

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

### **9. Sitzung des II. Senates - Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss -**

am Donnerstag, **27. Oktober 2016**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal, 2. OG

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

**Anwesend:**

Bürgermeisterin Böckh, Margareta

Baur, Christoph

Börner, Helmut

Eßmann, Heike

Hartge, Michael

Kolb, Jürgen

Liepert, Stefan

Mirtsch, Thomas

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

Courage, Wolfgang

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans - Martin

ab 15:28 Uhr

bis 16:10 Uhr

Vertr. für Rogg, Sabine

**Abwesend:**

Rogg, Sabine

entschuldigt

**Ende:** 16:20 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Nachtrag eines Baudenkmals; Kalchstraße 35 a und b
- II. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans; Stellungnahme der Stadt Memmingen
- III. Bebauungsplan A14 „Paradies-West“; Ergebnis der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Abwägung der Belange; Beschluss zur erneuten und verkürzten Auslegung
- IV. Bebauungsplan A 18 – 2 \_Ä „Im Paradies“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme
- V. Flächennutzungsplanänderung M4; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
- VI. Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße West“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
- VII. Baugesuche
  1. 203/16 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirchstraße 8
  2. 2017/14 Aufstockung Nebengebäude des alten Arbeitsamtes, Dr. Berndl-Latz 2
  3. 219/16 Erweiterung des Wohnhauses mit Garage, Ebertzweg 10
  4. 220/16 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage, Ulmer Straße

### **Nichtöffentliche Sitzung**

- VIII. xxx

## Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest.

### Nr. 1

#### **Betr.: Nachtrag eines Baudenkmals; Kalchstraße 35 a und b**

Mit Schreiben vom 15.09.2016 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass das Anwesen Kalchstraße 35 a und b nach Art. 1 DSchG ein Baudenkmal ist und somit in die Denkmalliste nachzutragen ist.

Daher ist nach Art. 2 Abs. 1 DSchG das Benehmen der Stadt Memmingen herzustellen, wobei nur sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden können.

Das Anwesen bzw. Baudenkmal mit der Nummer D-7-64-000-373 soll unter folgendem Wortlaut in der Denkmalliste geführt werden:

*„Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Eckbau, mit rückseitig abgewalmten Sattel-dach, im Kern 1372 (dendro.dat.), im 17., 18. und 19. Jh. umgebaut.“*

Die Begründung der Denkmalwürdigkeit des Landesamtes lautet:

#### *„Denkmalbedeutung: geschichtliche Bedeutung*

*Mit dem sicher nachgewiesenen Baudatum 1372 gehört das Haus Kalchstraße 35 a und b nahezu zur ältesten, heute noch im Bürgerhausbestand der Stadt materiell präsenten Zeitschichte. Das Gebäude steht im Zusammenhang mit der Blütezeit Memmingens im 14. und 15. Jahrhundert und hat einen hohen Zeugniswert im Hinblick auf die im Baubestand im Einzelfall zu beobachtende bauliche Kontinuität bis ins 19. Jahrhundert hinein.*

#### *Denkmalbedeutung: städtebauliche Bedeutung*

*In stadträumlich herausgehobener Lage an der Kalchstraße, welche in der östlichen Stadterweiterung nach 1320 den für die Erhebung Memmingens zur Stadt ausschlaggebenden Verlauf der alten Salz- und Handelsstraße markiert, wird deren Bedeutung für die Stadttopographie besonders anschaulich.*

*Aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 DSchG. Seine Erhaltung ist aus den, das öffentliche bzw. allgemeine Interesse gesetzlich definierenden Bedeutungsarten erforderlich und damit im Interesse der Allgemeinheit.“*

#### **Beschluss:**

Der II. Senat nimmt den Nachtrag des genannten Anwesens in die Denkmalliste gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 15.09.2016 zur Kenntnis. Ergänzungen oder Korrekturen werden nicht vorgebracht.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

## Nr. 2

### **Betr.: Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans; Stellungnahme der Stadt Memmingen**

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 12.07.2016 den Entwurf der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern beschlossen.

Folgende Festlegungen werden durch die Teilfortschreibung geändert:

- a) 2.1 Zentrale Orte einschließlich Anhang 1 und Anhang 2 zu den Festlegungen („Zentrale Orte“ und Strukturkarte“)
- b) 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf einschließlich Anhang 2 zu den Festlegungen („Strukturkarte“)
- c) 2.2.4 Vorrangprinzip
- d) 3.3 Vermeidung und Zersiedelung
- e) 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

Gemäß Art. 16 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sind die Gemeinden bei der Änderung des LEP zu beteiligen. Die Stadt Memmingen hat bis zum 16.11.2016 gegenüber dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat die Möglichkeit, zu den geänderten Festlegungen Stellung zu nehmen.

Zu einzelnen Punkten:

- a) Zentrale Orte  
Das zentralörtliche System Bayerns wurde um den Begriff der Metropolen erweitert. Die Stadt Memmingen ist weiterhin als Oberzentrum eingestuft und soll dabei zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten sowie auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig sichern.
- b) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf  
Die Stadt Memmingen liegt weiterhin nicht in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.
- c) Vorrangprinzip  
Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind weiterhin vorrangig zu entwickeln. Der Entwurf sieht nicht mehr vor, dass in besonderen Härtefällen einzelne Gemeinden auch außerhalb des Raumes mit besonderem Handlungsbedarf in gleicher Weise unterstützt werden können.
- d) Anbindegebot  
Der Entwurf sieht vor, dass ausnahmsweise Gewerbe- und Industriegebiete unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle an einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss zulässig sind. Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete sind unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch ohne die oben genannten Parameter zulässig. Dabei sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden. Bisher hat das LEP lediglich unter bestimmten Voraussetzungen, wie ungünstige topographische Verhältnisse im Gemeindegebiet, für Logistikunternehmen, für Verteilerzentren oder großflächige Betriebe Ausnahmen im Anbindegebot vorgesehen.

Durch diese Erweiterung des Ausnahmekatalogs verliert das Anbindegebot weiter an Regelungswirkung und wird somit selbst vermehrt zur Ausnahme. Kommunen werden nach der zufälligen Gegebenheit ihrer räumlichen Lage an Verkehrsnetzen und nicht nach ihrer

Versorgungsfunktion für ihr Umland und ihren Aufgaben begünstigt. Es besteht Gefahr der Schwächung der Städte mit zentraler Funktion. Für die Stadt Memmingen könnte dies bedeuten, dass entlang der Autobahnen A7 und A96 weitere Gewerbe- und Industriegebiete entstehen können und somit der Gewerbestandort Memmingen bzw. die oberzentrale Funktion geschwächt werden.

e) Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

Planungen und Maßnahmen zum Neubau oder Ersatzneubau von Höchstspannungsfreileitungen sollen energiewirtschaftlich tragfähig die Belange der betroffenen Bevölkerung, die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommunen sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen und Überspannungen von Siedlungsgebieten vermieden werden.

**Beschluss:**

Die Stadt Memmingen regt zum Entwurf der Teilfortschreibung folgendes an:

Eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände im Kapitel 3.3 (Vermeidung und Zersiedelung) um die Spiegelstriche 2 (Gewerbe- und Industriegebiete sind unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle an einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss zulässig) und 3 (Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete sind unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zulässig) wird nicht befürwortet.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

### **Nr. 3**

#### **Betr.: Bebauungsplan A14 „Paradies-West“; Ergebnis der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Abwägung der Belange; Beschluss zur erneuten und verkürzten Auslegung, Erschließungsvertrag**

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 Aufstellungsbeschluss gefasst, der Entwurf am 06.06.2016 im Bausenat zur Kenntnis genommen und vom 11.07.2016 – 12.08.2016 öffentlich ausgelegt.

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

#### **-Ergebnis der Auslegung:**

##### **a- Öffentlichkeitbeteiligung**

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.07.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung in der Zeit vom 11.07.2016 – 12.08.2016 beteiligt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

1 Anwohner aus dem Siechenreuteweg (3.8.2016)

3 Sammelschreiben (7.8.2016) mit zusammen ca. 115 Unterschriften von Anwohnern aus dem Umfeld des Siechenreuteweges

1 Stellungnahme des Bürgerausschusses Amendingen (11.8.2016)

##### **b- Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.07.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung in der Zeit vom 11.07.2016 – 12.08.2016 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 49 beteiligten TÖB kamen 33 Rückläufe, davon haben sich 9 geäußert

#### **-Abwägung der vorgebrachten Anregungen:**

Ifd. Nr.	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abhandlungsvorschlag
1	<p>Anwohner des Siechenreuteweges:</p> <p>Der geplante Straßenverlauf im Plangebiet soll ausschließlich über den Siechenreuteweg angebunden werden. Eine Zufahrt zu den Grundstücken über die Donaustraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird dadurch zu einer erheblichen Mehrbelastung der Straßennutzung im Siechenreuteweg kommen.</p> <p>Auch die Lärmbelästigung der Anwohner im Siechenreuteweg wird dadurch in großem Maße erhöht.</p> <p>Wenn ca. 90 Wohneinheiten entstehen sollen und pro Wohneinheit zwei Stellplätze geschaffen werden müssen, so kann von einer maximalen Anzahl an Kraftfahrzeugen von ca. 180 Stück ausgegangen werden. Wenn nun durchschnittlich davon ausgegangen wird das jedes Kraftfahrzeug nur zweimal über den Siechenreuteweg raus- und auch wieder reinfährt ergibt dies an Mehrbelastung ca. 720 Durchfahrten.</p>	<p>Für die zukünftige Erschließung des neuen Baugebietes wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten (auch über die Donaustraße) geprüft und die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen.</p> <p>Dabei erwies sich, auch in Abstimmung mit den verkehrlichen Fachbehörden, die Erschließung über den Siechenreuteweg als sinnvollste Lösung.</p> <p>Der Siechenreuteweg ist von der Charakterisierung nach RASSt 06 als (Wohn-) Sammelstraße mit Erschließungsfunktion einzustufen. Der Siechenreuteweg ist als (Wohn-) Sammelstraße (mit einer Kapazität bis zu 8.000 KFZ/Tag nach RASSt 06) aus straßenbaulicher Sicht gut in der Lage die vorhandene und die zusätzliche Verkehrsmenge aufzunehmen.</p> <p>Nach Verkehrszählung durch die Straßenverkehrsbehörde vom 15.09.2016 bis 21.09.2016 sind im Siechenreuteweg aktuell im Tagesdurchschnitt 1162 Fahrzeuge unterwegs (bei Abzug des Fremdverkehrs ergibt sich eine Verkehrsaktivität der Anwohner von durchschnittlich 3,4 Fahrbewegungen pro Tag. Durch die Neubebauung (incl. Goldhofer KiGa) ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 370 Fahrzeugen im Tagesdurchschnitt zu rechnen (bei aktuell geplanten 80 WE und angenommenen 4 Fahrbewegungen pro Tag).</p> <p>Nach Berechnung des Amtes für technischen Umweltschutz ergeben sich zwar leichte Erhöhungen gegenüber der Bestandssituation, diese sind jedoch in einem akzeptablen Rahmen.</p> <p>Die aktualisierte Planung sieht ca. 80 Wohneinheiten vor.</p> <p>Nach dem o.g. Schlüssel ergeben sich, bei großzügiger Berechnung, in der Summe ca. 370 Fahrbewegungen pro Tag.</p> <p>Dies wird durch die Bestandserhebung vom September bestätigt.</p>

<p>Als mögliche Alternative könnte vorgeschlagen werden die verkehrsberuhigte Straßenschleife im Plangebiet im 180° zu drehen und die Verkehrserschließung an die Donaustraße anzuknüpfen.</p> <p>Es soll an der nördlichsten Baugebietsgrenze eine Wertstoffinsel entstehen. Dies wird ebenfalls zu einer Mehrbelastung der Straßen und einer dadurch einhergehenden erhöhten Lärmbelastung führen. Zusätzlich kommt es beim Betrieb einer Wertstoffinsel zu einer Lärmbelastung durch das Einwerfen der Glasflaschen und Wertstoffe. Auch muss im Umfeld einer Wertstoffinsel mit einer erhöhten Geruchsbelastung gerechnet werden, was an anderen Standorten gut nachvollzogen werden kann. Hier könnte man den Standort der Wertstoffinsel in unmittelbarer Nähe zur Donaustraße vorsehen. Die Wertstoffinsel könnte ähnlich ausgeführt werden.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes A14 ist unter Punkt 4.2.1 „Städtebauliche Grundzüge“ die Rede von einer höchstens zweigeschossigen Bebauung, lediglich die Bebauung nach Süden soll 3-geschossig möglich sein. Im zeichnerischen Plan ist jedoch bei allen Bebauungen die an den Siechenreuteweg angrenzen eine</p>	<p>Die Erschließung über die Donaustraße wurde aus folgenden Gründen als Alternative ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Der Immissionsschutz für die Neubebauung ist bei Öffnung der Schallschutzwand nicht mehr zu gewährleisten.</li> <li>-Die Sicherheit im Abbiegebereich einer mit über 14.000 KFZ belasteten Straße ist erheblich geringer (Gefahrenpotential)</li> <li>-Umgehungsverkehr, in Bezug auf die Ampel an der Fraunhoferstraße, der durch das Neubaugebiet fährt (eine Anbindung an den Siechenreuteweg müsste es auch bei dieser Lösung geben) würde zu einer erheblichen Mehrbelastung (Verkehr, Immissionen) führen.</li> <li>-Prinzipiell sollte zukünftig der Siechenreuteweg an die Heimertinger Straße angebunden werden, da der Flächennutzungsplan nach Norden noch weitere Siedlungsflächen darstellt.</li> <li>-Eine sog. „rechts rein – rechts raus“ ist in Ausnahmefällen für einen Gewerbebetrieb denkbar, jedoch nicht für eine Siedlungerschließung (erhöhtes Gefahrenpotential und straßenverkehrsordnungswidriges Verhalten).</li> <li>-Die Donaustraße ist als Staatsstraße im Außenbereich im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamtes und anbaufrei zu halten.</li> </ul> <p>Die Stadt Memmingen ist gesetzlich verpflichtet die Wertstofffassung über das Duale System durchzuführen. Aufgrund der Siedlungsentwicklung zeichnet sich hier ein zusätzlicher Bedarf ab, demzufolge eine Wertstoffinsel vom Amt für technischen Umweltschutz gefordert wird. Die Lage ist so gewählt, dass sie auch die im FNP dargestellten Baugebietserweiterungen abdeckt und diesbezüglich eine gute Lage hat. Durch zeitliche Nutzungsbeschränkungen wird die Belastung reduziert und die Ruhezeiten geschützt.</p> <p>Hier hat sich tatsächlich eine Veränderung im Laufe des Verfahrens ergeben. Die Doppelhäuser (im Gegensatz zu den Reihenhäusern), die der Bauträger im Angebot hat sind nur über eine 3-geschossige Festsetzung abdeckbar. Nach wie vor ist jedoch nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Aufgrund des großzügigen Straßenraumes im Siechenreuteweg ist dies</p>
--	--



	mögliche 3-geschossige Bebauung eingezeichnet. Wir gehen davon aus, dass die Beschreibung in der Begründung des Bebauungsplanes A14 die richtige Darstellung aufzeigt.	städtebaulich vertretbar.
2	<p>Anlieger des Siechenreutewegs und umliegend (ca. 115 Unterschriften)</p> <p>Ringstraße mit Zu- bzw. Ausfahrt des neuen Baugebiets auf den Siechenreuteweg</p> <p>Keine Straßenanbindung an die Donaustraße zur Entlastung des Siechenreuteweges</p> <p>Erhebliche, zusätzliche Verkehrsbelastung auf den Siechenreuteweg</p>	<p>Die bisherige gewerbliche Nutzung auf dem Klaus-Areal führte zu ständigen Differenzen zwischen dem Gewerbebetrieb und der umliegenden Wohnnutzung. Dies war auch nicht zuletzt der Grund für die Verlagerung des Betriebes. Im Stadtrat wurde die Wohnfolgenutzung als bestmögliche Lösung betrachtet.</p> <p>Für die Erschließung des neuen Baugebietes wurde eine Schleifenanbindung gewählt,          -um den Verkehr im Anknüpfungsbereich zum Siechenreuteweg zu verteilen          -Ver- und Entsorgungsfahrten, ohne Wenden, zu ermöglichen          -Bei Störungen im Straßenverlauf die Erschließung aufrecht erhalten zu können</p> <p>Die Erschließung über die Donaustraße wurde aus folgenden Gründen als Alternative ausgeschlossen:          -Der Immissionsschutz für die Neubebauung ist bei Öffnung der Schallschutzwand nicht mehr zu gewährleisten.          -Die Sicherheit im Abbiegebereich einer mit über 14.000 KFZ belasteten Straße ist erheblich geringer          -Umgehungsverkehr, in Bezug auf die Ampel an der Fraunhoferstraße, der durch das Neubaugebiet fährt (eine Anbindung an den Siechenreuteweg müsste es auch bei dieser Lösung geben) würde zu einer erheblichen Mehrbelastung (Verkehr, Immissionen) führen.          -Prinzipiell sollte zukünftig der Siechenreuteweg an die Heimertinger Straße angebunden werden, da der Flächennutzungsplan nach Norden noch weitere Siedlungsflächen darstellt.</p> <p>Der Siechenreuteweg ist von der Charakterisierung nach RAS 06 als (Wohn-) Sammelstraße mit Erschließungsfunktion einzustufen. Der Siechenreuteweg ist als (Wohn-) Sammelstraße (mit einer Kapazität bis zu 8.000 KFZ/Tag nach RAS 06) aus straßenbaulicher Sicht gut in der Lage die vorhandene und die zusätzliche Verkehrsmenge aufzunehmen.</p>

<p>Zusätzliches Parken in Nebenstraßen, da nur 1½ Parkplätze pro Wohneinheit vorgesehen sind (zu gering bemessen)</p> <p>Erhebliches Gefährdungspotential auf Siechenreuteweg bzgl. zukünftiger Kindertagesstätte auf dem Areal der „Goldhofer Villa“</p> <p>Engstelle/Nadelöhr im Bereich der Einmündung der Kreuzung Pfarrhofstraße/Rieffstraße/Siechenreuteweg – erhebliches Gefährdungspotential</p>	<p>Nach Verkehrszählung durch die Straßenverkehrsbehörde vom 15.09.2016 bis 21.09.2016 sind im Siechenreuteweg aktuell im Tagesdurchschnitt 1162 Fahrzeuge unterwegs (bei Abzug des Fremdverkehrs ergibt sich eine Verkehrsaktivität der Anwohner von durchschnittlich 3,4 Fahrbewegungen pro Tag. Durch die Neubebauung (incl. Goldhofer KiGa) ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 370 Fahrzeugen im Tagesdurchschnitt zu rechnen (bei aktuell geplanten 80 WE und angenommenen 4 Fahrbewegungen pro Tag).</p> <p>Für den Beurteilungszeitraum tagsüber und nachts wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Auf Grundlage der Gesamtverkehrsbelastung auf dem Siechenreuteweg ist erkennbar, dass der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für ein Mischgebiet (aber auch für ein ev. anzusetzendes faktisches allgemeines Wohngebiet) von 59 dB(A)tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht erreicht wird. Die Zufahrt zum Wohngebiet des BP A14 wird ohne Erreichen oder Überschreiten von Immissionsgrenzwerten über den Siechenreuteweg stattfinden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind und dies ist auch so in der Planfassung dargestellt. Parken in den Nebenstraßen wird deshalb als unwahrscheinlich gesehen.</p> <p>Gegenüber der aktuellen Bestandssituation ergeben sich deutliche Verbesserungen in Bezug auf Sicherheit und Gefährdungspotential. Im Straßenraum sind Grünstreifen, Fuß- und Radwege geplant. Der Straßenausbau ist so angelegt, dass auch Tempo 30 angeordnet werden kann. Der Goldhofer-Kindergarten wird direkt über das eigene Grundstück angefahren. Es finden keine Zusteigevorgänge im Siechenreuteweg statt.</p> <p>Die Kreuzung ist sicher nicht ideal, jedoch wird aus straßenbaulicher Sicht davon ausgegangen, dass der Großteil der Verkehrsteilnehmer mit der Verkehrssituation klar kommt. Auch wird kein Kapazitätsengpass durch das Neubaugebiet erwartet. Eine kreuzungsorganisatorische Verbesserung wird unabhängig davon angestrebt. Die Kreuzung ist kein Unfallschwerpunkt.</p>
--	--

	<p>Totale Verkehrsüberlastung im Siechenreuteweg, da parkende Fahrzeuge der Anlieger, zusätzliche Fahrzeuge durch Neubaugebiet plus An- und Abfahren im Bereich zukünftiger Kindertagesstätte</p> <p>Keine Informationen an betroffene Anlieger der Siechenreuteweges sowohl über den geplanten Ausbau als auch die auf sie zukommenden Belastungen durch den Ausbau/Fertigstellung desselben</p>	<p>Durch die o.g. Argumente kann von „totaler Verkehrsüberlastung“ keine Rede sein. Der Siechenreuteweg ist sehr gut in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen, ohne Abstriche, aufzunehmen.</p> <p>Dies betrifft nicht nur den Fahrzeugverkehr, sondern auch das Parken, die Fußgänger und Radfahrer.</p>
3	<p>Bürgerausschuss Amendingen</p> <p>Für das Baugebiet „Paradies West“ ist ferner eine Zufahrt von und zur Donaustraße, auch unter Berücksichtigung der Verkehrsanbindung der Zu- und Abfahrten der gegenüberliegend geplanten neuen „Amendinger Feuerwache“, sowie der voraussichtlichen Umgehungsstraße von Steinheim dringend geboten. Hierbei präferieren wir zur Anbindung aller entsprechenden Verkehrswege einen Kreisverkehr im nördlichen Bereich zwischen dem geplanten Feuerwehrneubau und dem geplanten Baugebiet „Paradies West“.</p>	<p>Die Erschließung über die Donaustraße wurde aus folgenden Gründen Als Alternative ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Der Immissionsschutz für die Neubebauung ist bei Öffnung der Schallschutzwand nicht mehr zu gewährleisten.</li> <li>-Die Sicherheit im Abbiegebereich einer mit über 14.000 KFZ belasteten Straße ist erheblich geringer</li> <li>-Umgehungsverkehr, in Bezug auf die Ampel an der Fraunhoferstraße, der durch das Neubaugebiet fährt (eine Anbindung an den Siechenreuteweg müsste es auch bei dieser Lösung geben) würde zu einer erheblichen Mehrbelastung (Verkehr, Immissionen) führen.</li> <li>-Prinzipiell sollte zukünftig der Siechenreuteweg an die Heimertinger Straße angebunden werden, da der Flächennutzungsplan nach Norden noch weitere Siedlungsflächen darstellt.</li> <li>-Eine sog. „rechts rein – rechts raus“ ist in Ausnahmefällen für einen Gewerbebetrieb denkbar, jedoch nicht für eine Siedlungserschließung.</li> <li>-Die Donaustraße ist als Staatsstraße im Außenbereich im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamtes und anbaufrei zu halten.</li> </ul>

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörden / Beteiligter</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung mit Abhandlungsvorschlag</b>
1	Regierung von Schwaben	Keine Einwände	---
2	Regionalverband Donau-	Keine Einwände	---

	Iller		
3	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	---	---
4	LEW Netzservice GmbH	<p>Im Geltungsbereich liegt unsere Transformatorstation Nr. 165 E1. Diese ist im Kabellageplan dargestellt. Zur Baufreimachung für das Gelände der ehemaligen Firma Klaus wird die Versetzung der Transformationsstation 165E „Siechenreuteweg“ erforderlich. Das von der Transformatorstation 165E1 versorgte Gebiet kann (auch vorübergehend) anderweitig nicht versorgt werden. Das erfordert zuerst die neue Transformatorstation daran kann die Demontage der bestehenden Transformatorstation 165E1 erfolgen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20-kV-, 1-kV-Kabelleitungen sowie Leerrohre. Der Schutzabstand von sämtlichen Leitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Die Leitungstrassen sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt.</p> <p>Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gebietes ist durch Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Wir werden den Anschluss an unser Versorgungsnetz kundenorientiert nach individuellem elektrischem Leistungsbedarf der zukünftigen Neubauten regeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	Wasserwirtschaftsamt Kempten	<p>1. Altlasten und Abfallwirtschaft</p> <p>Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine im bayerischen Altlastenkataster erfassten Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen</p>	<p>Schädliche Bodeneinwirkungen sind in beschränktem Maße</p>

		<p>Flächennutzung als Betriebs- bzw. Produktionsgelände der Firma Klaus Kunststofftechnik sowie Erkenntnissen aus anderweitigen vergleichbaren Rückbauobjekten kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen allerdings auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Als kontaminationsverdächtige Flächen wären z.B. unterirdische Tankanlagen, eigenverbrauchstankstelle, Werkstätte, sonstige Lager- und Verwendungsbereiche von wassergefährdenden Stoffen etc. zu nennen. Ob bzw. inwieweit derartige Flächennutzungen auf dem Gelände stattgefunden haben, kann unsererseits nicht abschließend beurteilt werden und bedarf einer zusätzlichen historischen Recherche. Basierend auf den Ergebnissen der historischen Recherche wäre zu prüfen, ob vor Rückbaubeginn der baulichen Anlagen sog. orientierende Altlastenuntersuchungen durch ein qualifiziertes Fachbüro vorzunehmen sind. Letztendlich ist sicher zu stellen, dass vor Baubeginn der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des Bodenschutzrechtes erbracht wird.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Schadstoffbelastungen der vorhandenen Bausubstanz vorliegen, welche im Untersuchungsbericht der GHB Consult GmbH, Starnberg vom 05.10.2015 zur „Orientierenden Untersuchung der Bausubstanz auf Schadstoffe“ dokumentiert sind. Insbesondere ist das Vorhandensein von asbesthaltigen Baumaterialien, PCB haltigem Fugenmaterial und Farben, schwermetallhaltigem Wandputz, bituminösen Dachpappen, künstlichen Mineralfasern und verunreinigter mineralsicher Bausubstanz</p>	<p>vorhanden und wurden durch das chemisch-analytische Baugrundgutachten, AZ 150801-2, vom 28.11.2015, GHB-Consult, Starnberg, nachgewiesen. Das Gutachten bestätigt auch die Ergebnisse der historischen Recherche. Die sich daraus ableitenden Anforderungen an eine fachgerechte Entsorgung werden an die entspr. Fachbehörden weitergeleitet und Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die sich aus der Schadstoffbelastung der vorhandenen Bausubstanz ableitenden Anforderungen an eine fachgerechte Entsorgung werden an die entspr. Fachbehörden weitergeleitet und Bestandteil des Bebauungsplans. Grundlage ist das Gutachten zur orientierenden Untersuchung der Bausubstanz auf Schadstoffe, AZ 150801-1, vom 15.10.2015, GHB-Consult, Starnberg.</p>
--	--	--	--

		<p>festzustellen. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für die anfallenden Baustoffe und Baurestmassen erstellen zu lassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auch auf die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt publizierte Fachliteratur zum Thema „Arbeitshilfe: Kontrollierter Rückbau“, welcher im Internet unter <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a> unter Publikationen zum Download zu Verfügung steht.</p> <p>Mit der Ausführung der Rückbauarbeiten ist ein qualifiziertes und zuverlässiges Abbruchunternehmen zu beauftragen, welches ausreichend Erfahrung beim qualifizierten Gebäuderückbau aufweisen kann.</p> <p>Die Rückbaumaßnahme samt ordnungsgemäßer Verwertung/Entsorgung der anfallenden Materialien ist mittels Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Bericht ist der Umweltschutzverwaltung der Stadt Memmingen und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu Prüfung vorzulegen.</p> <p>2. Wasserversorgung</p> <p>Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.</p> <p>3. Siedlungsentwässerung</p> <p>Mit der geplanten Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Einverständnis</p>	<p>Die Wasserversorgung, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, wird durch die Stadtwerke Memmingen sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

6	Staatliches Bauamt Kempten	Der notwendige Lärmschutz ist von der Stadt Memmingen als Vorhabenträger des Bebauungsplanes eigenverantwortlich unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen für die Staatsstraße 2031 zu planen. Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen der von der Straße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen.	Der Lärmschutz wird entsprechend des schalltechnischen Gutachtens des Büros „Modus Consult“, Karlsruhe, vom Sept. 2015, incl. Schallschutzwand, im Bebauungsplan geregelt.
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	---	---
8	Gewerbeaufsichtsamt Augsburg	Kein Einwand	---
9	Industrie- und Handelskammer	Kein Einwand	---
10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim	Kein Einwand	---
11	Bayerischer Bauernverband	---	---
12	Finanzamt Memmingen	---	---
13	Evang.-Luth. Gesamtkirchen-verwaltung	---	---
14	Evang.-Luth. Landeskirchenamt	---	---
15	Kath. Stadtpfarramt St. Ulrich	Kein Einwand	---
16	Evang.-Luth Pfarramt Steinheim	---	---
17	Gemeinde Heimertingen	---	---
18	Gemeinde Trunkelsberg	---	---
19	Gemeinde Buxheim	---	---

20	Landratsamt Unterallgäu	Kein Einwand	---
21	Regierung von Schwaben	---	---
22	Polizeiinspektion Memmingen	Kein Einwand	---
23	Abwasserverband Memmingen - Land	---	---
24	Staatliches Vermessungsamt	Kein Einwand  Hinweis: Vermessungszeichen, Grenzmarken und Grenzzeichen nach der Baumaßnahme wieder her zu stellen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25	Amprion GmbH	Kein Einwand	---
26	Regierung von Oberbayern	---	---
27	Deutsche Telekom AG - T-Com	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendung der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.  Falls im Planungsbereich Verkehrswege in den sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bauträger weitergeleitet. Eine Entwidmung ist nicht vorgesehen.
28	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Belange wie: Rohstoffgeologie, Geotopenschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz und Flächenmanagement werden nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt. Zu Belangen wie: Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes wird auf die Stellungnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
29	Straßenverkehrsamt Memmingen	---	---



30	Umweltschutzverwaltung Herr Schön	<p>Gewerbelärmmissionen</p> <p>Westlich des Planungsgebietes und westlich der Donaustraße befindet sich ein Gewerbegebiet, dessen Geräuschmissionen auf das Planungsgebiet im schalltechnischen Gutachten der Fa. Modus Consult vom Dezember 2015 auf den Seiten 8 ff. untersucht wurden. Auch wenn keine unzulässigen Geräuschmissionen festgestellt wurden, wird angeregt im Bebauungsplan entsprechend Anmerkungen zu machen.</p> <p>Verkehrslärmmissionen</p> <p>Die in Nr. 5.1 der o. g. Begründung enthaltene Angabe von 370 Fahrzeugen je Tag für das neue Baugebiet ist nicht nachvollziehbar und daher missverständlich. Es wird angeregt, diese Angabe zu präzisieren. Vermutlich ist das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet selbst gemeint.</p> <p>In Nr. 7 ist das erste Wort „Emissionsquellen“ zu streichen und durch „Emissionsquelle“ zu ersetzen.</p> <p>Danach sollten Zahlenwerte über die Verkehrsbelastung auf der Donaustraße genannt sein. Hier wird auf Tabelle 4 des o.g. schalltechnischen Gutachtens (Berechnungsgrundlage und Emissionen) verwiesen.</p> <p>Im weiteren sind nach Angaben zu Höhe der Orientierungswerte nach DIN 18005 die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, in der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Anmerkung zum Gewerbelärm gemacht.</p> <p>In der Begründung wird unter Nr. 5.1 die Angabe zum Verkehrsaufkommen konkretisiert. Die Verkehrszählung vom 15.09.-21.09.2016 hat ergeben, dass in der Bestandssituation im Mittel im Siechenreuteweg ein DTV von 1162 KFZ/d (408 Richtung Süden, 754 Richtung Norden) vorhanden ist. Durch die Neubesiedlung im Plangebiet werden zusätzlich max. 370 Fahrzeugbewegungen im Siechenreuteweg zu verzeichnen sein, inklusiv Goldhofer-Kindergarten. In der Summe ergibt sich dann ein DTV von 1532 KFZ/d.</p> <p>In Nr. 7 wird das erste Wort „Emissionsquellen“ gestrichen und durch „Emissionsquelle“ ersetzt.</p> <p>Für die Donaustraße wurde vom Büro „Modus Consult“ eine Berechnung der Geräuschmissionen für den betroffenen Straßenabschnitt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen erstellt. Grundlage war ein DTV von 14.137 KFZ/d (Prognosewert für 2020).</p> <p>Die Angaben zu Höhe der Orientierungswerte nach DIN 18005 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber und</p>
----	--------------------------------------	--	---

		<p>Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts anzugeben. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil an einigen Gebäuden der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nach überschritten wird und das an diesen Gebäuden der Einsatz von passivem Schallschutz vorgeschrieben werden muss.</p> <p>Der im Bereich „Passiver Schallschutz“ genannte Hinweis auf das schalltechnische Gutachten muss im Bebauungsplan näher erläutert werden.</p> <p>Die Karten mit den Nummern Z 5c Tag und Z 5d Nacht des o.g. schalltechnischen Gutachtens sind im Bebauungsplan aufzunehmen. Der Karte Z 5d Nacht ist zu entnehmen, dass an den Gebäuden mit Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) nachts passiver Schallschutz nach DIN 4109 durchzuführen ist. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen notwendig.</p>	<p>49 dB(A) nachts werden angegeben und an den entsprechenden Gebäuden der Einsatz von passivem Schallschutz nach DIN 4109 vorgeschrieben.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird der „Passive Schallschutz“ näher erläutert.</p> <p>Die Karten mit den Nummern Z 5c Tag und Z 5d Nacht des schalltechnischen Gutachtens von „Modus Consult“ werden in die Begründung des Bebauungsplan aufgenommen.</p>
31	Umweltschutzverwaltung Herr Müller	<p>Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück, flächenhaft (z.B. Sickermulden) oder linienförmig (z.B. Rigolen) zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Einer punktuellen Versickerung mittels Sickerschächten kann nur im Ausnahmefall und mit schriftlicher Begründung zugestimmt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der unter 4.07 festgelegte Umgang mit Niederschlagswasser wird konkretisiert. Dachflächen und befestigte Außenanlagen sind entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück, flächenhaft (z.B. Sickermulden) oder linienförmig (z.B. Rigolen) zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Einer punktuellen Versickerung mittels Sickerschächten kann nur im Ausnahmefall und mit schriftlicher Begründung zugestimmt werden.</p>
32	Untere Naturschutzbehörde Herr Schnug	---	---
33	Untere Naturschutzbehörde Herr Zeller	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind keine Aussagen zum Bodenschutz insbesondere im Hinblick auf das</p>	<p>In der chemisch-analytischen Baugrunduntersuchung, AZ 150801-2 vom 18.11.2015, GHB-Consult, Starnberg, wurden im Rahmen einer</p>

		<p>Vorhandensein gesunder Wohnverhältnisse vorhanden. Das Plangebiet weist keine Altlastenverdachtsflächen nach dem Altlastenkataster für die Stadt Memmingen auf. Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich jedoch über Jahrzehnte hinweg eine nicht unbedeutende gewerbliche Nutzung (Firma Klaus). Schädliche Bodenveränderungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vor Baubeginn ist deshalb nachzuweisen, dass die Anforderungen des Bodenschutzgesetzes bezüglich gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet vorliegen, insbesondere im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Wasser. Dieser Nachweis ist durch Vorlage eines Gutachtens eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu erbringen.</p> <p>Sämtliche Entsiegelungs-, Tiefbau und Erdarbeiten, der Rück- und Ausbau noch bestehender Tankanlagen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials sind von einem nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleitend überwachen und darüber ein entsprechender Bericht erstellen zu lassen. Dieser ist vor Baubeginn des neuen Projektes vorzulegen.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Gesundheitsamt Memmingen sind am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Voruntersuchung Bodenproben entnommen. Im Bereich des Erdtanks und des Ölabscheiders konnten, betriebsablaufbedingt, keine Proben entnommen werden. Ansonsten wurden folgende Belastungen festgestellt:  -Im Asphalt: PAK nachgewiesen  -Im Boden KW-, Benzo(a)pyren- und PAK nachgewiesen.  Bei fachgerechter Entsorgung und fachkundiger Überwachung und Untersuchung der Aushubmassen sind Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse nicht zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Behörden weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Behörden und den Bauträger weitergeleitet.</p> <p>Das Gesundheitsamt wird zusätzlich am Verfahren beteiligt.</p>
--	--	---	--

### **-Erneute, verkürzte Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB**

Mit Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Auslegung ändern sich der Bebauungsplanentwurf in zeichnerischer und textlicher Darstellung und der Begründungsentwurf.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Die erneute und verkürzte Auslegung beschränkt sich auf die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Das sind:

- Stadt Memmingen, Umweltschutzverwaltung, Luftreinhaltung / Abfallrecht / Altlasten
- Stadt Memmingen, Umweltschutzverwaltung, Wasserrecht / Artenschutz / Heizöltanks
- Stadt Memmingen, Untere Naturschutzbehörde

### **-Erschließungsvertrag**

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 der Behandlung der vorgebrachten Anregungen zu.

2-Der II. Senat stimmt einer erneuten, verkürzten gem. § 4a Abs.3 BauGB

Auslegung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt die erneute, verkürzte Auslegung mit den einzuarbeitenden Änderungen durchzuführen.

3-Die Bauverwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger abzuschließen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

#### **Nr. 4**

#### **Betr.: Bebauungsplan A 18 – 2\_Ä „Im Paradies“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme**

Der Bebauungsplan A18 „Im Paradies“ wurde am 29.06.1981 rechtsverbindlich. Er erstreckt sich vom Siechenreuteweg bis zur Memminger Ach und von der Pfarrhofstraße bis zur nördlichen Wohnbebauung an der Reichlinstraße.

Die 1. Änderung wurde mit Rechtskraft am 06.06.1994 vollzogen. Ziel war die Erweiterung der Friedhofsfläche und die Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Wohnbebauung südlich der Straße „Im Paradies“ (Hebel-Wohnpark).

Die nunmehr angestrebte 2. Änderung des Bebauungsplans, in einem Teilbereich, hat das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Nutzbarmachung der Grundstücke um die sog. Goldhofer-Villa zu schaffen. Hier ist durch die Goldhofer-Stiftung ein Kindergarten und Wohnungsbau geplant. Ferner sind Erschließungsregelungen zu treffen und Baumpflanzungen / Baumstandorte zu sichern.

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

#### **Beschluss:**

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates, gemäß § 2 BauGB, Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans A18 „Im Paradies“ zu fassen, mit dem Umgriff entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamtes vom 14.10.2016.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten und die Entwicklung von Wohnbauflächen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

## **Nr. 5**

### **Betr.: Flächennutzungsplanänderung M4; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss**

#### **- Lage, Gelände**

Die Änderung umfasst den unbebauten nördlichen Teil des Hangbereichs zwischen Allgäuer Straße und Dickenreiser Allee, gegenüber des Gewerbestandortes Woringen Straße / Birkenweg, Gemarkung Memmingen.

#### **- Planungsrechtliche Situation**

Baurecht ist hier noch nicht gegeben; im FNP ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die notwendige Flächennutzungsplanänderung M4 erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren 102 „Allgäuer Straße West“.

#### **- Städtebau**

Aufgrund der Immissionen soll ein Teilbereich an der Allgäuer Straße als Mischbaufläche ausgewiesen werden, der westlich sich anschließende Bereich als Wohnbaufläche.

#### **- Erschließung**

Die Erschließung ist über die Allgäuer Straße möglich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans M4 mit Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 14.10.2016. Ziel ist die Darstellung eines Mischgebiets und einer Wohnbaufläche.

#### **Hinweis:**

**Die Tagesordnungspunkte Nr. 5 und 6 werden gemeinsam vorgetragen, beraten und beschlossen.**

**Zum Beschluss siehe Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 102.**

## Nr. 6

### **Betr.: Bebauungsplan 102 „Allgäuer Straße West“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss**

#### **- Lage, Gelände**

Das Plangebiet umfasst den unbebauten nördlichen Teil des Hangbereichs zwischen Allgäuer Straße und Dickenreiser Allee, gegenüber des Gewerbestandortes Woringer Straße / Birkenweg, Gemarkung Memmingen.

#### **- Planungsrechtliche Situation**

Der Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich, so dass zum jetzigen Zeitpunkt dort kein Baurecht besteht. Im Flächennutzungsplan sind die Hangflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Als Grundlage für eine mögliche Bebauung muss der Flächennutzungsplan geändert und im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### **- Städtebau**

Die Bebauung entlang der Allgäuer Straße bildet zurzeit ein sehr heterogenes städtebauliches Erscheinungsbild. Ostseitig ziehen sich gewerblichen Strukturen bis zur BAB-Anschlussstelle Memmingen-Süd, im Westen endet die Bebauung kurz nach der Einmündung Am Galgenberg. Von der Allgäuer Straße nach Westen blickend bildet die Dickenreiser Allee (Naturdenkmal) zurzeit den räumlichen Abschluss der topographisch deutlich höher liegenden sog. Römersiedlung.

Städtebaulich ist grundsätzlich eine Bebauung des unteren Bereiches der Westseite der Allgäuer Straße vorstellbar. Aufgrund der Immissionen ist hier nur eine Mischnutzung möglich. Im dahinter liegenden Bereich zum Dickenreiser Weg soll eine Wohnbebauung entstehen. Der südliche Ortsrand des Baugebiets soll im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange geklärt werden. Ebenso aus naturschutzfachlicher Sicht wie nah an das Naturdenkmal der Dickenreiser Allee gebaut werden kann.

#### **- Erschließung**

Grundsätzlich ist eine Erschließung von der Allgäuer Straße möglich. Die genaue Lage und Ausbildung ist noch mit dem Tiefbauamt zu entwickeln. Eine Ver- und Entsorgung des Gebiets über die Allgäuer Straße ist grundsätzlich auch möglich. Zu prüfen wäre, ob Flächen für einen langfristig angedachten Ausbau der Allgäuer Straße bis zur Anschlussstelle Memmingen-Süd in einem Plankonzept berücksichtigt werden müssten.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wird seitens der Grundstückseigentümer nicht angestrebt, somit muss die Stadt die Erschließung des Baugebiets übernehmen. Die mittleren Flächen befinden sich allerdings im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer.

#### **- Immissionsschutz:**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches des Flughafens Memmingen. Die östlich vorbeiführende Allgäuer Straße (B 300) weist eine Verkehrsbelastung von ca. 15.400 Kfz / 24h (DTV) auf, die BAB A7 auf Höhe der Anschlussstelle Memmingen-Süd ca. 41.000 Kfz / 24h (DTV), im Gewerbestandort Woringer Straße / Birkenweg liegen im Bestand mehrere Emissionsorte.

Auf Grund der Verkehrsbelastung in der Allgäuer Straße wären laut bislang vorliegenden Erkenntnissen des Gutachters EM-Plan, Augsburg, entlang der Allgäuer Straße aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand erforderlich. Da dies städtebaulich nicht vorstellbar ist, ist derzeit eine mehrgeschossige Riegelbebauung in einem planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet MI angedacht. Da diese Riegelbebauung die Grundvoraussetzung für eine dahinter liegende Wohnbebauung darstellt, muss diese auch vor der Wohnbebauung realisiert werden.

Der südliche Rand des Baugebiets muss einen entsprechenden Abstand vom Lärm der BAB A7 aufweisen, bzw. fordert weitere Schallschutzmaßnahmen.

Des Weiteren muss näher untersucht werden, in wie weit die an den Gewerbestandort heranrückende Wohnbebauung eine Einschränkung späterer Entwicklungen dort verursachen könnte.

15:28 Uhr: Stadtrat Baur nimmt an der Sitzung teil.

**Beschluss 1:** Vertagung der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans M4.

**Stimmverhältnis:** 3 ja : 11 nein

**Beschluss 2:**

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans M4 mit Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 14.10.2016. Ziel ist die Darstellung eines Mischgebiets und einer Wohnbaufläche.

**Stimmverhältnis:** 11 ja / 3 nein

**Beschluss 3:**

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 „Allgäuer Straße West“ mit Geltungsbereich entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 14.10.2016 zu fassen. Städtebauliches Ziel ist die Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Allgäuer Straße und eines Wohngebiets westlich davon.

**Stimmverhältnis:** 11 ja / 3 nein



**Nr. 7**

**Betr.: Baugesuche**

BG-Nr.	203/16
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Straße:	Kirchstraße 8
Flur-Nr., Gmkg.:	8/0, Buxach

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines eineinhalb geschossigen Wohnhauses mit einer Doppelgarage in der Kirchstraße 8 in Buxach.

**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 Buxach 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 entsprechend ein.

Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	2017/14
Bezeichnung:	Aufstockung Nebengebäude des alten Arbeitsamtes
Straße:	Dr. Berndl-Platz 2
Flur-Nr., Gmkg.:	2717/0, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Tektur zum Bauantrag Umbau des alten Arbeitsamtes am Dr. Berndl-Platz 2 beinhaltet die Aufstockung des südlich befindlichen Nebengebäudes um ein Geschoss. Es ist vorgesehen in der Aufstockung eine zusätzliche Wohneinheit unterzubringen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 54 „Ebertring“. Dieser setzt fest, dass der zur Aufstockung vorgesehene Gebäudeteil maximal zweigeschossig ausgebildet werden darf. Mit der geplanten Aufstockung würde ein dreigeschossiger Baukörper entstehen. Da die nähere Umgebung von dem 6 ½ geschossigen alten Arbeitsamt sowie dreigeschossigen Wohngebäuden mit zusätzlichem Satteldach geprägt wird, sieht die Verwaltung aus städtebaulicher Sicht keinen Grund gegen eine Aufstockung um ein Geschoss. Die Aufstockung ist städtebaulich vertretbar und auch ansonsten stehen nachbarrechtliche oder öffentliche Belange der Maßnahme nicht entgegen. Dem Bausenat wird die Zustimmung zu einer entsprechenden Befreiung daher empfohlen.

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

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. Beb.-Plan 54 „Ebertring“

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	219/16
Bezeichnung:	Erweiterung des Wohnhauses mit Garage
Straße:	Ebertzweg 10
Flur-Nr., Gmkg.:	403/7, Memmingen

### **I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Abbruch einer Garage und den Neubau eines zweigeschossigen Anbaus an die bestehende Doppelhaushälfte im Ebertzweg 10 mit Garage und Erweiterung der Wohnfläche.

### **II. Besondere Bemerkungen:**

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

Die Abstandsflächen nach Westen überschneiden sich mit denen des nachbarlichen Wohnhauses. Da sich in der Giebelfassade des Nachbarhauses lediglich im Dachgeschoss Fenster befinden, wird sowohl die Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie ein ausreichender Sozialabstand von dem Anbau nicht negativ berührt. Daher kann eine Abweichung von den Mindestabstandsflächen befürwortet werden.

Nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich der Anbau nicht in seine nähere Umgebung ein. In der näheren Umgebung des relativ homogenen Wohngebietes befinden sich keine entsprechenden Anbauten.

Nach Abs. 3a § 34 BauGB kann allerdings von der Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Voraussetzungen sind in dem vorliegenden Fall gegeben. Der zu Wohnzwecken dienende Bestandsbau ist zulässigerweise errichtet worden, die geplante Erweiterung ist nach Beurteilung der Verwaltung städtebaulich vertretbar und auch mit den nachbarlichen Interessen vereinbar. Nachbareinwendungen wurden nicht erhoben und die von der Maßnahme besonders tangierten, westlich angrenzenden Nachbarn haben der Baumaßnahme ausdrücklich zugestimmt. Öffentliche Belange werden ebenfalls nicht berührt, so dass die Verwaltung unter Berücksichtigung der Auflagen unter III. dem Bausenat die Zustimmung zu dieser Baumaßnahme empfiehlt.

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

Die Fensteröffnungen des nördlichen Kinderzimmers im 1. Obergeschoss sind nicht als Oberlichter, sondern als Fenster mit üblicher Brüstungshöhe auszubilden.

Eine etwaige Nutzung der Flachdachflächen als Terrassen ist aufgrund des Rücksichtnahmegebots gegenüber den westlich angrenzenden Nachbarn nicht zulässig.

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

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	220/16
Bezeichnung:	Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage
Straße:	Ulmer Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	2/0, Memmingen

## I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Satteldach in der nördlichsten Seitengasse der Ulmer Straße, direkt angrenzend an die Stadtmauer und den Stadtbach. Das Grundstück war nach Kenntnis der Verwaltung historisch, außer mit kleineren Nebengebäuden, nie bebaut.

## II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohn-/Mischgebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage lauten, ob sich das Bauvorhaben mit der geplanten Bauweise von zwei Vollgeschossen mit einem ausgebauten, steil geneigten Dach und den dargestellten Fassaden in die nähere Umgebung an der denkmalgeschützten Stadtmauer einfügt und ob das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) dem Vorhaben zustimmt.

Die Stadtheimatspflege lehnt eine Bebauung des Grundstücks generell ab. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre dies die zu favorisierende Lösung, handelt es sich in diesem Bereich doch um einen sehr anschaulichen, nahezu unverändert erhaltenen Teil der Memminger Befestigungsanlage. Dennoch kann sich die Verwaltung sowie das BLfD an dieser Stelle ein zweigeschossiges Satteldachgebäude mit steil geneigtem Satteldach grundsätzlich vorstellen. Der dargestellte Baukörper ist gemäß dem Prüfergebnis der Verwaltung und des BLfD allerdings aus mehreren Gründen abzulehnen:

- Aufgrund der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belüftung, Belichtung, Besonnung & ausreichender Sozialabstand) kann der Baukörper mit seiner Südfassade nicht auf der Grenze zur Ulmer Straße platziert werden. Der Mindestgrenzabstand nach Art. 6 BayBO nach Süden ist zu beachten. Aus Gründen des Brandschutzes sowie des Rücksichtnahmegebots muss dessen ungeachtet jedoch mindestens ein Abstand von 5,0 Meter bis zu den Fassaden der südlich angrenzenden Gebäude eingehalten werden.
- Nach Beurteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der städtischen Verwaltung ist der geplante, dreigeschossige Flachdachbaukörper mit aufgesetzter Langgaube im Norden als ensembleunverträglich strikt abzulehnen. Auch nach Norden ist eine Gestaltung adäquat zur Südseite mit einer ruhigen Dachfläche und einzelnen Schleppgauben im 1. Dachgeschoss vorzusehen.
- Die Freisitze des Gebäudes sollten zumindest nach Osten zum Bach in Form von Loggien ausgebildet werden. Vorgestellte Balkone an den Giebelseiten sind nur bis in Höhe des Obergeschosses, nicht jedoch bis ins Dach hinauf altstadtverträglich. Zudem sollten die Balkone jeweils von der Gebäudeecke Richtung Fassadenmitte verschoben werden. Alternativ wäre eine vorgehängte und giebelangepasste Holzbalkonstruktion, entsprechend dem Gebäude Am Einlass 9, vorstellbar.

- Zu der Stadtmauer einschließlich ihrer Pfeiler ist mit dem Haupthaus sowie seinen Nebengebäuden ein Mindestabstand von 3,0 Metern einzuhalten. Ein Heranrücken der geplanten Doppelgarage unmittelbar an die Stadtmauer ist strikt abzulehnen.
- Das Dach ist ohne Kniestock auszubilden.

Insgesamt kann eine Genehmigungsfähigkeit der vorgelegten Planung somit nicht festgestellt werden.

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

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

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

16:00 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung.

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 27. Oktober 2016**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer