

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

Niederschrift

über die

4. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses -

am Montag, 18. Mai 2020

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Bürgermeister Dr. Steiger, Hans Martin
Baur, Christoph
Demirci, Toni
Gotzes, Verena
Kolb, Jürgen
Nieder, Fabian
Pfalzer, Hans
Rampp, Michael
Reisinger, Rupert
Rogg, Sabine
Dr. Schraut, Veronika
Prof. Dr. Schwarz, Josef
Villing, Evelin

Abwesend:

Ende: 19:00 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplanänderung 14_Ä1 „Am Hühnerberg“; Kenntnisnahme Entwurf
- II. Bebauungsplan 106 „Woringen Straße – Nord“, Empfehlung Aufstellungsbeschluss
- III. Besetzung Gestaltungsbeirat
- VI. Baugesuche
 - 1. 014/20, Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Schererstraße
 - 2. 019/20, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Bernadotteweg 1
 - 3. 049/20, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Guggenheimer Straße
 - 4. 075/20, Neubau einer Verwaltungs- und Produktionshalle, Riedbachstraße
 - 5. 252/19, Neubau eines Parkplatzes, Riedbachstraße
- V. Straßenneubenennungen
- VI. Präsentation Planung Ausbau Krautstraße
- VII. Präsentation Planung Ausbau „Hinter dem Salzstadel“

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. Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des II. Senats vom 13.02.2020 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

Betr.: Bebauungsplanänderung 14_Ä1 „Am Hühnerberg“, Kenntnisnahme Entwurf

I. Beschluss – Nr. 1

Allgemein

Der Stadtrat hat am 12. November 2018 beschlossen, den seit 05. Dezember 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das in der Gemarkung Memmingen gelegene Gebiet „Am Hühnerberg“ (Planungsgebiet 14) zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst die Bereiche der Wohn- und die Mischgebiete des Bebauungsplans 14 sowie die nördlich des Spitalmühlweges angrenzende Zeilenbebauung außerhalb des Bebauungsplans 14.

Ziel der Änderung ist aufgrund des aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfs in Memmingen eine Nachverdichtung des Gebietes. Bei einer näheren Betrachtung des Gebiets hat es sich herausgestellt, dass auch hier in den Wohn- und Mischbauflächen Nachverdichtungspotentiale bestehen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes könnten die eng gefassten Baugrenzen sowie maximale Geschossigkeiten und Abstandsflächenregelungen angepasst werden, um so Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren. Darüber hinaus zielt die Planung darauf ab, die vorhandenen Grünflächen zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes qualitativ aufzuwerten und am Rübzahlplatz einen zentralen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität zu verorten.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Grundstückseigentümern vor Ort abgestimmt.

Städtebauliches Konzept

Art der baulichen Nutzung:

Im Wesentlichen ändert sich nicht die Art der baulichen Nutzung bei der Änderung des Bebauungsplans 14.

Östlich der Altvaterstraße wird ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen des Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und Abs. 3 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Das restliche Plangebiet, einschließlich der aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilenden nördlich des Spitalmühlweges liegenden Zeilenbebauung, wird als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet soll die Nachverdichtung durch Abriss und Ersatz bestehender Strukturen mit größeren und/oder höheren Neubauten erreicht werden, da oftmals auf Grund der maroden Bausubstanz Sanierungen unwirtschaftlich sind. Wo möglich, ist vorgesehen durch Gebäudestellungen private Grün- bzw. Hofbereiche zu schaffen. Für die Zeilenbebauung nördlich des Spitalmühlweges sind Aufstockungen vorgesehen. Mit der Nachverdichtung können langfristig ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die maximal zulässige Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO festgesetzt, zum Teil werden auf Grund des besonderen städtebaulichen Kontextes leicht höhere Werte festgesetzt.

Für den Bereich der Gebäude des ehem. Stalag VIIB (Rübezahlplatz 1, 2, 3, 3d, 5 und Spitalmühlweg 19) sind Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften vorgesehen, die das bisherige Erscheinungsbild bewahren.

Bauweise:

Es gilt in Teilbereichen die abweichende Bauweise, wo an seitliche Grundstücksgrenzen gebaut werden kann. Ansonsten die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen.

Abstandsflächen:

Im gesamten Plangebiet finden die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung. Für Hauptgebäude genügen allseitig Abstandsflächentiefen von 0,5 H.

Grünflächen:

Ziel der Änderung ist zur Verbesserung der Wohnqualität die Schaffung von Grün- und Aufenthaltsflächen. Am Rübezahlplatz soll ein zentraler Quartiersplatz der Begegnung und des sozialen Zusammenhalts mit hoher Aufenthaltsqualität, Grünbereichen und einem Spielplatzangebot für alle Altersgruppen entstehen. Die privaten Freiflächen sollen durch grünordnerische Festsetzungen und entsprechende hofbildende Gebäudestellungen aufgewertet werden.

Anlage von Stellplätzen/Stellplatzverpflichtung:

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen. Bei den Neubauten sind Tiefgaragen vorgesehen, um die Parksituation zu entschärfen und eine bessere gefühlte Aufenthaltsqualität in den Wohnumfeldbereichen zu erlangen.

Erschließung:

Es werden im Plangebiet keine zusätzlichen Erschließungsstraßen geschaffen. Allerdings soll im Bereich des neuen zentralen Quartiersplatzes am Rübezahlplatz und in der Stifterstraße ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen.

Sonstiges

Die hausinternen Ämter und Referate wurden im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung angeschrieben. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet.

Beschlussvorschläge:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan 14_Ä1 „Am Hühnerberg“ des Stadtplanungsamtes vom 22.04.2020 zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Betr.: Bebauungsplan 106 „Woringer Straße – Nord“, Empfehlung Aufstellungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 2

Im Gewerbegebiet – Süd der Stadt Memmingen soll in einem Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Woringer Straße und erstreckt sich über ca. 3,4 ha.

Auf den Flurnummern 3983/3, /4, /5 der Gemarkung Memmingen möchte sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von ca. 1600 m² ansiedeln. Um die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes SO „Nahversorgung“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Die bestehenden Nahversorgungsmärkte der näheren Umgebung werden in das Sondergebiet mit einbezogen und sollen somit gefestigt werden.

Für die geplante Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung wurde seitens der cima, München, eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt um mögliche Differenzen zum Zentrenkonzept der Stadt Memmingen – welches aktuell überarbeitet wird – auszu-schließen. Die Inhalte des Bebauungsplanes werden so festgelegt, dass die Ziele des Zentrenkonzeptes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Betriebe eingehalten werden.

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 106 „Woringer Straße – Nord“ überlappt zwei nicht rechtsverbindliche Bebauungspläne (44 „Allgäuer Straße Ost“ und 43.1 „Woringer Straße Nord-Ost“). Für den Bebauungsplan 44 „Allgäuer Straße Ost“ hat der Stadtrat am 18.06.2010 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und für den Bebauungsplan 43.1 „Woringer Straße Nord-Ost“ wurde durch den Stadtrat am 10.05.2010 ein Beschluss zur Einleitung eines Aufhebungsverfahrens gefasst. Beide genannten Bebauungspläne sollen zeitnah aufgehoben bzw. eingestellt werden.

Da die Summe der Grundflächen innerhalb des Geltungsbereichs mehr als 20.000 m² beträgt, musste eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Einwände nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind, durchgeführt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan 106 „Woringer Straße – Nord“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiten Abwägung zu berücksichtigen sind. Somit kommt die Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis, dass im vorliegenden Fall ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung einzuleiten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Beschlussvorschläge:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 106 „Woringer Straße – Nord“ mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 20. April 2020 zu fassen. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Festigung, Ordnung und Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsmärkte sowie die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes

zur Nahversorgung durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) „Nahversorgung“ zu ermöglichen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Betr.: Besetzung Gestaltungsbeirat

I. Beschluss – Nr. 3

In der Sitzung des Plenums am 09.12.2019 beschloss der Stadtrat die zunächst auf drei Jahre befristete Einrichtung eines Gestaltungsbeirates. Der Entwurf der Geschäftsordnung vom 21.11.2019 wurde rechtsverbindlich in Kraft gesetzt. Hierin ist unter anderem festgelegt:

§ 1 Funktion und Aufgabenstellung

Der Gestaltungsbeirat unterstützt als unabhängiges Sachverständigengremium Stadtrat sowie Bauherrschaft und deren Planer. Er hat die Aufgabe, die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten zu überprüfen und zu beurteilen. Ziel ist zur Verbesserung des Stadtbildes beizutragen, die architektonische und städtebauliche Qualität auf einem hohen Standard zu sichern sowie Fehlentwicklungen zu verhindern. Der Beirat ist ein Forum, in dem Baukultur öffentlich diskutiert werden soll. Er soll Bewusstseinsbildung für anspruchsvollen Städtebau und Architektur bei Politik, Öffentlichkeit, Verwaltung, Architekten- und Bauherrschaft stärken und die Voraussetzung für ein lebenswertes bauliches Umfeld in Memmingen unterstützen.

§ 2 Zusammensetzung

Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus vier Personen aus den Fachbereichen Architektur, Städtebau sowie Landschaftsplanung zusammen. Die externen Mitglieder wählen aus ihrer Mitte eine/n Vorsitzende/n sowie eine/n Stellvertreter/in. Der/die Vorsitzende bzw. die Stellvertretung moderiert die Sitzungen und ist für die abschließenden Stellungnahmen verantwortlich.

§ 3 Berufung, Qualifikation und Tätigkeitsdauer

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beruft auf Grundlage der Vorschläge der Geschäftsstelle die externen Mitglieder des Beirats.

Die Mitglieder sollen Fachleute mit ausreichender Praxiserfahrung- und Erfahrung als Preisrichtende haben. Sie dürfen ihren Wohn- und/oder Arbeitssitz nicht in den Stadtgebieten Memmingen, Kaufbeuren, Kempten, Ulm sowie den Landkreisen Ober-, Unter- und Ostallgäu, Neu-Ulm, Alb-Donau, Günzburg, Biberach und Ravensburg haben. Die Mitglieder dürfen zwei Jahre vor und nach ihrer Beiratstätigkeit nicht in Memmingen planen und bauen.

Eine Beiratsperiode dauert drei Jahre, wobei nach Ablauf jeder Beiratsperiode zwei externe Fachleute ausgewechselt werden. Eine Berufungsperiode dauert maximal sechs Jahre.

Die Vertreter/innen der im Stadtrat vertretenden Fraktionen entsendet der Stadtrat jeweils für eine Stadtratsperiode.

Die Geschäftsstelle schlägt zur Berufung als externe Mitglieder des Gestaltungsbeirates folgende Fachleute vor:

Herrn Dipl.-Arch. Werner Binotto (62 Jahre)

- Architekturstudium in Wien und Düsseldorf
- Von 1986 bis 2006 selbstständiger Architekt in St. Gallen

- Seit 2006 Kantonsbaumeister St. Gallens (CH)
- Preisrichtertätigkeit bei diversen Architekturwettbewerben
- Seit 2017 Gestaltungsbeiratsmitglied in Hohenems und bis 2019 Vorsitzender des Gestaltungsbeirats Kempten.

Herrn Prof. Dipl.-Ing. Florian Burgstaller (60 Jahre)

- Architekturstudium an der TU München
- Seit 1990 selbstständiger Architekt und Stadtplaner in München mit den Schwerpunkten Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung, Stadtumbau, Bauen im Bestand, Konversion, Nachverdichtung und Denkmalpflege
- 1998-2000 Lehrauftrag an der FH München für Entwerfen & Städtebau
- Seit 2001 Professur an der Hochschule Karlsruhe, FB Architektur und Bauwesen
- Studiendekan der Fakultät für Architektur und Bauwesen
- Zahlreiche Wettbewerbserfolge
- Preisrichtertätigkeit bei diversen Architektur- und Städtebauwettbewerben

Frau Mag.-Arch. Marina Hämmerle (60 Jahre)

- Architekturstudium in Wien
- Seit 1987 selbstständige Architektin und Publizistin in Lustenau (A)
- 2002-2005 Präsidentin der Zentralvereinigung der Architekten Vorarlbergs
- 2005-2012 Geschäftsführerin des Vorarlberger Architekturinstituts in Dornbirn
- 2009-2012 Mitglied des Beirats für Baukultur und 2017-2019 Mitglied des Fachbeirats Architektur und Design des Bundeskanzleramts in Wien
- Preisrichtertätigkeit bei diversen Architekturwettbewerben
- Gestaltungsbeiratsmitglied in Salzburg (A) und Landsberg am Lech

Frau Dipl.-Ing. LA (FH) Katja Aufermann (54 Jahre)

- Studium der Landschaftsarchitektur in Weihenstephan
- Seit 1994 angestellte Landschaftsarchitektin
- Seit 2009 selbstständige Landschaftsarchitektin in München
- Seit 2017 Lehrauftrag an der FH-Weihenstephan
- Zahlreiche Wettbewerbserfolge
- Preisrichtertätigkeit bei diversen Architektur- und Landschaftsarchitekturwettbewerben
- Bis 2019 Gestaltungsbeiratsmitglied in Kempten

Die vorgeschlagenen Mitglieder decken die gesamte Bandbreite der Fachbereiche Architektur, Städtebau sowie Landschaftsplanung ab. Es handelt sich um ein international besetztes, erfahrenes sowie fachlich hochqualifiziertes Team, von dem nach Beurteilung der Verwaltung zu erwarten ist, dass es die Stadt Memmingen sowie die externen Bauwerber und deren Planer unabhängig, qualitäts- und zielorientiert, kompetent, fachkundig und sachgerecht beraten wird.

Beschlussvorschläge:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beruft gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates ab 01.06.2020 für drei Jahre, bis zum Ablauf des 31.05.2023,

- Herrn Dipl.-Arch. Werner Binotto, St. Gallen (CH)
- Herrn Prof. Dipl.-Ing Florian Burgstaller, München
- Frau Mag.-Arch. Marina Hämmerle, Lustenau (A)
- Frau Dipl.-Ing. LA (FH) Katja Aufermann, München

als externe Beiräte des Gestaltungsbeirats.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Betr.: Baugesuch

I. Beschluss – Nr. 4

BG-Nr.:	014/20
Bezeichnung:	Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
Straße:	Schererstraße
Flur-Nr.:	1256/1, 1245/2, 1245/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf den momentan als Parkierungsfläche genutzten Grundstücken an der Schererstraße. Die Gebäude sind zweigeschossig mit zusätzlichen und flach gedeckten Penthausgeschossen geplant. Insgesamt entstehen 28 Wohneinheiten.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundfläche sowie der Bauweise fügen sich die drei Neubauten entsprechend in ihre nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung wird durch die Illerstraße im Norden, den Königsgraben im Osten und Süden und die Zepelin- und Lotzerstraße im Westen abgegrenzt. Zusätzlich sind, bis auf den Königsgraben, der aufgrund seiner Größe eine trennende Wirkung entfaltet, noch die den umgebenen Straßen gegenüberliegenden Bebauungszeilen der näheren Umgebung zuzurechnen. Dieses Gebiet stellt sich als relativ heterogen dar. In diesem Bereich befinden sich Einfamilien- und Reihenhäuser ebenso wie größere Wohnhausanlagen. Die drei Neubauvorhaben bewegen sich hinsichtlich ihrer Grundflächen sowie ihrer Höhenentwicklung jeweils innerhalb dieses Rahmens. Daher ist ein Einfügen der Baukörper in ihre nähere Umgebung, sowohl nach Art als auch nach dem Maß der Nutzung, festzustellen.

Die Möglichkeit der öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Schererstraße zum Königsgraben und gegenläufig bleibt erhalten.

Nachbareinwendungen wurden nicht vorgetragen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

BG-Nr.:	019/20
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Bernadotteweg 1
Flur-Nr.:	3589/4
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten im Bernadotteweg 1. Das Gebäude hat zwei Geschosse und ein zusätzliches Satteldachgeschoss.

II. Besondere Bemerkungen:

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

Auch nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundfläche sowie der Bauweise fügt sich der Neubau entsprechend in seine nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung wird durch die Nansenstraße im Norden, den Brandströmweg im Osten und Süden und den Bernadotteweg im Westen abgegrenzt. Zusätzlich sind noch die gegenüberliegenden Bebauungsreihen der Nansenstraße sowie des Brandstromweges dazuzurechnen. Die dreigeschossige Zeilenbebauung westlich des Bernadotteweges weist eine deutlich abweichende Baustruktur auf, sodass aufgrund dieser Zäsur die Bebauung westlich des Bernadotteweges nicht zu der näheren Umgebung zu rechnen ist. Das Neubauvorhaben bewegt sich hinsichtlich seiner Grundfläche sowie der Höhenentwicklung jeweils innerhalb des Rahmens der näheren Umgebung. Daher ist ein Einfügen des Baukörpers, sowohl nach Art als auch nach dem Maß der Nutzung, festzustellen.

Es liegt eine Einwendung des östlich angrenzenden Nachbarn vor. Hierbei wird die Höhe des Haupthauses sowie die Lage des geplanten Nebengebäudes kritisiert. Auf ca. 11 Meter gemeinsamer Grundstücksgrenze würden mit dem Nebengebäude 9 Meter hiervon bebaut werden. Hierzu ist anzumerken, dass das Hauptgebäude sich im Rahmen der Höhenentwicklung der näheren Umgebung bewegt und die Mindestabstandsflächen eingehalten werden. Auch der Grenzbau im Nordosten des Grundstückes berücksichtigt die Abstandsflächenvorschriften. Dem Bauwerber kann der Grundstückszuschnitt des Nachbargrundstückes nicht negativ ausgelegt werden. Mit der geplanten Bebauung wird der Rahmen der näheren Umgebung eingehalten und das landesrechtliche Abstandsflächengebot gewahrt. Insgesamt ist somit durch das Vorhaben eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht festzustellen. Allerdings besteht die Möglichkeit beim Bauherren anzuregen, das Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze zum östlichen Nachbarn abzusenken.

Das Vorhaben stellt sich somit insgesamt als genehmigungsfähig dar.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

BG-Nr.:	049/20
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Straße:	Guggenheimer Straße
Flur-Nr.:	2490/190
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Guggenheimer Straße

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Dobelhalde“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zwei Befreiungen beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze nach Süden um 2 Meter.
2. Überschreitung der Baugrenze nach Osten um ca. 4,5 Meter.

Insgesamt befinden sich somit ca. 81 m² der Gebäudegrundfläche außerhalb der im Bebauungsplan als überbaubar festgesetzten Flächen.

Begründet wird die Überschreitung nach Süden mit dem Hinweis, dass die im Süden angrenzenden Grundstücke auch nur einen Abstand von 3 Metern von der Straße einhalten müssten. Darüber hinaus werden beide Überschreitungen mit der Absicht argumentiert ein barrierefreies Gebäude für altersgerechtes Wohnen realisieren zu wollen. In diesem Zusammenhang wird u.a. dargestellt, dass hierzu die Flure mindestens 2 Meter breit sein müssten.

Beiden Befreiungen kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Befreiungen sind nach § 31 BauGB nur dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Befreiungstatbestände sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Grundzüge der Planung werden durch die weitreichenden Baugrenzenüberschreitungen berührt und die Abweichungen sind städtebaulich nicht vertretbar sowie auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Im Falle einer Erteilung der benötigten Befreiungen wären die Folgen einer derartigen Präzedenzfallentscheidung für das Baugebiet nicht vorhersehbar. Die Verwaltung sieht in diesem Fall den Beurteilungsspielraum bei vergleichbaren Anträgen des Baugebietes, Baugrenzen großzügig zu überschreiten, stark eingeschränkt. Die bauliche Struktur der umgebenen Bebauung

könnte daher negativ in Bewegung geraten. Dessen ungeachtet, gebietet auch der Gleichbehandlungsgrundsatz, vor dem Hintergrund, dass vergleichbare Befreiungen in dem Baugebiet in der Vergangenheit nicht erteilt wurden, eine negative Beurteilung.

Zusätzlich führt die Festsetzung der Baugrenzen auch nicht zu einer unbeabsichtigten Härte. Die Begründung für die beantragten Befreiungen, barrierefrei bauen zu wollen, ist nicht nachvollziehbar. Das auf dem Grundstück verfügbare Baufenster weist insgesamt eine Größe von 234 m² auf. Wenn man von einer 6 Meter breiten Garage im Westen des Grundstücks ausgeht, verbleibt eine Bruttogeschossfläche für das Wohnhaus von ca. 156 m². Dies entspricht einer erdgeschossigen Wohnfläche von ca. 125 m². Diese Größe ist nach Ansicht der Verwaltung ausreichend um ein eingeschossiges und barrierefreies Wohnhaus für zwei Personen zu errichten. Zumal barrierefreie Flure nicht 2,0 Meter- sondern lediglich 1,20 Meter breit sein müssen.

Auch der Hinweis auf die Baugrenzenabstände der südlich der Guggenheimerstraße befindlichen Grundstücke kann nicht überzeugen. Grundsätzlich sind in dem Bebauungsplan-gebiet unterschiedliche Baugrenzenabstände für von Süden erschlossene und von Norden erschlossene Bebauungszeilen festgesetzt. Dies stellt einen Grundzug der Planung dar und trägt dem Umstand Rechnung, dass bei Nord-Süd orientierten Wohnhauszeilen der Hauptwohn- und somit auch der Terrassen- und Gartenbereich grundsätzlich südlich des Gebäudes situiert wird. Eine Gleichsetzung der unterschiedlichen Lagen, wie von dem Bauwerber beansprucht, ist somit nicht gegeben.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan Nr. 82 „Dobelhalde“

Beschlussvorschlag: Ablehnung der beantragten Befreiungen

Beschluss: Ablehnung.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

BG-Nr.:	075/20
Bezeichnung:	Neubau einer Verwaltungs- und Produktionshalle
Straße:	Riedbachstraße
Flur-Nr.:	3765/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer Verwaltungs- und Produktionshalle an der Riedbachstraße. Das Gebäude belegt eine Grundfläche von ca. 4.300 m² und ist drei-, und in einem Teilbereich an der Riedbachstraße, viergeschossig, geplant.

Die Frage im Rahmen der Bauvoranfrage lautet, ob das Gebäude hinsichtlich seiner Grundfläche und seinem Volumen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig ist

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Betriebs, die nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen, die Erschließung ist gesichert und auch ansonsten sprechen keine öffentlichen Belange gegen die vorgesehene Erweiterung. Im Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt.

Der Neubau ist an der Riedbachstraße städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbareinwendungen wurden nicht vorgetragen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Es ist sicherzustellen, dass der südlich des geplanten Hallenneubaus gelegene PKW-Stellplatz sowie die LKW-Anlieferung den Anforderungen der TA-Lärm entspricht. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis einzureichen.

Die Fassadengestaltung des städtebaulich prägnanten Gebäudes ist dem Gestaltungsbeirat der Stadt Memmingen vorzulegen und entsprechend abzustimmen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung.

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

BG-Nr.:	252/19
Bezeichnung:	Neubau eines Parkplatzes
Straße:	Riedbachstraße
Flur-Nr.:	3765/10, 3766/5, 3767
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer ebenerdigen Parkplatzanlage mit 74 PKW-Stellplätzen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um eine Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Betriebs, die nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb angemessen, die Erschließung ist gesichert und auch ansonsten sprechen keine öffentlichen Belange gegen die vorgesehene Parkierungsanlage. Im Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt.

Der Parkplatz ist an der Riedbachstraße städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Gewässerrandstreifen von 5 Metern bleibt unbebaut und wird bepflanzt. Zusätzlich ist eine Begrünung an der Riedbachstraße und zur Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum nach Süden geplant. Alle von der städtischen Garten- und Friedhofamtsleitung als erhaltenswert eingestuften Bäume sind zum Erhalt vorgesehen. Zusätzlich sind die im Plan dargestellten zusätzlichen 36 Bäume als Ersatz für die geplanten Baumfällungen neu anzupflanzen.

Nachbareinwendungen wurden nicht vorgetragen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Es ist sicherzustellen, dass die Parkierungsanlage den Anforderungen der TA-Lärm entspricht. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis einzureichen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 35 BauGB

Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung.

Stimmverhältnis: 10 ja : 5 nein

Betr.: Straßenneubenennungen

I. Beschluss – Nr. 5

Für das Neubaugebiet Am Ziegelstadel (Bebauungsplangebiet D 7) ist die Benennung von zwei Straßen erforderlich. In Abstimmung mit dem Bürgerausschuss Dickenreishausen, dem Ortsteilreferenten und dem städtischen Kulturamt werden folgende Straßenneubenennungen vorgeschlagen:

1.1. Köberlinstraße (Straße A)

Christoph Ludwig Köberlin wurde am 16. März 1794 in Volkratshofen als Sohn des dortigen evang.-luth. Pfarrers Cyprianus Köberlin geboren. Nach seiner Schulzeit in Augsburg studierte er in Erlangen Theologie. Ab 1825 war er zunächst Pfarrer in Grönenbach, von 1834 bis 1849 dann in Dickenreishausen. Neben seinem Pfarrdienst beschäftigte er sich intensiv mit der Botanik. In Grönenbach führte er den jungen Sebastian Kneipp in die Pflanzenheilkunde ein. In der Stadtbibliothek Memmingen ist eine 1839 in Dickenreishausen verfasste Schrift zur Botanik von ihm erhalten. Die botanische und naturhistorische Gesellschaft benannte später eine mexikanische Pflanze nach ihrem Mitglied („Koeberlinia“). Im Jahr 1849 wurde Köberlin Pfarrer und Dekan in Kempten. Seine letzte Station im Pfarrdienst war ab 1852 Eysölden im Landkreis Roth, wo er am 29. April 1862 verstarb.

1.2. Daniel-Link-Straße (Straße B)

Daniel Link war ab 1888 Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Dickenreishausen. Spätestens seit dem Jahr 1892 führte er die Amtsgeschäfte der Gemeinde Dickenreishausen. In seiner bis ins Jahr 1909 reichende Amtszeit fällt die Errichtung eines neuen Schulhauses sowie 1895 die Einführung einer Gemeindekrankenkasse. 1909 wurde zudem das Schulhaus um einen zweiten Saal erweitert.

2. Für das Neubaugebiet Steinheim S 25 ist die Benennung einer Stichstraße von der Europastraße erforderlich. In Absprache mit dem Stadtteilreferenten, dem Bürgerausschuss Steinheim sowie dem städtischen Kulturamt wird folgende Straßenneubenennung vorgeschlagen:

Fuchsäcker

Die Namensgebung entspricht hier der historischen Flurbenennung, wengleich sich im Zuge der Flurbereinigung die Bereiche „Fuchsäcker“ und „Schloßäcker“ etwas verschoben haben und dadurch die zu benennende Straße ein Stück im Bereich „Schloßäcker“ liegt.

3. Für eine Verbindungsstraße zwischen der Teramostraße und dem Oberen Buxheimer Weg ist die Benennung einer Straße erforderlich. In Absprache mit dem Stadtteilreferenten, dem Bürgerausschuss Amendingen, der Beauftragten für Städtepartnerschaft sowie dem städtischen Kulturamt wird folgende Straßenneubenennung vorgeschlagen:

Tschernihwstraße

In seiner Sitzung vom 04. Mai 1998 hat der damalige Bausenat der Stadt Memmingen ursprünglich beschlossen, im Gewerbegebiet Amendingen eine Straße nach der Partnerstadt Tschernigow (damalige russische Schreibweise) zu benennen. Der Straßename wurde zwar veröffentlicht, eine förmliche Widmung der Straße erfolgt damals aber nicht. Im Laufe der folgenden Jahre wurde die Straßenfläche dann im Rahmen der angrenzenden Firmenentwicklung an die dort ansässige Firma

verkauft. Daher kam die ursprünglich dort angedachte Stichstraße nie zur Ausführung. Der Straßennamen kann daher „erneut“ vergeben werden.

Die Benennung der Straße nach der Partnerstadt Tschernihwstraße (ukrainische Schreibweise) fügt sich in das bisher im Gewerbegebiet Amendingen verfolgte Konzept bei Straßennamen schlüssig ein. Zur Stadt Tschernihw besteht eine sehr lange und intensiv gelebte Partnerschaft.

Beschlussvorschläge:

Die Straßen werden wie unter I.1, I.2 und I.3 vorgeschlagen benannt.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Betr.: Präsentation Planung Ausbau Krautstraße

I. Beschluss – Nr. 6

Die Krautstraße soll ab der zweiten Jahreshälfte ausgebaut werden. Die Maßnahme wurde in die Prioritätenliste 2020 aufgenommen.

Die Länge des geplanten Ausbaus beträgt rund 200 Meter. Der Bauanfang liegt in der Straße Ratzengraben auf Höhe der Kurve vor dem städtischen Kinderhort. Das Bauende befindet sich am Ende der Krautstraße. Zusätzlich werden noch die beiden angrenzenden Gassen „In der Kappel“ und „Gießergasse“ mit einer Länge von jeweils rund 70 Metern im Rahmen dieser Maßnahme mit ausgebaut. Dadurch entsteht in diesem Bereich der Altstadt mit den bereits ausgebauten angrenzenden Straßen ein einheitliches Straßenbild.

Die Krautstraße ist im derzeitigen Bestand teilweise mit einem einseitigen Gehweg mit verschiedenen Breiten und einer 5,50 Meter breiten Asphaltfahrbahn versehen. Verkehrsrechtlich ist eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich zwar vorhanden, jedoch entspricht der Ausbau nicht einer gemischt genutzten Verkehrsfläche, da weiterhin sehr schmale Gehwege oder Schrammborde einen Gehweg erahnen lassen. Der Kiesstreifen zum Parkhaus hin wird bislang als Parkstreifen genutzt. Die Asphaltfläche der Fahrbahn weist zahlreiche Schäden auf. Zudem entspricht die Stärke nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer vom Kfz-Verkehr befahrenen Straße. Die Dicke des Straßenaufbaus variiert stark. Teilweise ist die Asphaltdecke sehr dünn. In der Kappel und die Gießergasse weisen ebenfalls eine schadhafte Asphaltdecke auf.

Die Ausbauplanung sieht für alle drei Straßen eine einheitliche Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich vor. Die gesamte Straßenraumbreite wird als für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gemeinsam genutzte Verkehrsfläche in Pflasterbauweise, angelehnt an die angrenzende Kalchstraße, hergestellt. Lediglich zu Beginn der Krautstraße bis zur Einfahrt in das Parkhaus wird eine Asphaltfahrbahn und ein eigenständiger Gehweg hergestellt. Dabei werden 9 Stellplätze, 4 davon für Elektrofahrzeuge mit Lademöglichkeit entlang des Parkhauses sowie versetzt im weiteren Straßenverlauf eingerichtet. Angrenzend an die Stellplätze werden 6 Bäume angepflanzt. Die Straßenbeleuchtung wird entsprechend dem Maßnahmenkonzept des „Lichtmasterplan Memmingen“ erneuert. Insgesamt entsteht so neben der technischen Erneuerung auch ein ansprechendes Straßenbild.

Der Platz östlich des Parkhauses, der derzeit als leere Fläche daliegt, soll aufgewertet werden. Ein neuer Pflasterbelag integriert den Platz in das neue Gesamtkonzept des Straßenbildes. Zudem wird eine Art „Pflanzinsel“ im westlichen Bereich installiert. Dieses Cortenstahlelement bietet seitlich Sitzgelegenheiten, Anlehnbügel für Fahrräder sowie in der Mitte einen schattenspendenden Baum.

Der Betonkanal aus den frühen 1950er Jahren ist über die gesamte Länge schadhaft. Erfahrungsgemäß liegt die Nutzungsdauer eines Betonkanals bei 60-80 Jahren. In der Krautstraße ist die Kanalsohle gerissen, sodass Schmutzwasser in den Untergrund sickern kann. Zudem ist der Kanal an manchen Stellen eingebrochen und Anschlüsse sitzen nicht mehr bündig. Neben dem Abwasserproblem fördert der schadhafte Kanal zudem die Ansiedlung von Schädlingen (insbesondere Ratten). Der Kanal wird in der Krautstraße und in den angrenzenden Gassen auf der Gesamtlänge von ca. 320 Metern erneuert. Die neuen Steinzeugrohre haben eine Lebensdauer von mehr als 100 Jahren und sind zu 100 % recyclingfähig. Parallel dazu werden Kanalhausanschlüsse saniert, sowie durch die Stadtwerke Memmingen Gas- und Wasserleitungen erneuert.

Die Kostenschätzung für den Straßenbau liegt bei insgesamt rd. 990.000 € (brutto). Für den Kanalbau werden rd. 550.000 € veranschlagt. Für den höherwertigen Ausbau in Pflasterbauweise, die Straßenbeleuchtung sowie die Aufwertung des Platzes östlich des Parkhauses werden Mittel aus der Städtebauförderung durch die Regierung von Schwaben bereitgestellt.

Beschlussvorschläge:

Die vorliegende Planung der Verwaltung für die Krautstraße dient als Grundlage für die Ausschreibung und Bauausführung.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

Betr.: Präsentation Planung Ausbau Hinter dem Salzstadel

I. Beschluss – Nr. 7

Die Straße „Hinter dem Salzstadel“ soll ab der zweiten Jahreshälfte ausgebaut werden. Die Maßnahme wurde in die Prioritätenliste 2020 aufgenommen.

Das Baufeld des rd. 100 Meter langen Straßenzuges liegt zwischen der Kalchstraße und dem Schmiedplatz, westlich des Salzstadels. Sowohl Kalchstraße als auch der Schmiedplatz mit der angrenzenden Maximilianstraße wurden in den letzten Jahren ausgebaut. Der nun geplante Ausbau kann als Lückenschluss zur Aufwertung des Straßenbildes in der nordöstlichen Altstadt verstanden werden.

Im Bestand ist die Straße „Hinter dem Salzstadel“ mit einer ca. 5 Meter breiten „Fahrbahn“ versehen, die seitlich durch Zweizeiler aus Granit begrenzt ist. Der Bereich hinter den Granitzeilern weist eine variable Breite von 50-90 cm auf. Optisch wirkt dieser Bereich wie ein Gehweg. Verkehrsrechtlich ist eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich zwar vorhanden, jedoch entspricht der Ausbau nicht einer gemischt genutzten Verkehrsfläche. Die Asphaltfläche der gesamten Verkehrsfläche weist zahlreiche Schäden auf. Schäden an der Granitrinne fördern zudem eine Pfützenbildung.

Die Ausbauplanung sieht eine einheitliche Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich vor. Die gesamte Straßenraumbreite wird als für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gemeinsam genutzte Verkehrsfläche in Betonpflasterbauweise, angelehnt an die angrenzende Krautstraße und den Schmiedplatz, hergestellt. Wechselseitig werden 5 Stellplätze angelegt. Zudem finden in dem bislang unbegrünten Straßenzug 2 Bäume Platz. Zudem werden 3 alte Langfeldleuchten entsprechend dem „Lichtmasterplan Memmingen“ gegen historisierende Wand- oder Standleuchten getauscht. Die gesamte straßenbaulich aufzuwertende Fläche beträgt rd. 700 m²

Der Betonkanal aus dem Jahr 1951 ist über die gesamte Länge schadhaft. Erfahrungsgemäß liegt die Nutzungsdauer eines Betonkanals bei 60-80 Jahren. Zahlreiche Schäden erfordern eine grundlegende Kanalerneuerung. Mit dem Ausbau der Kalchstraße (2001) und der Maximilianstraße (2006) wurden bereits erste Haltungen Hinter dem Salzstadel neu hergestellt, so dass nur noch rd. 70 Meter Kanal erneuert werden müssen. Die neuen Steinzeugrohre haben eine Lebensdauer von mehr als 100 Jahren und sind zu 100 % recyclingfähig. Parallel dazu werden Gas- und Wasserleitungen durch die Stadtwerke Memmingen erneuert.

Die Kostenschätzung für den Straßenbau liegt bei insgesamt 180.000 € (brutto). Für den Kanalbau werden 150.000 € veranschlagt.

Beschlussvorschläge:

Die vorliegende Planung der Verwaltung für den Ausbau „Hinter dem Salzstadel“ dient als Grundlage für die Ausschreibung und Bauausführung.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja : 0 nein

19:00 Uhr: Ende der Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 18. Mai 2020

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
A. Rihm
Protokollführerin

.....
S. Haas
Protokollführer