

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 Montag, 31. März 2014

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Böckh, Margareta	
Bretzel, Manfred	
Courage, Wolfgang	Vertr. für Wilhelm, Christiane
Ferk, Hans	
Flemming, Claudia	
Gotzes, Verena	
Hartge, Michael	
Neukamm, Gerhard	
Nieder, Wolfgang	
Prof. Dr. Schwarz, Josef	
Standhartinger, Karl	
Spitz, Rolf	Vertr. für Dr. Steiger, Hans - Martin
Thrul, Bernhard	

Abwesend:

Wilhelm, Christiane	entschuldigt
Müller, Herbert	entschuldigt
Güttler, Edmund	entschuldigt
Dr. Steiger, Hans-Martin	entschuldigt

Ende: 17:52 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Endausbau Strigelstraße; Baubeschluss
- II. Ausbau Scheibenstraße; Entwurf
- III. Beschluss Lichtkonzept für die Fußgängerzone
- IV. Flächennutzungsplan-Änderung S 4 (Steinheim); Empfehlung zur Einleitung des Änderungsverfahrens
- V. Bebauungsplan S 25 „Fuchsäcker“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
- VI. Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung eines Möbeldiscounters in der Fraunhoferstraße; Stellungnahme
- VII. Bauleitplanungen der Gemeinde Heimertingen; Stellungnahme
 - a) Änderung des Flächennutzungsplans in vier Änderungsbereichen
 - b) Bebauungsplan-Vorentwurf „Sondergebiet Einzelhandel“
 - c) Bebauungsplan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Süd“
- VIII. Aufzug Rathaus / Welfenhaus; Sachstandsbericht
- IX. Baugesuche:
 1. 006/14 Erweiterung Allgäu Hotel, Teramostraße 31
 2. 012/14 Neubau eines Wohnpflegeheimes, Kemppter Straße 52
 3. 270/13 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Im Oberdorf
 4. 018/14 Anbau Wintergarten an Doppelhaushälfte, Trunkelsberger Straße 29 c
 5. 011/14 Neubau einer Doppelgarage für Rettungsfahrzeuge, Mammostraße 29
 6. 286/13 Neubau einer Halle für Autopflege mit 2 Wohnungen, Dickenreiser Weg 7 / Allgäuer Straße
- X. Verschiedenes

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.: Endausbau Strigelstraße; Baubeschluss

Entsprechend der im II. Senat am 25.02.2014 zugestimmten Prioritätenliste für den Straßen- und Kanalbau soll in diesem Jahr der endgültige Ausbau der Strigelstraße erfolgen. Im Haushalt 2014 sind für den Straßenbau 860.000 € und für den Kanalbau 180.000 € eingestellt.

Dieser Straßenzug von der Einmündung in die Grenzhofstraße bis zur Illerstraße dient als Wohnsammelstraße für die anliegenden Wohnstraßen und wichtige Nord-Süd-Verbindung zur Innenstadt.

Die Straße wurde in den 50er-Jahren in der ersten Ausbaustufe hergestellt. Neben einem Schmutzwasserkanal mit einigen Straßenabläufen wurde lediglich eine ca. 6,00 m breite Fahrbahn mit einer Stärke von 6 – 10 cm asphaltiert. Bis heute bestehen keine ordnungsgemäße Entwässerungsrinnen und Gehwege in dieser Straße. Des Weiteren entspricht der damals gewählte Straßenausbau nicht den Anforderungen an den heutigen Verkehr und kann nur als Provisorium angesehen werden.

Ein Teilstück des bestehenden Abwasserkanals, zwischen der Illerstraße und der Vogelmannstraße muss mit dem Endausbau erneuert werden, einschließlich dem Anschluss in die Zinggstraße. Beim restlichen Teil des Abwasserkanals erfolgt eine Sanierung.

Im Rahmen der Baumaßnahme wechseln die Stadtwerke von der Vogelmannstraße bis zur Grenzhofstraße die bestehenden Gas- und Wasserleitungen aus.

Der geplante Endausbau orientiert sich stark an dem zur Verfügung stehenden Straßengrundstück. Die Fahrbahn erhält eine Breite von durchschnittlich 5,50 m . Zu beiden Seiten erfolgt die Anlegung von ca. 1,50 m breiten Gehwegen. Die angrenzenden Straßen werden wieder verkehrsgerecht angeschlossen. Im Bereich zwischen der Vogelmannstraße und dem Thomanweg muss die Fahrbahn auf 5,00 m zu Gunsten der Gehwege verschmälert werden. Der Aufbau der Fahrbahn und der Gehwege erfolgt gemäß den Richtlinien. Die Straßenbeleuchtung wird auf einen modernen Stand gebracht.

Mit den Arbeiten soll nach Ostern begonnen werden.

Amtsleiter Mních erläutert anhand von 5 Folien die Straßen- und Kanalplanung.

Beschluss:

Die vorliegende Planung der Strigelstraße dient als Grundlage für die Ausführungsplanung und Ausschreibung.

Stimmverhältnis: 13 ja : 1 nein.

Nr. 2

Betr.: Ausbau Scheibenstraße; Entwurf

Entsprechend der im II. Senat am 25.02.2014 zugestimmten Prioritätenliste für den Straßen- und Kanalbau soll die Scheibenstraße zwischen Blattergasse und Benninger Straße sowie Leonhardstraße ausgebaut werden. Im Haushalt 2014 sind für den Straßenbau 420.000 € und für den Kanalbau 200.000 € eingestellt.

Die Ende der fünfziger Jahre ausgebaute Straße weist sehr starke Schäden in der Fahrbahn auf. Der gesamte Straßenaufbau entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. In den bestehenden Gehwegen sind Unebenheiten und Risse vorhanden. In der Vergangenheit erfolgten bereits Unterhaltsmaßnahmen, um die Lebensdauer der Straße zu verlängern. Zusätzlich ist noch der Abwasserkanal in einem sehr schlechten baulichen Zustand und dringend zu erneuern.

Die Scheibenstraße stellt eine reine Wohnstraße dar. Zurzeit wird entlang den sehr schmalen Gehwegen geparkt. Um den Aufenthaltscharakter und die Wohnqualität in dieser Straße zu erhöhen, soll sie als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Die Planung sieht vor durch die Anlegung von Grüninseln mit Bäumen, den Bau von alternierend liegenden gepflasterten Längsparkplätzen, sowie neu angelegten Senkrechtstellplätzen einen verkehrsberuhigten Bereich zu schaffen, in dem die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eingehalten wird. Eine Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge ist trotzdem gesichert.

Als Belag ist eine Pflasterung mit Betonsteinen sowie eine Asphaltfahrbahn vorgesehen, ähnlich den bereits gebauten verkehrsberuhigten Bereichen.

Mit der Baumaßnahme soll im Juni / Juli begonnen werden. Durch die Stadtwerke erfolgte bereits die Erneuerung der bestehenden Gas- und Wasserleitungen.

Der Ausbau der Scheibenstraße unterliegt der Straßenausbausatzung. Die Anlieger werden in den nächsten Wochen über die Baumaßnahme unterrichtet.

Amtsleiter Mnich erläutert anhand von 4 Folien die Straßen- und Kanalplanung.

Beschluss:

Die vorliegende Planung der Scheibenstraße dient als Grundlage für die Anliegerinformation und für die Ausführungsplanung.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein.

Nr. 3

Betr.: Beschluss Lichtkonzept für die Fußgängerzone

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt Herrn Knappschneider vom Büro Licht-Raum-Stadt, Wuppertal und findet, eine Entscheidung bezüglich wandmontierter Leuchten sollte getroffen werden.

Aktueller Stand, Samstag 29.03.2014

- Marktplatz
 - Ablauf der Marktangelegenheiten wie gewohnt
 - Überragend gut besuchter Samstag mit bis zu 15.000 Menschen in F.zone
- Baustelle Ecke Pik-Haus
- Weinmarkt 2014
- Weinmarkt 2006
- Baustelle Kreuzstraße
- Theaterplatz
- Widdergasse Stand Öffnung / Ausbau
- Licht-Sitzbank

Workshop Licht 03.02.2014

Zahlreiche interessierte Bürger, Anwohner, Vertreter der Verwaltung und Gremien sowie Geschäftsinhaber der Stadt Memmingen waren der Einladung des Kommunikationsteams gefolgt und nahmen am 03.02.2014 an einem informationsreichen Nachmittag im Rathaus teil. Das Büro „licht -raum-stadt“ aus Wuppertal, das auch schon das Beleuchtungskonzept für den Schrankenplatz erstellt und realisiert hat, stellte im Rahmen der Erneuerung Fußgängerzone Memmingen ihr Lichtkonzept für diesen Abschnitt vor. Deutlich wurde hierbei die Wichtigkeit von qualitativ hochwertigem und gezielt eingesetztem Licht in der Fußgängerzone, das auch einer abgestimmten Umsetzung von Schaufensterlicht bedarf.

Im Anschluss an den Vortrag waren die Teilnehmer eingeladen, in drei moderierten Workshopgruppen Ihre Ideen und Anregungen zu den Themen Licht mit einzubringen.

Vielfältige Anregungen, von Strategien des Einzelhandels zur Abstimmung des Werbelichtes, Konzepte zur Fassadenanstrahlung der historischen Gebäude bis hin zu Konzepten zur Aufwertung des Stadtbaches oder der weihnachtlich geschmückten Innenstadt wurden zu Papier gebracht und dem interessierten Plenum vorgestellt.

Im Nachspaziergang durch die Innenstadt konnte das Planerteam nochmals vor Ort an vielfältigen Beispielen das Lichtkonzept und die Wirkung von Licht verdeutlichen.

Weiterführendes Ergebnis aus dem Workshop:

Das differenzierte Lichtkonzept „Fußgängerzone“ sollte ins Altstadtumfeld fortgestrickt werden, insbesondere der Stadtbach, der Manghausplatz, der Rossmarkt und der Marktplatz sollten in einem ersten Schritt eingebunden werden. Empfohlen wird die Erstellung eines Licht-Masterplanes für die gesamte Altstadt, mit Grabenbereich.

Lichtkonzept

Präsentation durch Uwe Knappschneider, Büro licht-raum-stadt, Wuppertal.

Das Lichtkonzept ist dreigliedrig angelegt:

a-Funktionalbeleuchtung (Straßenbeleuchtung, Laufwegbeleuchtung, Platzfläche, Orientierung)

b-Architekturbeleuchtung (Akzentbeleuchtung, Gasseninszenierung, Fassade, Raumwirkung)

c-Schaufensterbeleuchtung

nach Themen:

01-Funktionalbeleuchtung Kramerstraße

02-Beleuchtung Bärengasse

03-Beleuchtung Apothekergässle

04-Beleuchtung Widdergasse

05-Querung Weinmarkt, Markierungsleuchte

06-Theaterplatz

07-Fassadenanstrahlung (Kramerstraße – Nord und Kramerstraße - Süd)

Beschlussvorschläge

Der Bausenat beschließt:

1. Die Architektur- und Gassenbeleuchtung (Akzentbeleuchtung) wird, wie vom beauftragten Lichtplanungsbüro LICHT-RAUM-STADT im Konzept vom 31.03.2014 vorgeschlagen, zur Realisierung beschlossen

2. Die Straßenbeleuchtung (Funktionalbeleuchtung) wird, wie vom beauftragten Lichtplanungsbüro LICHT-RAUM-STADT im Konzept vom 31.03.2014 vorgeschlagen, zur Realisierung beschlossen

alternativ 2

Die Straßenbeleuchtung wird, in Bezug auf die zu verwendenden Leuchten, noch nicht beschlossen.

Abstimmung:

Für die Straßenbeleuchtung sind die bestehenden Altstadtleuchten zu verwenden.

Stimmverhältnis: 12 ja:1 nein (Stadtrat Prof. Dr. Schwarz konnte sich nicht für eine Variante entscheiden).

15:30 Uhr: Stadtrat Spitz verlässt die Sitzung.

Beschluss:

Das vorgeschlagene Konzept ist weiter zu verfolgen und mit einer Kostenermittlung erneut dem II. Senat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Nr. 4

Betr.: Flächennutzungsplan – Änderung S 4 (Steinheim); Empfehlung zur Einleitung des Änderungsverfahrens

Erläuterung

-Lage

Am nordwestlichen Rand von Steinheim, nördlich der Europastraße, stehen Kiesabbauflächen zur Verwertung an und nach der Kiesausbeute für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Stadt Memmingen hat aktuell Teilflächen erworben.

-Recht

Baurecht ist hier noch nicht gegeben; im Flächennutzungsplan ist ein Großteil als landwirtschaftliche Fläche und als Vorbehaltsfläche für den Abbau von Kies und Sand dargestellt. Im Westen stellt der Flächennutzungsplan einen schutzwürdigen Landschaftsteil und ein Landschaftschutzgebiet dar. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung S4 erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren S25 „Fuchsäcker“.

-Nutzung

Teilflächen im Bereich der Änderung sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und in anderen Teilbereichen findet und fand ein Kiesabbau statt.

-Grün

Der Übergang von der künftigen Bebauung zur Landschaft und zu den Grünflächen soll eindeutig definiert und naturräumlich gegliedert werden. Im Bereich des Landschaftschutzgebietes und der schutzwürdigen Landschaftsteile soll detailliert auf das Thema Grünordnung und Landschaftsraum eingegangen werden.

-Erschließung

Die Erschließung des künftigen Industriegebiets (liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans S25) soll über eine Stichstraße von der Europastraße erfolgen.

-Städtebau

Die künftigen Industriegebiets-Flächen eignen sich auf Grund der Lage zum bestehenden Kies- und Frischbetonwerk Häring und wegen der guten Erschließungsmöglichkeiten optimal für eine dementsprechende Ausweisung zu einem Industriegebiet (angestrebte Umsiedlung der Asphaltmischanlage Geiger und Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Kies- und Frischbetonwerk). Vorbesprechungen hierzu fanden mit der Gemeinde Heimertingen und mit dem Kies- und Frischbetonwerk Häring statt.

Mit der Ausweisung besteht die Möglichkeit die Industriegebiete von den typologisch sich anders entwickelnden Gewerbeflächen an der Europastraße zu trennen, auch aus Gründen der Immissionsbelastung.

-Kiesabbau

Im Regionalplan sind im Bereich der Flächennutzungsplanänderung und im Geltungsbereich des Bebauungsplans S25 „Fuchsäcker“ Vorrangflächen für den Abbau von Kies und Sand ausgewiesen. Der künftige Bebauungsplan soll die Vorgehensweise beim Abbau, die Wiederverfüllung und die Nachnutzung dieser Abbauflächen regeln.

-Immissionen

Zu der Wohnbebauung in Steinheim, Egelsee und Heimertingen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass Immissionsbelastungen aus dem künftigen Industriegebiet zur Wohnbebauung im Rahmen der Orientierungswerte liegen.

-Verfahren

Zur Verwirklichung eines Industriegebiets ist daher die Einleitung einer Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine Umlegung ist nicht notwendig.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Gesamtfläche von ca. 63,85 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 21,57 ha.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrats die Einleitung einer Flächennutzungsplanänderung S4 mit Umgriff entsprechend der Planskizze vom 21.03.2014 zu beschließen.

Ergebnis:

Es erfolgt keine Beschlussfassung. Die Behandlung erfolgt im Plenum.

Nr. 5

Betr.: Bebauungsplan S 25 „Fuchsäcker“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss

Erläuterung

-Lage

Am nordwestlichen Rand von Steinheim, nördlich der Europastraße, stehen Flächen für den vorrangigen Kiesabbau, sowie ehemalige Kiesabbauflächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Stadt Memmingen hat aktuell Teilflächen erworben.

-Recht

Baurecht ist hier noch nicht gegeben; im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und der restliche Teilbereich als Vorbehaltsfläche für den Abbau von Kies und Sand. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung S4 erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren S25 „Fuchsäcker“.

-Nutzung

Teilflächen im Geltungsbereich sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, in anderen Teilbereichen ist Kiesabbau genehmigt und in weiteren Teilbereichen fand ein Kiesabbau bereits statt.

-Grün

Der Übergang von der künftigen Bebauung zur Landschaft und zu den Grünflächen soll eindeutig definiert und naturräumlich gegliedert werden.

-Erschließung

Die Erschließung des künftigen Industriegebiets soll über eine Stichstraße von der Europastraße erfolgen.

-Städtebau

Die Flächen eignen sich auf Grund der Lage zum bestehenden Kies- und Frischbetonwerk Häring und wegen der guten Erschließungsmöglichkeiten optimal für eine Ausweisung zu einem Industriegebiet (angestrebte Umsiedlung der Asphaltmischanlage Geiger und Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Kies- und Frischbetonwerk). Vorbesprechungen hierzu fanden mit der Gemeinde Heimertingen und mit dem Kies- und Frischbetonwerk Häring statt.

Mit der Ausweisung besteht die Möglichkeit die Industriegebiete von den typologisch sich anders entwickelnden Gewerbeflächen an der Europastraße zu trennen, auch aus Gründen der Immissionsbelastung.

-Kiesabbau

Im Regionalplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans S25 „Fuchsäcker“ Vorrangflächen für den Abbau von Kies und Sand ausgewiesen. Der künftige Bebauungsplan soll die Vorgehensweise beim Abbau, die Wiederverfüllung und die Nachnutzung dieser Abbauflächen regeln.

-Immissionen

Zu der Wohnbebauung in Steinheim, Egelsee und Heimertingen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass Immissionsbelastungen aus dem künftigen Industriegebiet zur Wohnbebauung im Rahmen der Orientierungswerte liegen.

-Verfahren

Zur Verwirklichung eines Industriegebiets ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Eine Umlegung ist nicht notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 21,57 ha.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrats die Aufstellung eines Bebauungsplans S25 „Fuchsäcker“ mit Umgriff entsprechend der Planskizze vom 21.03.2014 zu beschließen.

Ergebnis:

Es erfolgt keine Beschlussfassung. Die Behandlung erfolgt im Plenum.

Nr. 6

Betr.: Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung eines Möbeldiscounters in der Fraunhoferstraße; Stellungnahme

Mit Bauvoranfrage 291/12 wurde der Vorbescheid zur Errichtung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m² sowie Büro- und Lagerräumen auf Flur-Nr. 264 der Gemarkung Amendingen – an der Fraunhoferstraße zwischen Bauhaus und Illerpark - beantragt. Dieses Vorhaben entsprach einerseits nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans A22 und war somit nicht genehmigungsfähig, andererseits erschien das Vorhaben an diesem Standort durchaus vertretbar, so dass der II. Senat die Möglichkeit einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans in Aussicht stellte. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde in der Sitzung am 22.04.13 empfohlen und am 06.05.13 durch das Plenum gefasst. Voraussetzung für die Änderung ist jedoch die erfolgreiche Durchführung eines Raumordnungsverfahrens.

Die Unterlagen für das Raumordnungsverfahren wurden zwischenzeitlich durch/für die Antragsteller ausgearbeitet und bei der Regierung von Schwaben eingereicht, sowie durch diese zur Stellungnahme und Einbeziehung der Öffentlichkeit versandt.

Die Unterlagen können auch unter folgendem Link eingesehen werden:

http://www.regierung.schwaben.bayern.de/Aufgaben/Bereich_2/Raumordnung/Uebersicht_Raumordnung.php?PFAD=:/index.php.

Die Unterlagen bestehen aus der Beschreibung des Vorhabens, wobei im Wesentlichen die damalige Bauvoranfrage zugrunde gelegt ist, sowie einer Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH.

Es ist ein Möbeldiscounter mit ca. 7000 m² Verkaufsfläche, davon ca. 1020 m² für zentrenrelevante Randsortimente geplant:

Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (Möbel)	4700 m ²	67%
Nicht zentrenrelevantes Randsortiment (Teppiche, Leuchten usw.)	1270 m ²	18%
Zentrenrelevante Randsortimente	1020 m ²	15%
davon		
Heimtextilien, Bettwaren	220 m ²	
Glas, Porzellan, Besteck usw.	600 m ²	
Babybedarf und –Bekleidung	200 m ²	

Durch die Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit den umgebenden Fachmärkten, Dienstleistern und Gewerbebetrieben, die östlich der Donaustraße nahe gelegenen Wohngebiete Amendingens, sowie den ÖPNV-Anschluss mit der Bushaltestelle Donau-/Fraunhoferstraße wird, wie von der Landesplanung gefordert, ein integrierter Standort gesehen.

Die Auswirkungsanalyse beschäftigt sich zunächst mit Standort, Einzugsbereich und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft /-Zentralität in Memmingen. Die Städtebauliche Integration des Standorts wird dargelegt. Es wird die Angebotssituation im Memmingen dargelegt, sowie im regionalen Vergleich auf die Möbelanbieter eingegangen. Es folgt eine Umsatzprognose des Vorhabens sowie die Bewertung der Umverteilungseffekte. Dabei wird für das Kernsortiment Möbel innerhalb Memmingens eine Umsatzverlagerung von ca. 4,9 Mio € erwartet und mit eher geringen Auswirkungen beurteilt. Für die nicht zentrenrelevanten Randsortimente wird eine Umsatzverlagerung von 1,6 Mio € (davon 1,4 Mio € innerhalb Memmingens) prognostiziert. Diese Umsatzverlagerungen werden im Wesentlichen außerhalb der zentralen Bereiche Memmingens gesehen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten werden 1,9 Mio € (davon ca. 0,4 Mio € zentral und 1,2 Mio € nicht zentral in Memmingen) erwartet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem erwarteten Gesamtumsatz von ca. 9,4 Mio € über das gesamte Einzugsgebiet rund 6-7% der projektrelevanten Kaufkraft gebunden werden, im Kerneinzugsgebiet wird diese Bindung mit ca. 20% deutlich höher ausfallen. Diese „maximalen Wettbewerbswirkungen lassen ... aber keine negativen Auswirkungen auf die

Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen. ... Aufgrund der Analyseergebnisse sind demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten“.

Dies entspricht den - damals noch nicht belegten - Erwartungen, die den Stadtrat bei seinem Beschluss, eine Bebauungsplanänderung in Aussicht zu stellen, geleitet haben. Dennoch ist aus Sicht der Verwaltung eine kritische Anmerkung zu machen:

Die Fläche für die zentrenrelevanten Randsortimente erscheint mit gut 1000 m² sehr hoch. Es wurde bisher immer der Standpunkt vertreten, dass dafür max. 10% der Verkaufsfläche oder max. 800 m² in Frage kommen (so auch die Festsetzung im Bebauungsplan A26, Bereich V-Markt). Damit wären hier ca. 700 m² zulässig; diese Beschränkung forderte auch der Regionalverband Donau-Iller in seiner Stellungnahme zur Bauvoranfrage. Diese Einschränkung wird wohl im Raumordnungsverfahren von untergeordneter Bedeutung sein, sollte jedoch auf jeden Fall bei einer Änderung des Bebauungsplans weiter verfolgt werden.

Beschluss:

Seitens der Stadt Memmingen werden keine grundsätzlichen Bedenken im Rahmen des Raumordnungsverfahrens vorgebracht. Das Vorhaben wird in Übereinstimmung mit den wesentlichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung gesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Memmingen einen maximalen Anteil von 10% (bzw. max. 800 m²) der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente anstrebt, hier also rund 700 m².

Stimmverhältnis: 11 ja : 2 nein

Nr. 7

Betr.: Aufzug Rathaus / Welfenhaus; Sachstandsbericht

Variante 1 (Aufzug Rathaus innenliegend)

Vorteile:

- Tritt nach Außen nicht in Erscheinung

Nachteile:

- Bedingt größere Umbaumaßnahmen im Raumgefüge und der historischen Bausubstanz des Rathauses
- Erschließt „nur“ das Rathaus
- Relativ teure Lösung

Grobkosten ca. 650 – 700 T€

Variante 2 (Aufzug Rathaus Nordgiebel)

Vorteile:

- Relativ günstige Lösung

Nachteile:

- Der bislang völlig ungestörte Nordgiebel würde durch den Aufzugsvorbau erheblich beeinträchtigt: Gestalterisch und denkmalschutzrechtlich bedenkliche Variante (wird vom BLfD strikt abgelehnt)
- Erschließt „nur“ das Rathaus

Grobkosten ca. 200 – 300 T€

Variante 3 (Aufzug zw. Rat- und Welfenhaus)

Vorteile:

- Erschließt Rathaus und Welfenhaus
- Gestalterisch und denkmalschutzrechtlich gute Lösung (Zustimmung BLfD liegt vor)

Nachteile:

- Durchgangsbereich zwischen Rat- und Welfenhaus wird im Bereich des Aufzuges auf ca. 1,80 m verengt.

Grobkosten ca. 400-450 T€.

Nr. 8

Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Heimertingen; Stellungnahme

- a) **Änderung des Flächennutzungsplanes in vier Änderungsbereichen**
- b) **Bebauungsplan – Vorentwurf „Sondergebiet Einzelhandel“**
- c) **Bebauungsplan – Vorentwurf „Gewerbegebiet Süd“**

Die Gemeinde Heimertingen läßt durch das Büro LARS-consult den Flächennutzungsplan in vier Teilbereichen ändern, sowie für zwei dieser Teilbereiche Bebauungspläne erarbeiten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung besteht Gelegenheit, eine Stellungnahme bzw. Anregungen zu den Vorentwürfen abzugeben.

a) Flächennutzungsplan

Der **erste Änderungsbereich** betrifft eine neue Wohnbaufläche im Norden der Gemeinde mit ca. 5 ha in unmittelbarer Nähe zur Schule. Die Größe wird aus einer erwarteten Bevölkerungszunahme von 253 Personen bis 2028 hergeleitet, wobei die bestehenden Bauflächenreserven in Anzug gebracht werden. Belange der Stadt Memmingen werden aus Sicht der Verwaltung nicht berührt.

Der **zweite Änderungsbereich** betrifft ein neues Gewerbegebiet Süd mit 6,9 ha, in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze mit Memmingen, zwischen B300 und den Baggerseen (s.a. BPlan-Entwurf). Die Ausweisung soll zur Befriedigung aktueller Anfragen dienen. Alternativen zum Standort werden nicht gesehen.

Der **dritte Änderungsbereich** betrifft die Änderung eines bisher dargestellten Mischgebiets südwestlich des Ortskerns in ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Größe von 1,7 ha (s.a. BPlan-Entwurf). Es soll die Ansiedlung eines Vollsortimenters ermöglicht werden, um die Nahversorgung sicher zu stellen.

Die **vierte Änderung** betrifft die zusätzliche Darstellung einer östlichen Umfahrung mit 3,5 km Länge als eventuelle Alternative zur bisher bereits dargestellten westlichen Umfahrung. Der südliche Anschluss an die B300 soll unmittelbar vor der Gemarkungsgrenze zu Memmingen erfolgen. Bei der bisher dargestellten westlichen Trasse wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Naturräume befürchtet. In der Abwägung im Rahmen des künftigen Planungsverfahrens soll geprüft werden, welche Variante am besten geeignet ist; in diesem Zusammenhang wird die Stadt Memmingen erneut zu beteiligen sein.

Nach Meinung der Verwaltung ist aus Memminger Sicht der westlichen Umfahrungsvariante klar der Vorzug zu geben. Zwar wird hier auch das Tangieren wesentlicher Naturräume gesehen, es überwiegen jedoch deutlich die verkehrlichen Vorteile. Die Anbindung an die B312, zudem in Nähe zur Autobahnauffahrt, macht eine Verlängerung der Europastraße hin zu dieser Verknüpfung sinnvoll und leistet so einen wirkungsvollen Beitrag zur künftigen Entlastung der Ortdurchfahrt Steinheim. Die Verknüpfung einer Ostumgehung mit der B300 an der Gemarkungsgrenze lässt dagegen befürchten, dass auch weiterhin „eingefahrene“ Wege – ohne Entlastungswirkung für Steinheim – genutzt werden. Zudem müssten bei der Ostumgehung neue Querungen der Ach und der Bahnlinie erstellt werden, was eine erhebliche zeitliche Verzögerung befürchten lässt. Bei der zeichnerischen Darstellung hat die neue östliche Variante ein erhebliches optisches Übergewicht gegenüber der westlichen Variante. Dies könnte zu der Annahme führen, dass die östliche zu bevorzugen sei. Es wird daher angeregt, beide Varianten optisch etwa gleichwertig darzustellen.

b) Bebauungsplan-Vorentwurf „Sondergebiet Einzelhandel

Am südwestlichen Ortsrand von Heimertingen, unmittelbar nördlich der B300 soll auf insgesamt ca. 1,7 ha ein „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen werden, um dort durch einen Vollsortimenter die Nahversorgung sicherstellen zu können. Dieser Absicht wird die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung gerecht: *Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO), § 11 BauNVO: Zugelassen sind Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsgröße von bis zu 1.200 m².* Durch einen Einzelhandel in diesem festgesetzten Umfang erscheinen belange der Stadt Memmingen nicht berührt.

c) Bebauungsplan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Süd“

An der südlichen Gemarkungsgrenze zu Memmingen, östlich der B300 bis zu den Baggerseen und somit in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbeflächen, soll ein neues Gewerbegebiet mit ca. 6,9 ha ausgewiesen werden. Dies sei erforderlich, weil die vorhandenen Gewerbeflächen bereits weitestgehend bebaut sind. Die verkehrliche Anbindung wird hier besonders gut gesehen. Hinsichtlich der Größe werden Belange der Stadt Memmingen nicht berührt gesehen. Die erwähnte günstige Verkehrsanbindung birgt jedoch eine gewisse Gefahr der verstärkten Nutzung der Ortsdurchfahrt Steinheim. Dem sollte durch ein entsprechendes Verkehrskonzept, in Verbindung mit der Planung der Ortsumgehung, begegnet werden.

In der Begründung wird erwähnt, dass die Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebiets gemeinsam mit benachbarten Gemeinden gescheitert sei. Seitens der Verwaltung wird die Chance gesehen, alternativ zu der vorliegenden Planung ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Memmingen-Heimertingen westlich der B300 in Verbindung mit dem Kieswerk Häring und dem geplanten Industriegebiet S25 „Fuchsäcker“ zu entwickeln. Dies würde auch gut mit der von uns favorisierten Westumgehung Heimertingens funktionieren.

Zu allen drei Verfahren wird seitens des Amts für technischen Umweltschutz angemerkt, dass der Nachweis zu erbringen ist, dass die Kontingente der Gemeinde Heimertingen bzw. des Abwasserverbandes Memmingen für die Abwasserentsorgung noch ausreichend sind. Die neuen Gebiete müssen noch in die Schmutzwasserberechnung aufgenommen werden.

16:35 Uhr: Stadträtin Gotzes verlässt die Sitzung.

Beschluss:

Die Stadt Memmingen bringt folgende Anregungen zu den vorliegenden Planungen vor:

a) Flächennutzungsplan

Seitens der Stadt Memmingen wird die bisherige, westliche Variante einer Ortsumgehung Heimertingen klar favorisiert, weil sie sich besser in ein großräumiges Verkehrskonzept einfügen lässt. Bei der Ostvariante wird eine nach wie vor hohe Belastung der Ortsdurchfahrt Steinheim befürchtet. Es wird deshalb auch angeregt die graphische Darstellung der beiden Varianten optisch gleichwertiger zu wählen.

b) Sondergebiet Einzelhandel

keine Anmerkungen

c) Gewerbegebiet Süd

Hinsichtlich Lage und Verkehrsanbindung des Gebiets bestehen Bedenken, dass dies zu einer erhöhten Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt Steinheim führen könnte. Dem ist durch eine entsprechende Verkehrskonzeption zu begegnen.

Ergänzend bietet die Stadt Memmingen Gespräche zur Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets westlich der B300, als Alternative zum „Gewerbegebiet Süd“, an.

Zu **allen neuen Gebieten** ist der Nachweis zu erbringen, dass die Kontingente der Gemeinde Heimertingen bzw. des Abwasserverbandes Memmingen für die Abwasserentsorgung noch ausreichend sind. Die neuen Gebiete müssen noch in die Schmutzwasserberechnung aufgenommen werden.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Nr. 9

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	006/14
Bezeichnung:	Erweiterung Allgäu Hotel
Straße:	Teramostraße 31
Flur-Nr., Gmkg.:	304/6 Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Hotels nach Nordosten mit einer zusätzlichen Nutzfläche von knapp 370 m².

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 32 „Fraunhoferstraße Nord West“. Die beantragte Erweiterung des Hotelbetriebes ist im festgesetzten Gewerbegebiet nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Befreiung beantragt. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist vorgesehen mit einer Erweiterung des Frühstücksraumes die Baugrenze auf eine Breite von ca. 3,60 Metern um ca. 2,50 Metern zu überschreiten.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Bereits der bestehende Frühstücksraum überschreitet die Baugrenze nach Norden um ca. 1,50 Meter. Geplant ist nun, dass die Erweiterung des Frühstücksraumes um einen weiteren Meter nach Norden hinausragt und somit ein weiterer Appendix entsteht. Diese zusätzliche Überschreitung der Baugrenze ist aus Sicht der Bauverwaltung städtebaulich nicht vertretbar und daher nicht befreiungsfähig. Städtebaulich akzeptabel wäre eine Beschränkung des Anbaus auf die gleiche Höhe des Bestandes und damit eine Überschreitung der Baugrenze mit der Erweiterung des Frühstücksraumes um ca. 1,50 Meter.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. Bebauungsplan A 32 „Fraunhoferstraße Nord West“.

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

BG-Nr.	012/14
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnpflegeheimes
Straße:	Kempter Straße 52
Flur-Nr., Gmkg.:	1812/0 Memmingen

Stadtrat Prof. Dr. Schwarz nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Baugesuch nicht teil.

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Wohnpflegeheimes für pflegebedürftige Menschen nach einem Schädel-Hirn-Trauma in der Kempter Straße 52 mit einer Grundfläche von gut 2.300 m². Vorgesehen ist das Gebäude für 16 Patienten, die in Einzelappartements, Zweier- sowie Dreier Wohngemeinschaften untergebracht werden.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich gem. § 34 BauGB im sogenannten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Die beantragte Nutzung eines Wohnpflegeheimes ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Bereits im Februar 2011 wurde auf demselben Grundstück eine Bauvoranfrage für einen „Neubau von Wohnheimen für Menschen nach Schädel-Hirn-Trauma und für Menschen mit geistiger Behinderung sowie einer Dienststelle für Offene Hilfen“ positiv beschieden. Der Neubau erstreckte sich in Ost-West Richtung über die gesamte Grundstücksbreite und war zwei bis dreigeschossig geplant.

Bei dem aktuell vorliegenden Bauantrag wurde die Grundfläche deutlich reduziert und das Gebäude insgesamt auf zwei Geschosse begrenzt. Das Gebäude fügt sich neben der Art der Nutzung auch nach dem Maß der Nutzung, seiner Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in seine nähere Umgebung entsprechend ein und ist daher genehmigungsfähig.

Die Parkplätze sind im Norden des Gebäudes vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Kempter Straße und die Ausfahrt auf die Zellerbachstraße

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Um eine zusätzliche Gefahrenquelle bei der vorgesehenen Ausfahrt auf die Zellerbachstraße mit den aus Norden ankommenden Fahrzeuge zu vermeiden, sollte die Ausfahrt auf Rechtsabbiegung beschränkt werden.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 11 ja : 0 nein

BG-Nr.	270/13
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Im Oberdorf
Flur-Nr., Gmkg.:	55/0 Volkratshofen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Satteldach „Im Oberdorf“ in Volkratshofen.

II. Besondere Bemerkungen:

Der Neubau befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Dorfgebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig. Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich der Neubau in seine nähere Umgebung ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die bestehende Dienstbarkeit, ein Geh- und Fahrrecht über Flur 55/2, ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Memmingen zu erweitern.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

BG-Nr.	018/14
Bezeichnung:	Anbau Wintergarten an Doppelhaushälfte
Straße:	Trunkelsberger Straße 29 c
Flur-Nr., Gmkg.:	7/10 Eisenburg

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Anbau eines Wintergartens mit einer Größe von gut 22 m² an eine bestehende Doppelhaushälfte.

II. Besondere Bemerkungen:

Der Anbau befindet sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan außerhalb der Baugrenze. Sämtliche angrenzenden Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben und die Überschreitung erscheint städtebaulich vertretbar. Der Abweichung stehen auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen öffentliche Belange nicht entgegen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. Bebauungsplan E10 „Trunkelsberger Straße“

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	011/14
Bezeichnung:	Neubau einer Doppelgarage für Rettungsfahrzeuge
Straße:	Mammostraße 29
Flur-Nr., Gmkg.:	3703/6 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Anbau einer Doppelgarage an eine bestehende Garage mit Schulungsräumen in der Mammostraße 29. Die DLRG benötigt die zusätzlichen Garagenflächen, da sie zwei zusätzliche Fahrzeuge erhält. Diese sollten zu Schulungszwecken in direkter Nähe zu den bestehenden Schulungsräumen aufgestellt werden können.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 88 „Mammostraße Süd“. Sowohl das Bestandsgebäude als auch der Anbau befinden sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan in einer öffentlichen Grünfläche. Bereits mit der Genehmigung der bestehenden Bebauung wurde eine Art Grundsatzentscheidung getroffen, dass das Grundstück bis auf weiteres der DLRG zur Verfügung gestellt wird. Unter dieser Prämisse bestehen gegen den Anbau keine städtebaulichen Bedenken.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Genehmigung wird auf die geplante Nutzung durch die DLRG beschränkt. Eine anderweitige Nutzung der Gebäude, die nicht dem Wohl der Allgemeinheit dient, ist nicht zulässig.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Bebauungsplan 88 „Mammostraße Süd“

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 12 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	286/13
Bezeichnung:	Neubau einer Halle für Autopflege mit 2 Wohnungen
Straße:	Dickenreiser Weg 7 / Allgäuer Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	1863/2 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer Halle für Autopflege mit zwei Wohnungen im Obergeschoss auf dem Grundstück Dickenreiser Weg 7 an der Allgäuer Straße. Das Gebäude belegt eine Grundfläche von ca. 215 m².

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Sowohl von der Art der Nutzung als auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben in seine nähere Umgebung ein.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Zu- und Abfahrt ist zusammenzulegen und soweit wie möglich im Süden des Grundstücks zu realisieren. Die Parkierungssituation muss daher umgeplant werden. Parkplätze sind baulich, z.B. mittels einer Einfriedung, von der Hinterkante des Gehweges abzutrennen.

Von bzw. zu der Allgäuer Straße ist nur ein Rechtsabbiegen bzw. ein Rechtseinbiegen möglich.

Die Fahrspur vor den Garagen muss mindestens sechs Meter betragen. Die Fahrspur ist baulich, z.B. mittels einer Einfriedung, von der Hinterkante des Gehweges zu abzutrennen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Der II. Senat beschließt einstimmig, eine Entscheidung **zurückzustellen**. Vor erneuter Behandlung sind die Antragsunterlagen zu überarbeiten.

17:20 Uhr: Oberbürgermeister Dr. Holzinger verlässt die Sitzung. Bürgermeisterin Böckh übernimmt den Vorsitz.

17:52 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 31.03.2014

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer