

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

Niederschrift der Stadt Memmingen

über die

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

am Donnerstag, 30. März 2017

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

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

Ende: 16:40 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Gemeinde Buxheim
 - 1.1 Fortschreibung des Flächennutzungsplans; Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs.3 BauGB; Beschluss über die Stellungnahme der Stadt Memmingen
 - 1.2 Aufstellung eines Bebauungsplans „Feuerwehr/Gewerbe“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss über die Stellungnahme der Stadt Memmingen

- II. Ausbau Hinter dem Ammann / Ausbau Siechenreuteweg

- III. Baugesuche
 - 1. 51/17 Bauantrag; Sanierung Wohnhaus mit Erneuerung des Dachgeschosses, Spittelmüllerstr. 34
 - 2. 14/17 Bauvoranfrage; Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte, Europastraße 9
 - 3. 39/17 Bauvoranfrage; Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Unterdorfstraße

- IV. Verschiedenes

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

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

Nr. 1

Betr.: Gemeinde Buxheim

- 1.1 Fortschreibung des Flächennutzungsplans; Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs.3 BauGB; Beschluss über die Stellungnahme der Stadt Memmingen
- 2.1 Aufstellung eines Bebauungsplans „Feuerwehr/Gewerbe“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss über die Stellungnahme

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes:

Im Rahmen der Sitzung zur Behandlung der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Buxheim die Neuordnung und Reduzierung der geplanten gewerblichen Bauflächen um 5,95 ha.

- a. G 2 (westlich der BAB A7), Reduzierung von 2,3 ha auf 1,7 ha
- b. G 3 (westlich der BAB A7), Reduzierung von 2,8 ha auf 2,0 ha
- c. G 4 (bislang nördlich der gewerblichen Bauflächen entlang der BAB A7, geplant südlich des Autobahnkreuzes), Reduzierung von 7,35 ha auf 2,8 ha

Die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen entlang der BAB A7 zugunsten breiterer Abstandsstreifen zur BAB A7 (Nrn. a und b) wird seitens der Verwaltung zur Kenntnis genommen, Belange der Stadt Memmingen sind davon nicht betroffen.

Die Verlagerung der nördlich davon gelegenen gewerblichen Baufläche G 4 in den Bereich zwischen Autobahnkreuz und Memminger Straße wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen, weil die Anbindung des Gewerbestandortes über die Buxheimer Straße erfolgen und dies zu einer weiteren Belastung der südlich gelegenen Wohnbebauung führen wird. Immissionschutzrechtlich ist die Wohnbebauung südlich der Buxheimer Straße durch die Zunahme des Verkehrs der letzten Jahre im Bestand schon sehr hoch belastet. Durch die Ausweisung eines über die Buxheimer Straße erschlossenen Gewerbestandortes würde sich diese Situation für die dortigen Anwohner noch verschlechtern und kann somit seitens der Stadt Memmingen nicht hingenommen werden. Darüber hinaus darf zusätzlicher Gewerbelärm zu keiner weiteren Belastung der Wohnbebauung führen. Im bisherigen Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buxheim war stets davon die Rede, dass sämtliche neuen Gewerbeflächen über die Europastraße in Memmingen erschlossen werden, um eben eine zusätzliche Belastung der Buxheimer Straße zu vermeiden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen G 4 zwischen Autobahnkreuz und Memminger Straße nicht zuzustimmen.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr / Gewerbe“:

Der Gemeinderat der Gemeinde Buxheim hat in seiner Sitzung am 06.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplans für das neue Feuerwehrhaus und weitere Gewerbegebietsflächen westlich der BAB A7 beschlossen. Die Stadt Memmingen ist im Rahmend der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlichen Belanges zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange der Stadt Memmingen durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche für ein neues Feuerwehrhaus in einer Größenordnung von insgesamt 4.000 m² nicht betroffen.

Die neuen Gewerbegebietsflächen östlich des Feuerwehrhauses sollen über die Rudolf-Diesel-Straße und letztlich über die Buxheimer Straße in Memmingen erfolgen. Dies führt dort zwangsläufig zu einer Verschlechterung der im Bestand bereits kritischen Lärmsituation für die südlich liegenden Wohngebiete. Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim ist festgeschrieben, dass die Erschließung der neuen Gewerbeflächen westlich der BAB A7 ausschließlich über eine neue Verbindungsstraße mit Anschluss an die Europastraße in Memmingen erfolgen darf. Diesbezüglich fanden bereits erste Gespräche mit der Autobahndirektion und der Gemeinde Buxheim statt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, bereits bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets in der Größenordnung 8.000 m² konsequent die vereinbarte Linie beizubehalten. Da die Umsetzung der neuen Verbindungsstraße weder planerisch noch planungsrechtlich ausgearbeitet bzw. gesichert ist, wird die Ausweisung der neuen Gewerbegebietsflächen abgelehnt.

Bei einer Zustimmung sieht die Verwaltung die zusätzliche Gefahr, dass noch vor Fertigstellung einer Verbindungsstraße zur Europastraße auch die südlich gelegenen Restflächen Richtung Autobahnkreuz als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen und über die Buxheimer Straße erschlossen werden.

Beschluss 1:

Die Stadt Memmingen hat zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 06.02.2017 folgenden Einwand:

„Die Stadt Memmingen stimmt der Reduzierung der gewerblichen Flächen G 2 und G 3 westlich der BAB A7 zu.

Die Stadt Memmingen lehnt die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen G 4 und G 5 zwischen dem Autobahnkreuz, der Memminger Straße und der Eisenbahnlinie ab, da diese zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung in der Buxheimer Straße in Memmingen führen würde und somit das südlich gelegene Wohngebiet (Planungsrechtlich Allgemeines Wohngebiet WA) noch stärker vom Verkehrslärm belastet werden würde. Dies ist dem Wohngebiet immissionsschutzrechtlich nicht mehr zuzumuten. Darüber hinaus könnte zusätzlicher Gewerbelärm in den Gewerbegebieten G 4 und G 5 zu einer weiteren Belastung der Wohnbebauung südlich der Buxheimer Straße führen.“

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Beschluss 2:

Die Stadt Memmingen hat zum Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr / Gewerbe“ vom 02.02.2017 folgenden Einwand:

„Der Ausweisung des Sondergebiets „Feuerwehr“ wird zugestimmt.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets östlich der geplanten Feuerwehr wird abgelehnt. Die Erschließung ist über die im Bestand bereits stark verkehrsbelastete Buxheimer Straße vorgesehen und würde zu einer Verschlechterung der Lärmsituation für das südlich gelegene Wohngebiet führen. Im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim ist geregelt, dass neue Gewerbegebietsflächen westlich der BAB A7 ausschließlich über eine neue Verbindungsstraße zur Europastraße in Memmingen erschlossen werden dürfen.“

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Ausbau Hinter dem Ammann / Ausbau Siechenreuteweg

Im letzten II. Senat wurde die Straßenplanung für den Endausbau Hinter dem Ammann und Siechenreuteweg vorgestellt.

Hinter dem Ammann

Hier fand am Dienstag, 07. März 2017, die Informationsveranstaltung für die Anwohner der Straße im Rathaus statt. Die vorgestellte Straßenplanung basiert auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit den Festsetzungen als Verkehrsberuhigter Bereich und den Baumstandorten. Des Weiteren wurden auch die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflasterflächen übernommen, die dem Standard für Verkehrsberuhigte Bereiche der Stadt entspricht.

Die Anlieger sprachen sich gegen diese umfangreiche Pflasterflächen aus. Im Laufe der Diskussion kam als Kompromissvorschlag aus der Versammlung zumindest den Eingangsbereich der Straße mit Betonpflaster zu versehen. Die Verwaltung betonte jedoch, dass bei einem Verkehrsberuhigten Bereich der gesamte Straßenraum durch eine besondere Straßenraumgestaltung die Aufenthaltsfunktion hervorgehoben und auch zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit beitragen sollte. Das geplante Pflaster stellt von seiner Ebenenrigkeit keine Probleme dar.

Von Seiten der Anlieger kam noch der Vorschlag zur Aufstellung von einer Solarstraßenbeleuchtung. Diese liegt jedoch im Anschaffungspreis wesentlich höher. Zusätzlich müssen die Akkus in einem bestimmten Intervall ausgetauscht werden und es liegt bereits ein Leerrohr für die Verkabelung im Straßenbereich. Die zur Anwendung kommende LED-Straßenbeleuchtung wird in der Nacht auf die Hälfte der Leuchtstärke reduziert.

Die weiteren Fragen der Anlieger können im Rahmen der Baumaßnahme vor Ort direkt mit den Anwohnern geklärt werden.

Siechenreuteweg

Am Donnerstag, 09. März 2017, fand dann die Anliegerinformation für den Siechenreuteweg im Rathaus statt. Die vorliegende Straßenplanung wurde von den Anliegern ohne Widerspruch zur Kenntnis genommen. Es kamen lediglich Fragen zum Anschluss des Baugebiets Paradies-West und des geplanten Kindergartens sowie Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h und die Durchfahrt nach Steinheim zur Sprache. Ebenfalls erfolgte noch die Anbindung des Siechenreutewegs an die Pfarrhofstraße und die zu erwartende Verkehrsbelastung als Diskussionspunkt.

Beschluss 1:

Der Ausbau der Straße Hinter dem Ammann erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planung.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Beschluss 2

Der Ausbau des Siechenreutewegs erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planung.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Nr. 3

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	051/17
Bezeichnung:	Sanierung Wohnhaus mit Erneuerung des Dachgeschosses
Straße:	Spittelmüllerstraße 34
Flur-Nr., Gmkg.:	166/0 Buxach

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet die Sanierung des Keller- und Erdgeschosses eines Wohnhauses und die Erneuerung des Dachgeschosses. Der Kniestock wird erhöht und das Satteldach mit einer flacheren Dachneigung neu aufgebaut. Die Garage wird saniert und mit einem neuen und größeren, gleichzeitig als Eingangsüberdachung dienenden, Dach versehen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

In der Bausenatssitzung im Oktober 2015 wurde der komplette Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück abgelehnt, da die hierfür notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen Ersatzbau gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, sondern um eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses im Bereich des Dachgeschosses gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

II. Besondere Bemerkungen:

Vorhaben wie der vorliegenden Erweiterung eines Wohnhauses im Außenbereich kann gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist darüber hinaus, dass

- a) das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und
- b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und den Wohnbedürfnissen angemessen ist.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt und auch sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt kann daher aus Sicht der Verwaltung die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit festgestellt werden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	014/17
Bezeichnung:	Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte
Straße:	Europastraße 9
Flur-Nr., Gmkg.:	10187/2, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte der Fa. Keckeisen in der Europastraße 9. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach, einer Gebäudehöhe von 9,30 Metern sowie einer Grundfläche von ca. 804 m². Der Betrieb soll in den Bereichen Logistik, Versand und Kommissionierung erweitert- und zusätzlich sollen im Anbau Büro- und Lagerflächen vorgesehen werden.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Gewerbegebiet. Die Erweiterung des bestehenden Betriebes ist nach der Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Insgesamt fügt sich der Anbau auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in seine nähere Umgebung ein, so dass von Seiten der Verwaltung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorliegenden Bauvoranfrage festgestellt werden kann.

Die zusätzlich notwendige Stellplatzanzahl sowie bauordnungsrechtlich zu klärende Fragen können erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantwortet bzw. geklärt werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	039/17
Bezeichnung:	Neubau von zwei Einfamilienhäusern
Straße:	Unterdorfstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	302, Dickenreishausen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Dickenreishausen an der Unterdorfstraße. Mit der Bauvoranfrage wird die Frage gestellt, ob der Bau der zwei dargestellten Einfamilienhäuser für den Eigenbedarf zulässig ist und wenn ja, ob die Bebauung ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden kann.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die vorgesehene Nutzung ist im Außenbereich nicht privilegiert zulässig und somit ist der Bau als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen.

Sonstige Vorhaben können im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben u.a.

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder des Landschaftsplanes widerspricht,
- Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und entspricht somit dem Flächennutzungsplan und auch den Darstellungen des Landschaftsplans. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist aufgrund des Anschlusses an den Ortsteil Dickenreishausen ebenfalls nicht zu befürchten.

Unter der Voraussetzung, dass die Gebäude als baulicher Abschluss zum offenen Landschaftsraum eingeschossig mit Satteldach ausgebildet- und beide Baukörper, wie der Bestand in der näheren Umgebung, nach Norden zum Landschaftsraum traufständig situiert werden, ist nach Beurteilung der Verwaltung eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich gegeben.

Sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von II..

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

15:25 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 30. März 2017

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer