

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

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

am Mittwoch, 27. September 2017

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Baur, Christoph
Börner, Helmut
Eßmann, Heike
Gotzes, Verena
Hartge, Michael
Kolb, Jürgen
Mirtsch, Thomas
Müller, Herbert
Rogg, Sabine
Standhartinger, Karl

Abwesend:

Bürgermeister Dr. Steiger, Hans - Martin
Spitz, Rolf
Liepert, Stefan
Steiger, Corinna
Neukamm, Gerhard
Gutermann, Stefan

entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

Ende: 16:10 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Verpackungsentsorgung in Memmingen; Aktueller Stand und Alternativen; Sammelsystem im Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2021
- II. Bebauungsplan 66 „Römerstraße“, 3. Änderung; Kenntnisnahme, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- III. Baugesuche
 - 1. 190/17 Bauantrag; Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Oberbuxach 8
 - 2. 179/17 Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses, Hart 1
 - 3. 223/17 Bauantrag; Neubau von 28 Wohnungen und 3 Wohngemeinschaften, Rübezahlpfad 6,7,8,9
 - 4. 088/17 Bauvoranfrage; Um- und Anbau sowie Sanierung des Betriebsgebäudes, Saarlandstraße 23
 - 5. 194/17 Bauvoranfrage; Nutzungsänderung von einer Ladenfläche zu einer Spielhalle, Fraunhoferstraße 5
- IV. Antrag auf Errichtung von Parkflächen am Römerhof (Antrag-Nr. 19-2017)
- V. Information über Stellungnahmen zur Bauleitplanung benachbarter Kommunen
- VI. 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. Der Tagesordnungspunkt IV wird auf Bitten des CRB abgesetzt.

Oberbürgermeister Schilder gibt bekannt, dass er heute Herrn Bürgermeister Dr. Steiger zu seinem 70. Geburtstag gratulieren konnte.

Nr. 1

Betr.: Verpackungsentsorgung in Memmingen; Aktueller Stand und Alternativen; Sammelsystem im Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2021

Einführung

Die Stadt Memmingen ist als kreisfreie Stadt für den Großteil der Abfälle aus Haushalten zuständig. Eine Ausnahme sind Verkaufsverpackungen (Altglas, Altpapier, Leichtverpackungen aus Kunststoff und Alu/Weißblech). Für die Erfassung und Verwertung dieser Abfälle sind laut Verpackungsverordnung Industrie und Handel zuständig. Hierzu ist ein flächendeckendes Rücknahmesystem direkt beim privaten Endverbraucher oder in der Nähe einzurichten. Die hierbei anfallenden Kosten werden auf die Verkaufsverpackungen umgelegt, so dass der kommunale Müllgebührenhaushalt grundsätzlich nicht belastet wird.

Wie die Verkaufsverpackungen erfasst werden, ist von den sogenannten Dualen Systemen mit der jeweiligen Kommune abzustimmen.

Die üblichen Sammelsysteme sind „Gelber Sack“, „Gelbe Tonne“, flächendeckende Wertstoffcontainer und zentraler Wertstoffhof.

Zum 01.01.2019 löst das Verpackungsgesetz die Verpackungsverordnung ab. In diesem werden u. a. höhere Recycling-Quoten gefordert, so dass diese Thematik an Bedeutung zunimmt.

Situation in Memmingen

Das derzeitige Sammelsystem in Memmingen sieht die Erfassung über flächendeckende Wertstoffinseln und das zentrale Wertstoff- und Problemmüllzentrum vor.

Von Seiten der Dualen Systeme wurde diese Leistung im Rahmen einer Ausschreibung an ein privates Entsorgungsunternehmen vergeben.

Aufgabe der Stadt Memmingen ist die Bereitstellung von Stellplätzen, die Reinigung und der Winterdienst im Umfeld der Wertstoffcontainer und die Beratung der Bürger.

Hierfür erhält die Stadt Memmingen eine Kostenbeteiligung in Höhe von ca. 80.000 €/Jahr. Die Kosten für derzeit ca. 100 Reinigungen/Woche, Entsorgung der ordnungswidrig abgelagerten Abfälle, Winterdienst und Optimierung von Wertstoffinselstandorten betragen ca. 130.000 €/Jahr.

Die Laufzeit der Abstimmung endet am 31.12.2018. Aufgrund der nötigen Vorlaufzeit für Ausschreibung, Vergabe etc. ist zum Jahreswechsel 2017/2018 den Dualen Systemen mitzuteilen, wie im Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2021 die Verkaufsverpackungen in Memmingen gesammelt werden sollen.

Probleme beim Erfassungssystem Wertstoffinsel

1) Überfüllte Wertstoffcontainer

Vor allem am Wochenende kommt es zu überfüllten Wertstoffcontainern und dadurch zu Missmut bei Nutzern.

Da die Ausschreibung der Dualen Systeme in Bezug auf den Leerungsrhythmus unkonkret ist („Bedarfsgerechte Entleerung“) ist hier der Einfluss der Stadt Memmingen eher gering. Aufgrund der guten Zusammenarbeit mit dem beauftragten Unternehmer wird laufend versucht hier dennoch Optimierungen herbeizuführen.

2) Ausdünnung der Flächendeckung

Vor allem in der Innenstadt ist es beim Verlust von Standplätzen (aktuell Bahnhofstraße/Parkhaus, Augsburgener Straße/Parkplatz – weitere könnten folgen) kaum möglich alternative Standorte zu finden. Aufgrund der Lärmbelastung und des Erscheinungsbilds werden neue Wertstoffinselstandorte tendenziell in unmittelbarem Umfeld abgelehnt.

3) Verunreinigung des Umfelds durch wilde Müllablagerungen

Im Umfeld der Wertstoffcontainer werden Wertstoffe, aber vor allem auch Abfälle wie Rest- und Sperrmüll und Baustellenabfälle abgelagert.

Die Menge beträgt im Durchschnitt der letzten 20 Jahre 190 Tonnen pro Jahr. Dies entspricht 3,6% der über die Wertstoffcontainer ordnungsgemäß erfassten Wertstoffe.

Durch diese Ablagerungen entstehen hohe Reinigungs- und Entsorgungskosten, Unzufriedenheit bei den ordentlichen Nutzern und Verwehungen von leichten Abfällen was wiederum zur weiträumigen Verunreinigung und entsprechender Verärgerung der Anwohner führt.

4) Bequemlichkeit

Aufgrund von Bequemlichkeit werden Wertstoffe über die Restmülltonne entsorgt.

Alternative zur Erfassung von Leichtverpackungen

Unter dem Sammelbegriff Leichtverpackungen werden Verpackungen aus Kunststoffen, Verbunden und Aluminium/Weißblech zusammengefasst. Diese Abfallart hat eine relativ geringe Dichte (ca. ¼ der Dichte von Restmüll).

Als Alternative zur haushaltsnahen Erfassung über die Wertstoffcontainer gibt es folgende Sammelsysteme:

1) Gelber Sack

An die Haushalte werden sogenannte Gelbe Säcke verteilt, die 4-wöchentlich am Straßenrand abgeholt werden. Für die Nutzer ist dieses System in Bezug auf die Abholung bequemer als bei einem Bringsystem (Wertstoffcontainer oder Wertstoffhof) jedoch ist das Handling mit diesen Säcken unpraktisch.

Die Wertstoffqualität ist vergleichbar mit der Sammlung über Wertstoffcontainer.

Aufgrund der niedrigen Dichte von Leichtverpackungen fällt je Bürger ein Volumen von durchschnittlich ca. 80 Liter (ca. 1 Sack) je Abholung an. Ist kein Lagerplatz für die vollen Gelben Säcke zur Verfügung, stehen diese im öffentlichen Raum und verschandeln das Stadtbild.

Die Qualität der Gelben Säcke ist sehr schlecht! Dadurch reißen die Säcke leicht, bzw. werden von Tier und Mensch aufgerissen und es kommt zu Verwehungen von Leichtverpackungen.

Tendenziell wird der Gelbe Sack von Kommunen derzeit abgelehnt, bzw. nicht mehr neu eingeführt.

2) Gelbe Tonne

An die Haushalte werden sogenannte Gelbe Tonnen verteilt, die 4-wöchentlich geleert werden. Es werden von den Dualen Systemen nur Gefäße mit einem Volumen von 240 Liter oder 1.100 Liter angeboten. Für die Nutzer ist dieses System bequemer als bei einem Bringsystem (Wertstoffcontainer oder Wertstoffhof).

Die Wertstoffqualität ist schlechter als bei einer Sammlung über Wertstoffcontainer.

Je Bürger fällt ein Volumen von durchschnittlich ca. 80 Liter je Abholung an. Somit ist in einem typischen Haushalt eine Gelbe Tonne mit einem Volumen von 240 Liter nötig. Für den Geschosswohnungsbau und z. B. Schulen sind Gelbe Tonnen mit einem Volumen von 1.100 Liter vorgesehen.

Die Stellfläche für die nötigen Gelben Tonnen wäre in Memmingen verhältnismäßig groß. In Bezug auf die derzeit erfasste Menge in Memmingen und den vorhandenen Anfallstellen wären ca. 11.250 Gelbe Tonnen mit 240 Liter und 880 Gelbe Tonnen mit 1.100 Liter nötig. Auch die nötige Stellplatzfläche wäre mit 5.700 m² im Vergleich zur Stellplatzfläche aller Restmülltonnen (4.064 m²) und der Wertstoffcontainer für Leichtverpackungen (415 m²) sehr groß.

Alternative zur Erfassung von Altpapier

Altpapier wird in Memmingen über folgende Sammelsysteme erfasst:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Wertstoffcontainer | (58% der Menge) |
| Gewerbliche Altpapiertonne | (29 % der Menge) |
| Wertstoff- und Problemmüllzentrum: | (7 % der Menge) |
| Bündelsammlungen der Vereine: | (6 % der Menge) |

Im Gegensatz zu Leichtverpackungen handelt es sich beim Altpapier um überwiegend (85%) kommunales Altpapier. Aus diesem Grund ist die Stadt ausschreibende Stelle und die Dualen Systeme werden anteilmäßig an den Kosten und Erlösen beteiligt.

Die Alternative zur Sammlung über die Wertstoffcontainer ist eine kommunale Altpapiertonne. Eine solche wird in der Regel 4-wöchentlich geleert und mit einem Volumen von 240 Liter und 1.100 Liter (in seltenen Fällen mit 120 Liter) angeboten.

Zur Erfassung der derzeit über die Wertstoffcontainer erfassten Menge ist ein Sammelvolumen von durchschnittlich 73 Liter/4 Wochen nötig.

Die Stellfläche für die nötigen Papiertonnen wäre in Memmingen verhältnismäßig groß. In Bezug auf die derzeit erfasste Menge in Memmingen und den vorhandenen Anfallstellen wären ca. 9.200 Papiertonnen mit 240 Liter und 850 Papiertonnen mit 1.100 Liter nötig. Auch die nötige Stellplatzfläche wäre mit 4.925 m² im Vergleich zur Stellplatzfläche aller Restmülltonnen (4.064 m²) und der Wertstoffcontainer für Papier (240 m²) sehr groß.

Die Investitionskosten bei Einführung einer kommunalen Papiertonne würden ca. 500.000 € betragen.

Das Sammelsystem Kommunale Papiertonne steht in starker Konkurrenz zur gewerblichen Altpapiertonne und den Bündelsammlungen der Vereine.

Verbesserungsmöglichkeiten beim jetzigen System

- Weitere Optimierung der Containerentleerung
- Aktiv nach Verursachern ermitteln
- Aktive Öffentlichkeitsarbeit – auch Hinweis auf Bußgelder
- Keine weitere Auflösung von Wertstoffcontainerstandorten
- Mittelfristig Wertstoffhof im Norden der Stadt im Zusammenhang mit Neubau Grüngutsammelstelle (Entlastung/Auflösung Wertstoffinselstandort Kaufmarkt, Illerpark)

Fazit

Aufgrund der nötigen zusätzlichen Müllgefäße (ca. 22.000 Stück) und somit Stellplatzbedarf (ca. 10.600 m²) für alternative Sammelsysteme sollte das jetzige Sammelsystem Wertstoffinseln auch für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2021 beibehalten werden.

Es ist zu bedenken, dass auch bei der Einführung der Gelben Tonne und kommunalen Altpapiertonne weiterhin Wertstoffcontainer für Altglas nötig sind und somit zumindest ein Teil der oben genannten Probleme weiterhin bestehen bleiben.

Beschluss:

Verkaufsverpackungen (Altglas, Altpapier und Leichtverpackungen aus Kunststoff und Alu/Weißblech) werden im Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2021 wie bisher über Wertstoffinseln und das Wertstoff- und Problemmüllzentrum erfasst.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Bebauungsplan 66 „Römerstraße“, 3. Änderung; Kenntnisnahme, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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.

Die Änderung soll für einen ca. 0,94 ha großen Teilbereich südlich der Bahnlinie 4570 Leutkirch-Memmingen, östlich des Trachtenheims und nördlich der ehemaligen Trasse „Legauer Bahn“ vorgenommen werden.

Bereits vor einiger Zeit hatte sich der zu überplanende Bereich durch Verkauf und Bebauung größerer Teilflächen verändert. Mit dem Verkauf der restlichen Flächen durch die Deutsche Bahn AG ist eine planungsrechtliche Überarbeitung notwendig, um so eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des südlich angrenzenden Wohnquartiers zu ermöglichen. Die Stadt Memmingen ist außerdem bestrebt, das Angebot an Baugrundstücken zu vergrößern, um dem dringenden Wohnbedarf gerecht zu werden. Die stadtnahe Lage des Änderungsbereiches ist dafür prädestiniert.

Die Bebauungsplanänderung soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Baumaßnahme der Innenentwicklung handelt.

Für den größten (westlichen) Bereich, der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen, ist ein Bauträger Eigentümer. Insgesamt könnten hier in etwa 40 Wohneinheiten entstehen. Der östliche Bereich ist in Privatbesitz. Auch hier wird zur weiteren Nachverdichtung Baurecht geschaffen. Durch die Anwendung des Vorkaufrechtes durch die Stadt für die Grundstücke mit den Flurnummern 2118/2 und 2116/27, wurde die Möglichkeit einer zukünftigen Straßenüberführung über die Bahnlinie erhalten.

Städtebau

Aufgrund der Schallimmission der nördlich angrenzenden Gleisanlagen der Bahnlinie 4570 Leutkirch-Memmingen wurde der Entwurf für den Bebauungsplan mehrmals überarbeitet. In der Alternative 1 (Aufstellungsbeschluss) beispielsweise, war im gesamten Änderungsbereich eine lockere Punkthausbebauung vorgesehen, welche allerdings aufgrund der Schallemissionen so nicht umsetzbar wäre. Mit Hilfe der Ergebnisse des Schallgutachtens wurde deshalb eine weitere Alternative erarbeitet.

In dieser schirmt nun eine durchgängige Riegelbebauung die dahinterliegenden Punkthäuser gegen die Bahnlinie ab.

Riegelbebauung und Punkthäuser lassen so einen Wohnhof entstehen, der nach Osten hin durch einen weiteren Baukörper (Baufeld 6) begrenzt werden kann. Alle Baukörper sollen maximal dreigeschossig umgesetzt werden, die Riegelbebauung entlang der Bahn erhält aus Schallschutzgründen ein viertes, halbes Penthaus-Geschoss. Die neue Bebauung ist mit der bis zu dreigeschossigen Bauweise höher festgesetzt, als die bestehende Nachbarbebauung. Diese Höhenentwicklung ist jedoch städtebaulich unbedenklich, da der Fuß- und Radweg und die Festsetzung von Grünflächen mit entsprechender Pflanzbindung hier eine angemessenen Abstand und eine optische Trennung gewährleistet. Die Baugrenzen sind darüber hinaus so festgesetzt, dass diese die gewünschte städtebauliche Konzeption aufnehmen. Dabei schaffen die Punkthäuser mit ihrer offenen Bauweise und lockeren Platzierung im Plangebiet einen entsprechenden Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung.

In den Baufeldern 1 bis 5 sind Gebäude mit Flachdächern zulässig. Diese Dachform erlaubt eine zeitgemäße Umsetzung und eine maximale Ausnutzung der gesamten Gebäudehöhe als

Wohnraum. Dies entspricht der angestrebten Nachverdichtung und der Bereitstellung des benötigten Wohnraumes in Memmingen. Aufgrund der unterschiedlichen Besitzverhältnisse sind in Baufeld 6 alternativ Satteldächer zulässig. Auf diese Weise besteht auf diesem Grundstück auch die Möglichkeit das bestehende Einfamilienhaus durch eine angepasste Bauform zu ergänzen. Auf weitere Regelungen zur Gestaltung der Gebäude wird verzichtet, so können Gestaltungswünsche individuell umgesetzt werden.

Erschließung

Der größte Teil des Baugebietes wird über einen Abzweig von der Römerstraße erschlossen, welcher perspektivisch auch die Straßenüberführung über die Bahnstrecke einleiten soll. Der Abzweig der Römerstraße ist gleichzeitig die Einfahrt in die unter der Bebauung liegende Tiefgarage, von welcher die einzelnen Wohneinheiten direkt bedient werden. Überirdisch ist das Gebiet rein fußläufig erschlossen, was eine Verbesserung des Wohnumfeldes erbringen und eine zu hohe überirdische Versiegelung vermeiden soll. Die innere Erschließung ist direkt an den Fuß- und Radweg angeschlossen und ermöglicht so eine Verbindung zum übergeordneten Fuß- und Radwegesystem.

Die bestehende Bebauung im Osten des Plangebietes wird derzeit über eine Zufahrt vom Dickenreiser Weg parallel zur Bahnlinie erschlossen, was auch bei einer möglichen Überbauung des östlichsten Grundstücks (Fl.Nr. 2116/23) im Baufeld 6 beibehalten werden soll.

Es wird angestrebt die Besucherstellplätze oberirdisch umzusetzen. Dafür wurden zwei Flächen, jeweils nahe den übergeordneten Erschließungsstraßen, im Osten und Westen des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Erschließung der Besucherstellplätze im Westen ist über das Grundstück der Stadt Memmingen mit der Fl.Nr. 2206/2 gesichert. Von einem rechtlich gesicherten Geh- und Fahrrecht wird bewusst abgesehen, da das Grundstück im Besitz der Stadt und nur unentgeltlich erbbaurechtlich an das Trachtenheim verpachtet ist.

Südlich des Trachtenheimes besteht derzeit ein Wertstoffcontainerstandort. Dieser wird aufgrund der nötigen Einfahrt zu den Besucherstellplätzen Richtung Süden verschoben. Der Standort wird in diesem Zuge im Bebauungsplan festgesetzt und so zukünftig auch auf Privatgrund gesichert.

Grünstruktur

Zentral im Gebiet gelegen befindet sich ein grüner Innenhof mit Kinderspielplatz, welcher zum Aufenthalt und als Treffpunkt der dort ansässigen Anwohner dienen soll. Die Baumpflanzung sowie Grünbereiche mit Pflanzbindung sollen das interne Wegesystem unterstreichen und sorgen für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes. Gleichzeitig dienen die an den Fuß- und Radweg angrenzenden Flächen mit Pflanzbindung als natürlicher Sichtschutz zum öffentlichen Weg. Dadurch wird eine natürliche Raumkante gebildet, welche auch den früheren „grünen Charakter“ des Rad- und Fußweges auf der ehemaligen Bahntrasse wieder herstellt.

Schallschutz

Der relevante Aspekt der Umweltverträglichkeit des Vorhabens bzgl. Schallimmissionen wurde im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung beurteilt und entsprechend in die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Da es sich bei dem überplanten Gebiet um ein bereits vorbelastetes, innerstädtisches Areal handelt, das aber infolge bereits ähnlich genutzter Baustrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft generell für eine Wohnbebauung entwickelbar ist, wurden in rechtlich zulässiger Weise die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts als Beurteilungsmaßstab herangezogen. Nach den Ergebnissen der vom Büro em plan durchgeführten schalltechnischen Untersuchung können diese Werte als Außenpegel, auf Grund des Bahnlärms, trotz erfolgter Anpassung des Plankonzeptes an den meisten Geschossen ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen noch nicht eingehalten werden.

Die gesamten Baukörper können jedoch unter Einhaltung der festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien, optimierte Grundrissorientierung, Raumluftanlagen) umgesetzt werden. Allerdings würden sich hierdurch wesentlich Einschränkungen in der Grundrissgestaltung und Außenraumgestaltung einiger Gebäude ergeben.

Optional wird im Bebauungsplan deswegen die Möglichkeit mit aufgenommen eine rd. 50,0 m lange und 5,0 m hohe Schallschutzwand entlang der Gleisanlagen zu errichten, um so die sich ergebende Lücke zwischen Baufeld 2 und Baufeld 6 zu schließen. Dies hätte Pegelminderungen für einen Teil der Baukörper zur Folge und würde eine höhere Flexibilität in der Grundriss- und Freiraumgestaltung mit sich bringen. Da die Schallschutzwand jedoch auf Flächen zweier unterschiedlicher Grundstückseigentümer liegen würde, wird die Errichtung dieser nur als Hinweis in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Umsetzung wird somit lediglich empfohlen und liegt im Ermessen und in der Übereinkunft der beiden Grundstückseigentümer, da nur eine vollumfängliche Umsetzung der Wand mit einer Mindestlänge von 50,0 m eine Verbesserung der Lärmsituation bewirken würde.

Artenschutz

Auf Grund eines Fundortes der Zauneidechse in der Artenschutzrechtlichen Kartierung (ASK) wurde vom Büro LARS Consult eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die dort vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden angeordnet und die Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse als Festsetzung übernommen.

Boden

Das Planungsgebiet befindet sich mit Ausnahme der Grundstücke 2116/2 und 2116/23 auf dem Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der Deutschen Bahn AG.

Zwischenzeitlich befand sich auf einem Teilgrundstück ein Schießstand, hier wurden unter anderem die Treffer- und Sohlfläche analysiert. Das Sachverständigenbüro _boden&grundwasser hat ergänzend zur orientierenden Untersuchung durch die Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH zwei ergänzende Gutachten zur Bewertung des Standortes, insbesondere hinsichtlich einer Verfüllung- und Bebauung, beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden außerdem geringmächtige Auffüllungen festgestellt, dabei handelt es sich vermutlich um die Verfüllung eines ehemaligen Kellerraumes.

Sowohl auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als auch auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sind laut diesen Gutachten jedoch keine Gefahren zu besorgen und weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen nicht notwendig. Prüfwertüberschreitungen liegen in keinem Bereich an den Orten der Probeentnahme vor.

Sonstiges

Für die nördlich angrenzende Bahnlinie 4570 Leutkirch-Memmingen wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren insbesondere zur Elektrifizierung der Strecke angestrengt. Der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurde am 01.02.2017 gestellt, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Freistellung abgewartet.

Beschluss:

Der II. Senat nimmt die Bebauungsplanänderung „Römerstraße“ des Stadtplanungsamtes zustimmend zur Kenntnis, entsprechend der Planzeichnung und Begründung des Stadtplanungsamtes vom 18.08.2017.

Die Bebauungsplanänderung „Römerstraße“ wird gebilligt und die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Nr. 3

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

| | |
|------------------|---|
| BG-Nr. | 190/17 |
| Bezeichnung: | Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage |
| Straße: | Oberbuxach 8 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 20/7, Buxach |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Oberbuxach. Das Gebäude ist eineinhalb geschossig mit Satteldach geplant.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Memmingen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Faktisch ist allerdings festzustellen, dass es sich bei dem Ortsteil Oberbuxach nicht um eine Splittersiedlung, sondern um eine gewachsene Siedlungsstruktur handelt und somit hier bauplanungsrechtlich von einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auszugehen ist. Das Grundstück stellt eine Baulücke innerhalb des Ortsteils dar und der geplante Neubau fügt sich sowohl nach Art als auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in seine nähere Umgebung ein.

Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

| | |
|------------------|--------------------------------|
| BG-Nr. | 179/17 |
| Bezeichnung: | Neubau eines Einfamilienhauses |
| Straße: | Hart 1 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 454/0, Buxach |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses in Hart in direkter Nähe zu der bestehenden Gaststätte Hart 1. Das Gebäude ist zweigeschossig mit einem zusätzlichen Walmdach geplant.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich am Rande des Innenbereichs von Hart nach § 34 BauGB. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich ein größerer Teil des Gebäudes in einer Mischgebietsfläche und ein kleinerer- im landwirtschaftlichen Außenbereich.

Das Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in seine nähere Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert.

Sowohl nördlich als auch westlich grenzen an das Wohngebäude in unmittelbarer Nähe Parkplatzflächen der benachbarten Gaststätte an. Da diese auch in der Nachtzeit nach 22:00 Uhr genutzt werden, können die zulässigen Grenzwerte an den schützenswerten Immissionsorten gemäß TA-Lärm nach Beurteilung des städtischen Umweltingenieurs nicht eingehalten werden. An allen schützenswerten Aufenthaltsräumen des beantragten Vorhabens wird der zulässige Spitzenpegel von 65 dB (A) zur Nachtzeit überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind bei dem Vorhaben dementsprechend nicht gesichert und das Vorhaben ist daher in der vorliegenden Form aus lärmimmissions-rechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Ablehnung

Beschluss: Ablehnung. Gleichzeitig ist dem Bauwerber zu empfehlen, nach Lösung der Lärmproblematik einen neuen, genehmigungsfähigen Antrag zu stellen.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

| | |
|------------------|---|
| BG-Nr. | 223/17 |
| Bezeichnung: | Neubau von 28 Wohnungen und drei Wohngemeinschaften |
| Straße: | Rübezahlplatz 6,7,8,9 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 2504/7, Memmingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau von 28 Wohnungen und drei Wohngemeinschaften. Der Gebäudekomplex besteht aus einem fünfgeschossigen Flachdachbau sowie einem dreigeschossigen Riegelbau mit einem zusätzlichen Penthausgeschoss.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14 „Am Hühnerberg“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zwei Befreiungen beantragt. Zum einen ist das Penthausgeschoss auf dem dreigeschossigen Baukörper als Vollgeschoss zu werten und zum anderen werden mit untergeordneten Bauteilen wie Balkonen und Aufzügen die festgesetzten Baugrenzen überschritten.

Nach Beurteilung der Verwaltung kann beiden Befreiungsanträgen zugestimmt werden. Die Überschreitung der Baugrenzen ist aufgrund ihrer Geringfügigkeit städtebaulich vertretbar und das vierte Geschoss als Vollgeschoss, in Form eines Penthauses, hat eine nur sehr geringfügig abweichende, optisch-räumliche Wirkung zu einem nach Bebauungsplan möglichem Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss. Die Qualität der Wohnungen im Dachgeschoss kann in Form des geplanten Penthausgeschosses allerdings deutlich verbessert werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan 14 „Am Hühnerberg“.

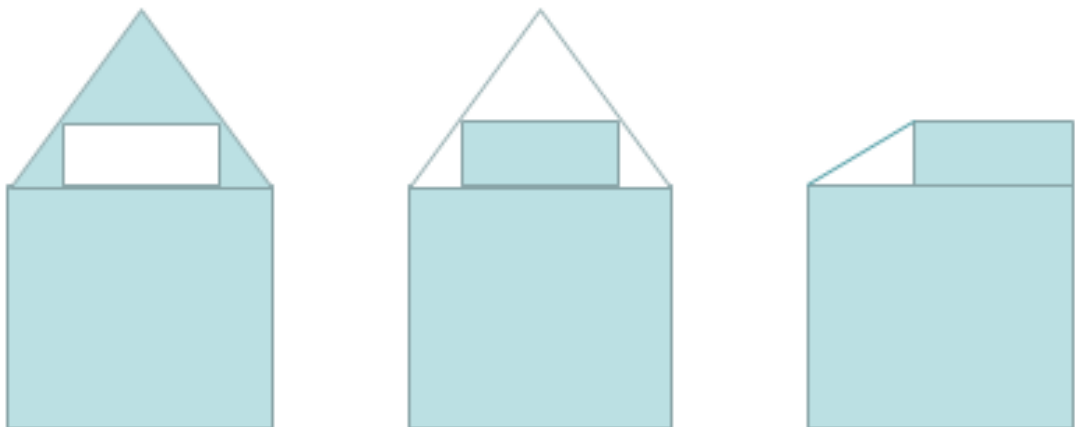
V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung, verbunden mit der Auflage, ersatzweise 3 Laubbäume zu pflanzen.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Vollgeschossdefinition BayBO:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.



| | |
|------------------|--|
| Voranfrage-Nr. | 088/17 |
| Bezeichnung: | Um- und Anbau sowie Sanierung des Betriebsgebäudes |
| Straße: | Saarlandstraße 23 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 3486/12, Memmingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes mit mehreren Anbauten in der Saarlandstraße 23.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einer Gemengelage. In dem Bereich des Baugrundstücks ist überwiegend Gewerbe, westlich angrenzend überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Nach der Art der Nutzung fügt sich die Erweiterung in seine nähere Umgebung ein. Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche ist das Einfügen in die nähere Umgebung gegeben.

Der nördliche Nachbar hat Widerspruch gegen das Vorhaben eingelegt. Er bemängelt insbesondere den „extrem hohen Anbau“ im Norden des Baugrundstücks und das ihm hierdurch durch eine schlechtere Auslastung der vorhandenen Fotovoltaikanlagen wirtschaftlicher Schaden entstehen würde. Darüber hinaus bezweifelt er, ob die beantragten Stellplätze des Bauwerbers ausreichen. Hierzu kommt die Verwaltung zu der Beurteilung, dass zum einen kein Anspruch auf einen Ausschluss jeglicher Beschattung auf eine vorhandene Fotovoltaikanlage besteht und zum anderen die Stellplätze nach Stellplatzverordnung, soweit im Bauvorbescheid zu beurteilen, ausreichen. Die Nutzbarkeit und Praktikabilität der Stellplätze ist allerdings im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

Von dem Bauwerber wurde eine schalltechnische Untersuchung eines unabhängigen Sachverständigenbüros vorgelegt. Dementsprechend können mit der Errichtung von zwei Schallschutzwänden die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohnhäusern, auch nachts, eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen und es ist zu beachten, dass Schallschutzwände mit einer Höhe über 2 Metern abstandsflächenpflichtig sind.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Voraussetzung für eine Genehmigung des nördlichen Anbaus ist der Rückbau der nördlich angrenzenden Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück. Der Bauwerber hatte seine damalige Abstandsflächenübernahme für diesen Grenzbau an die Bedingung geknüpft, dass die Übernahme auflösend bedingt ist: „Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn auf dem dienenden Grundstück ein Bauvorhaben baurechtlich genehmigt wird, für das die übernommenen Abstandsflächen in Teilbereichen bzw. vollständig beansprucht wird.“ Dieser Rückbau der Grenzbebauung ist Bedingung für den Baubeginn des beantragten nördlichen Anbaus.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von II. und III.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

| | |
|------------------|--|
| Voranfrage-Nr. | 0194/17 |
| Bezeichnung: | Nutzungsänderung von einer Ladenfläche zu einer Spielhalle |
| Straße: | Fraunhoferstraße 5 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 246/1, Amendingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet eine Nutzungsänderung von einem Laden zu einer Spielhalle im Fraunhoferpalais in der Fraunhoferstraße 5. Die zwei Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage lauten, ob die Genehmigung einer Spielhalle mit einer Spielnutzfläche von 99 m² mit 8 Geldspielgeräten bzw. einer Spielhalle mit einer Spielnutzfläche von 150 m² und 12 Geldspielgeräten planungsrechtlich zulässig ist.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich in Verbindung mit dem umgebenen Nutzungen wie dem Bauhaus, dem Bauhaus Drive-In, dem Illerpark, dem Media Markt und dem V-Markt um ein von großflächigem Einzelhandel geprägtes Baugebiet eigener Prägung.

In der näheren Umgebung befinden sich keine Spielhallen. In der Nachbarschaft befindet sich im Untergeschoss eine sogenannte Lasertec-Anlage, die ebenfalls als Vergnügungsstätte zu werten ist. Hierbei handelt es sich nach der Art der Nutzung allerdings um einen Fremdkörper in der näheren Umgebung, der nicht als gebietsprägend herangezogen werden kann. Von der Auswirkung und der Vorbildwirkung auf weitere Anlagen in dem Gebiet in der näheren Umgebung ist diese Nutzung darüber hinaus deutlich anders zu werten als eine Spielhalle. Spielhallen sind im Gegensatz zu der vorhandenen Anlage geeignet das Nutzungsgefüge und die Nutzungsqualität nachhaltig zu beeinträchtigen oder zu stören. Angesichts der mit Spielhallen bekanntermaßen einhergehenden hohen Renditen und der deshalb auch zu erzielenden Vermietungsgewinne besteht bei einer Genehmigung die reale Gefahr, dass weitere Spielhallen in dem betreffenden Bereich, z.B. in den Shopzonen der Märkte oder eigens abgetrennten Teilflächen, angesiedelt werden. Somit ist, unter anderem durch seine Vorbildwirkung, eine schleichende Verdrängung des Einzelhandels und damit ein Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt in der näheren Umgebung zu befürchten. Folglich würden wegen der negativen Auswirkungen auf die Umgebung durch die Verwirklichung des Vorhabens bewältigungsbedürftige Spannungen begründet- und die gegebene Situation negativ in Bewegung geraten. Dies gilt unabhängig von den angefragten Größen mit 99 m² bzw. 150 m² Nutzfläche der Spielhalle. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle nach der Art der Nutzung kann an diesem Standort daher nicht festgestellt werden.

Beide im Rahmen der Bauvoranfrage gestellten Fragen sind dementsprechend mit nein zu beantworten.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Nr. 4

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

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

- Aitrach – großflächige PV-Anlage
- Heimertingen – 2. Änderung Wildspitzstraße
- Bad Grönenbach – 15. Änderung Darast: Sondergebiet Baustoffgewerbe
- Bad Grönenbach – 16. Änderung Darast: PV-Anlage

16:10 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 27. September 2017

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer