Nebenstelle der Sparkasse untergebracht. Im Obergeschoss sind zwei Arztpraxen vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Kerngebiet. Die Umnutzungen zu einer Gewerbeeinheit sowie zu Arztpraxen sind nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Diskussionsbedarf gab es bei der Fassadengestaltung im Erdgeschoss. Hier galt es einen Kompromiss zwischen Ensembleverträglichkeit auf der einen und der Attraktivität einer Gewerbenutzung auf der anderen Seite zu finden. Dieser Kompromiss sieht nun vor, dass die seitlichen massiven Pfeiler von der ursprünglichen Planung um jeweils 20 cm auf 1,0 Meter und die mittigen Mauerbacken auf 0,8 Meter verbreitert wurden. Dazwischen befinden sich die Schaufenster sowie der mittig gelegene Haupteingang. Im Gegenzug wurde auf eine vertikale Teilung der Schaufenster verzichtet. Dieser Lösung haben sowohl der Bauwerber als auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Verwaltung sowie die Heimatpflege zugestimmt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	204/16
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage mit Kleinwohnungen
Straße:	Krautstraße 18 & 20
Flur-Nr., Gmkg.:	278/0, 278/2, 279/0, 291/0, 292/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Wohnhauses mit insgesamt 15 kleineren Wohneinheiten in der Krautstraße 18 & 20. Es handelt sich um ein Vorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (EOF-Förderung). Die Wohnungen sollten in erster Linie an ältere Menschen vermietet werden, die bei Bedarf eine Unterstützung der Diakonie in direkter Nachbarschaft (z.B. Verpflegung, häusliche Pflege etc.) in Anspruch nehmen können. Die Wohnanlage besteht aus drei jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit steilen Satteldächern sowie einer leicht gestaffelten Höhenentwicklung.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplangebiet 24 „Zwischen Krautstraße, Gießergasse, Kalchstraße und In der Kappel“.

Insgesamt werden zwei Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes benötigt. Im südlichen Bebauungsbereich ist geplant einen Teilbereich, der im Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wurde, zu überbauen. Der Bebauungsplan legt einen Abbruch des mittlerweile unter Denkmalschutz stehenden Stollschens Stadels zugrunde. Da sich hier die Ausgangslage geändert hat und die vorgesehene Erschließung des Neubaus auch dieses Gebäude erschließen soll und da auch städtebaulich keine Gründe dagegenstehen, empfiehlt die Verwaltung dieser Befreiung zuzustimmen. Zusätzlich sind drei anstatt zwei Vollgeschosse geplant. Auch dieser Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Mit ihrer Höhenentwicklung fügt sich die Wohnanlage harmonisch in die nähere Umgebung ein und eine entsprechende Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Die Fassadengestaltung zur Krautstraße und zur Gießergasse wurde in enger Absprache mit der Verwaltung entwickelt und wird auch vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als ensemble- und altstadtgerecht beurteilt.

Nachbareinwendungen wurden nicht vorgetragen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	248/16
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses
Straße:	Rotreiserstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	764/0, Steinheim

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses in der Rotreiserstraße im Stadtteil Steinheim.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bereits im Mai 2011 wurde eine Bauvoranfrage im Bausenat behandelt, in der auf diesem Grundstück zwei Einfamilienhäuser beantragt wurden. Diese Bauvoranfrage wurde negativ beschieden. Nun beruft sich der Bauwerber auf die zwischenzeitlich aufgestellte Außenbereichssatzung, deren Grenzen damals falsch gezogen worden seien.

Dieser Argumentation kann die Verwaltung nicht folgen. Mit der im Juli 2014 aufgestellten Außenbereichssatzung wurde eine Abrundung der bestehenden Splittersiedlung vorgesehen. Das nun beantragte Vorhaben liegt außerhalb dieses Abrundungsgebietes. Selbst in dem Fall, dass es sich bei der Splittersiedlung um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handeln würde, läge das Vorhaben nicht im Innen- sondern im Außenbereich. Es handelt sich nicht um eine Abrundung in Form einer Baulückenschließung, sondern um eine Erweiterung und damit „Ausfransung“ der Splittersiedlung.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und lässt darüber hinaus aufgrund seiner Präzedenzfallwirkung eine ungeplante und daher unkalkulierbare Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung befürchten. Somit liegt in vielerlei Hinsicht eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor. Das Vorhaben ist insgesamt nicht genehmigungsfähig und daher abzulehnen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Ablehnung

Beschluss: Eine Entscheidung über den Antrag wird zurückgestellt. Vor der nächsten Sitzung des II. Senats ist ein Ortstermin abzuhalten.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	223/16
Bezeichnung:	Neubau eines Bäckercafes mit Drive-In, Mitarbeiter-Appartements sowie einer Rettungswache mit Geschäftsstelle
Straße:	Münchner Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	3535/0, 3538/9, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Bäckercafes mit Drive-In, Mitarbeiter Appartements sowie einer Rettungswache mit Geschäftsstelle südlich des Münchner Kreisels. Das Gebäude ist zweigeschossig geplant und bildet mit seiner gebogenen Form eine städtebaulich zu begrüßende Raumkante zum Münchner Kiesel.

II. Besondere Bemerkungen:

Bereits in der Bausenatssitzung vom 25.10.2012 wurde auf dem Flurstück 3538/9 eine Bauvoranfrage für einen „Neubau zur Nutzung als Bäckereiverkauf mit Autoschalter und Gastterrasse“, vorbehaltlich des Nachweises der immissionsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, positiv beschieden.

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich in einer faktischen Gemengelage Wohngebiet/Mischgebiet. Die beantragte Nutzung ist im Fall des Nachweises der Immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit, nach der Art der Nutzung als nicht störender Gewerbebetrieb bzw. Anlage für gesundheitliche Zwecke grundsätzlich genehmigungsfähig.

Aufgrund der Krümmung des Baukörpers ist er in der Größenwahrnehmung mit den Wohnzeilenbebauungen in der näheren Umgebung vergleichbar. Somit kann insgesamt auch ein Einfügen nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche festgestellt werden.

Auf dem beplanten Grundstück im Osten befinden sich derzeit ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz, der bei Umsetzung des Vorhabens verlegt werden müsste. Dieser Sachverhalt findet im Rahmen des Spielplatzkonzeptes Soziale Stadt Ost Berücksichtigung.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Einfahrt auf das Grundstück ist nur von Westen- und die Ausfahrt nach Osten möglich. Darüber hinaus ist auf den Bayernring eine zweite Ausfahrt für die Rettungsfahrzeuge zu schaffen, so dass eine Ausfahrt, z.B. auch bei einem Unfall im Einmündungsbereich, möglich ist.

In direkter Nähe des Vorhabens befinden sich Wohnungen als schützenswerte Immissionsorte nach TA-Lärm. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist in Form eines schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Immissionsorten nachzuweisen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	214/16
Bezeichnung:	Neubau eines Gewerbebaus mit Büros und Dienstleiterwohnung
Straße:	Haußmannstraße 7
Flur-Nr., Gmkg.:	3757/13, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Gewerbebaus mit zusätzlicher Büronutzung und einer Dienstleiterwohnung in der Haußmannstraße 7. Eine konkrete Gewerbenutzung des Gebäudes steht noch nicht fest.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Gewerbegebiet. Die beantragte Gewerbenutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich der Baukörper in seine nähere Umgebung entsprechend ein.

Betriebsleiterwohnungen sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann nur in Bezug auf den konkreten Betrieb, dem die Wohnnutzung zugeordnet werden soll, festgestellt werden. Diese Zuordnung besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen, und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an den Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Diese Voraussetzungen können nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geprüft werden.

Nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben in seine nähere Umgebung entsprechend ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Zulässigkeit einer Dienstleiterwohnung kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand mit den vorliegenden Angaben nicht bestätigt werden und muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt werden.

Gemäß Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes darf im Zusammenhang mit einer Bebauung des Grundstücks keine nennenswerte Verschlechterung bei HQ100-Abflüssen und somit eine Umleitung etwaiger Hochwasser auf Drittgrundstücke sowie keine nennenswerte Verschlechterung der Gewässerökologie am Schleiferbach herbeigeführt werden. Daher ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendes zu beachten:

- Bezüglich der Hochwasserabflussverhältnisse am Schleiferbach ist ein Streifen von mindestens 10 Metern zum derzeit bestehenden Zaun von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Auf dem Grundstück ist bis zum bestehenden Zaun ein mindestens 5 Meter breiter Grünstreifen herzustellen. PKW-Stellplätze sind innerhalb dieser Zone nicht zulässig.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

15:15 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 26. Januar 2017

.....
Margareta Böckh
Bürgermeisterin

.....
Weigele
Protokollführer