

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

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

am Montag, 3. November 2014

um 15:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:**

Oberbürgermeister Dr. Holzinger  
Bürgermeisterin Böckh

bis 16:45 Uhr  
ab 16:45 Uhr

**Anwesend:**

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

**Abwesend:**

Neukamm, Gerhard  
Gutermann, Stefan

entschuldigt  
entschuldigt

**Ende:** 17:30 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Photovoltaikanlage auf Flur-Nr. 2322, Gemarkung Memmingen
- II. Rotergasse; Kenntnisnahme aktueller Planstand des Investors „Siebendächer“ zur Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 91 „Rotergasse“
- III. Fußgängerzone; Sachstandsbericht
- IV. Baugesuche:
  - 1. 171/14 Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Eduard-Flach-Str. 35
  - 2. 130/14 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Strigelstraße 7
  - 3. 170/14 Neubau eines Einfamilienhauses, Dr. Huber-Straße
  - 4. 180/14 Sanierung eines Wohnhauses mit Anbau im Süden, Hintere Gerbergasse 14
- V. 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. Es besteht Einverständnis, die Behandlung der Baugesuche vorzuziehen. Er verabschiedet den zum 31.10.2014 in den Ruhestand getretenen Leiter des Tiefbauamts, Baudirektor Ingo Mnich und bedankt sich für die stets gute Zusammenarbeit. Herr Mnich bedankt sich bei Herrn Oberbürgermeister Dr. Holzinger und den Mitgliedern des Bausenats.

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt den neuen Leiter des Tiefbauamts, Gernot Winkler und stellt des Weiteren Rechtsrat Mittenhuber vor.

**Nr. 1**

**Betr.: Baugesuche**

BG-Nr.	171/14
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage
Straße:	Eduard-Flach-Straße 35
Flur-Nr., Gmkg.:	2612/13 Memmingen

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand vor der Sitzung ein gemeinsamer Ortstermin statt.

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Das Baugesuch beinhaltet den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Eduard-Flach-Straße 35. Es handelt sich um einen Flachdachbau mit zwei Vollgeschossen und einer zurückgesetzten Dachgeschossebene. Eine Wohnung befindet sich im Untergeschoss und soll über eine Abgrabung belichtet werden.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Gebäude befindet sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

In der Bausenatssitzung am 21.07.2014 wurde an selber Stelle ein Wohngebäude desselben Bauwerbers mit sechs Wohneinheiten abgelehnt. Insbesondere aufgrund seiner absoluten Größe hat sich die ursprüngliche Planung nach dem Maß der Nutzung nicht in seine nähere Umgebung eingefügt. Zudem hat sich das Gebäude zur Eduard-Flach-Straße als dreigeschossig- und somit auch diesbezüglich als nicht

genehmigungsfähig

dargestellt.

Das vorliegende Vorhaben wurde zwar verkleinert, liegt mit einer überbauten Grundfläche inklusive den Balkonbändern von ca. 255 m<sup>2</sup> aber immer noch ca. 25 % über den größten Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung.

Das Dachgeschoss wurde nach der Überarbeitung nach allen Seiten um mindestens 1,50 Metern zurückgesetzt, so dass umlaufend eine zweigeschossige Traufkante entsteht. Die vordere und hintere faktische Baugrenze wird eingehalten.

Wohnungen im Untergeschoss mit entsprechenden Abgrabungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die vorgesehene Wohnung im UG mit der großflächigen Abgrabung fügt sich daher nicht in seine nähere Umgebung.

Der westliche Nachbar hat Einwände gegen die Planung erhoben. Im Wesentlichen werden die Anzahl der Wohneinheiten, das Bauvolumen sowie die Abgrabung für die Wohnung im UG moniert. Es wird zudem in Zweifel gezogen, dass sich das 6-Familienhaus in seine nähere Umgebung, die von Einfamilienhäusern geprägt ist, entsprechend einfügt.

In einer Gesamtbetrachtung handelt es sich bei der überarbeiteten Planung zwar um eine deutliche Verbesserung zur Vorgängerplanung, aber immer noch um ein Gebäude, das den vorgegebenen Rahmen unzulässig überschreitet und sich daher nach dem Maß der Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche nicht in seine nähere Umgebung einfügt.

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

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

**V. Beschlussvorschlag:** Ablehnung

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 4 ja : 10 nein

Voranfrage-Nr.	130/14
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Strigelstraße 7
Flur-Nr., Gmkg.:	3154/4 Memmingen

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand vor der Sitzung ein gemeinsamer Ortstermin statt.

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

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit einer zurückgesetzten Dachgeschossebene mit insgesamt 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

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

Das Gebäude befindet sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die vorgesehene Wohnhausnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

In der Bausenatssitzung am 21.05.2014 wurde an selber Stelle ein Wohngebäude desselben Bauwerbers mit zehn Wohneinheiten abgelehnt. Insbesondere aufgrund seiner absoluten Größe mit einer Grundfläche von ca. 530 m<sup>2</sup> hat sich die ursprüngliche Planung nach dem Maß der Nutzung, insbesondere hinsichtlich der bebauten Grundfläche, nicht in seine nähere Umgebung eingefügt. Zudem wurde bei dieser Planung keine Rücksicht auf den vorhandenen und schützenswerten Baumbestand auf dem Grundstück genommen.

Die Größe des überarbeiteten Entwurfs wurde um ca. 130 m<sup>2</sup> reduziert und weist nun eine Grundfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> auf. Verglichen mit dem größten Bauvorhaben in der näheren Umgebung, dem Neubau in der Strigelstraße 14, liegt die bebaute Grundfläche noch ca. 10% darüber. Die Geschossigkeit mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss liegt im Rahmen der Umgebungsbebauung. Die faktischen Baugrenzen sind eingehalten und die das Grundstück prägenden Laubbäume bleiben erhalten.

Sowohl der nördlich als auch der westlich angrenzende Nachbar haben Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben. Insbesondere werden die absolute Größe des Vorhabens und die vorgesehene Zahl der Wohneinheiten bemängelt. Zudem wird von dem nördlichen Nachbarn die Lage der Tiefgarageneinfahrt an der Grenze zu seinem Grundstück moniert.

Insgesamt handelt es sich bei der überarbeiteten Planung um ein Gebäude, mit dem aufgrund seiner überbauten Grundstücksfläche und seiner absoluten Größe eine Nachverdichtung im Grenzbereich des Zulässigen vorgesehen ist.

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

Alle als zu erhaltend dargestellten Bäume sind während der Bauphase entsprechend zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Der gesamte Beurteilungspegel der von der Tiefgarage ausgehenden Geräusche darf gemessen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend der TA-Lärm tagsüber 55 dB (A) (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts 40 dB (A) (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

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

**V. Beschlussvorschlag:**

Der Bausenat möchte beschließen, ob er unter Beachtung von III. einer entsprechenden Nachverdichtung an dieser Stelle zustimmt.

**Beschluss:** Eine Entscheidung über den Antrag wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	170/14
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses
Straße:	Dr. Huber-Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	2621/3 Memmingen

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

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Flachdach und Garage. Auf dem vorgesehenen Baugrundstück befindet sich bereits ein bestehendes Einfamilienhaus (Buxacher Straße 41).

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

Das Gebäude befindet sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die vorgesehene Wohnhausnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise fügt sich der Neubau in seine nähere Umgebung ein. Ein Einfügen ist hinsichtlich der überbauten Grundfläche allerdings nicht gegeben. Die vordere faktische Baugrenze zur Dr. Huber Straße wird deutlich überschritten. Die angrenzenden Hauptgebäude halten einen Abstand von mindestens 5 Meter zum östlich angrenzenden, öffentlichen Grünstreifen. Das direkt südlich angrenzende Wohngebäude an der Ecksituation Buxacher Straße / Dr. Huber Straße liegt zu dieser Fläche ca. 8 Meter entfernt. Das geplante Bauvorhaben hält lediglich einen Abstand von ca. 3 Meter ein, so dass der Neubau deutlich hervortreten und somit die städtebauliche Harmonie an dieser Stelle nicht unerheblich stören würde. Dies fällt umso mehr ins Gewicht, da der Neubau mit seiner Gestaltung als zweigeschossiger Flachdachbau deutlich aus dem Ensemble der angrenzenden eingeschossigen Bauten mit steilem Satteldach heraussticht.

Insgesamt ist festzustellen, dass die verbleibende Grundstücksfläche für eine Bebauung in der vorgesehenen Größenordnung als sehr klein und ein entsprechender Neubau daher als problematisch beurteilt wird. Die Mindestabstandsfläche von 6 Metern zum Bestandsbau auf demselben Grundstück wird nicht eingehalten.

Das vorliegende Baugesuch ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der deutlichen Überschreitung der faktischen Baugrenze städtebaulich nicht vertretbar und daher in dieser Art nicht genehmigungsfähig.

Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit eines Wohnhauses an dieser Stelle wäre insbesondere, dass die faktische Baugrenze mit einem Abstand zur öffentlichen Grünfläche von mindestens 5 Metern eingehalten wird.

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

Sollte die Planung unter Einhaltung der vorderen faktischen Baugrenze weiter verfolgt werden, wird zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes empfohlen den Baukörper entsprechend seiner Nachbarbauten eingeschossig und mit steilem Satteldach auszubilden.

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

**V. Beschlussvorschlag:** Ablehnung

**Beschluss:** Zustimmung unter dem Vorbehalt der Einhaltung der fiktiven Baugrenze.

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein



BG-Nr.	180/14
Bezeichnung:	Sanierung eines Wohnhauses mit Anbau im Süden
Straße:	Hintere Gerbergasse 14
Flur-Nr., Gmkg.:	854/0 Memmingen

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

Der Bauantrag beinhaltet die Sanierung eines Wohnhauses und den Anbau eines zweigeschossigen Flachdachbaus in der Hintere Gerbergasse 14. Insgesamt sind in dem Gebäude drei Wohneinheiten vorgesehen.

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

Das Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert befindet sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich der Neubau in seine nähere Umgebung ein.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat gegen den geplanten Anbau im Altstadtensemble erhebliche Bedenken, da dieser den nahezu vollständigen Verlust des historischen Erscheinungsbildes des Gebäudes mit sich brächte. Aus Sicht des BLfD sollte aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten das Äußere des Gebäudes möglichst unverändert erhalten bleiben. Ähnlich äußert sich die Heimatpflege.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint ein Anbau mit Flachdach an dieser Stelle grundsätzlich vorstellbar. Nicht denkmalensemble- bzw. altstadtgerecht sind allerdings die nahezu ungegliederten Glasbänder des Anbaus. Zusätzlich würde eine entsprechende Genehmigung Präzedenzfallcharakter entfalten, so dass die Folgen für den Altstadtbereich als durchaus problematisch eingeschätzt werden.

In der vorliegenden Planung ist vorgesehen den bestehenden Vorgarten an der Ecksituation Vordere- und Hintere Gerbergasse nahezu vollständig zu befestigen und mit u.a. vier Stellplätzen zu belegen. Der für diese exponierte Stelle charakteristische begrünte Vorgarten würde somit vollständig verschwinden.

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

Der Anbau ist mit einer Lochfassade, auch im Bereich der Loggien, zu versehen. Die Fenstermaße sind den Fenstermaßen des Altbaus anzugleichen.

Zumindest der südliche Teil des Vorgartens mit dem bestehenden Obstbaum sollte begrünt bleiben. Mehr als die zwei im nördlichen Vorbereich des Gebäudes geplanten PKW-Stellplätze erscheinen der Verwaltung städtebaulich an dieser exponierten Stelle nicht verträglich. Gemäß Stellplatzsatzung ist lediglich ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen, so dass auch bei einer entsprechenden Reduzierung der Stellplätze keine Stellplatzablösung notwendig wird.

Der Bauantrag ist entsprechend zu überarbeiten.

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

**V. Beschlussvorschlag:** Zustimmung unter Beachtung von III.

Eine Entscheidung wird **zurückgestellt**. Der Antrag ist unter Berücksichtigung der Diskussion im Bausenat zu überarbeiten.

## **Nr. 2**

**Betr.: Rotergasse; Kenntnisnahme aktueller Planstand des Investors „Siebendächer“ zur Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 91 „Rotergasse“**

### **Vorlauf:**

-Nach der Realisierung des geschäftlichen Bereichs elsbethenareal-schrankenplatz sollte der Schwerpunkt im Bereich Wohnungsbau sein.

-Verfahrensbeginn und Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 2009 – 2017

-2009 Entwicklungskonzept „Südliche Altstadt“ Prof. Dr. Baldauf, Stuttgart

-2010 – 2011 Quartiers- und Entwicklungskonzept nach StbauF durch 03.arch, München, realgrün landschaftsarchitekten, München

-Verkauf des ehemaligen „Bilgram'schen Brauereigrundstücks“ von der Stadt Memmingen an die Siebendächer Baugenossenschaft

-2011 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

-2012 Architektengutachten, 1.Preisträger 03.arch, München

-2013 1. Bausenatssitzung zum Planungsstand mit Präsentation des Masterplans von Prof. Matthias Loebermann, mit dem Ergebnis das Konzept zur Wiedervorlage zu überarbeiten

### **Heute:**

Vorlage des überarbeiteten Konzeptes (Powerpoint-Präsentation, Modell)

Bauherr: Siebendächer Baugenossenschaft

Architekten: SoHo-Architektur, Memmingen; Ost-Thoma-Joachim Architekten, Memmingen;  
Prof. Matthias Loebermann, Nürnberg

Bestands-GFZ ca. 2,0 ; Planungs-GFZ ca. 1,8

Problempunkte:

-Abstandsflächen

-Brandschutz

-2 TG Zufahrten

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bausenat nimmt den Planungsstand des Investors „Siebendächer“ für den Bereich Rotergasse unter Beachtung der vorgebrachten Anregungen zustimmend zur Kenntnis. Das Bebauungsplanverfahren für den in Aufstellungsbefindlichen Bebauungsplan Nr. 91 „Rotergasse“ soll auf dieser Basis weitergeführt werden.

16:45 Uhr: Oberbürgermeister Dr. Holzinger verlässt die Sitzung und übergibt den Vorsitz an Bürgermeisterin Böckh

16:50 Uhr: Stadträtin Gotzes verlässt die Sitzung.

**Beschluss:**

Der Bausenat nimmt den Planungsstand des Investors „Siebendächer“ für den Bereich Rotergasse unter Beachtung der vorgebrachten Anregungen zustimmend zur Kenntnis. Das Bebauungsplanverfahren für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 91 „Rotergasse“ soll auf dieser Basis weitergeführt werden.

**Stimmverhältnis:** 12 ja : 0 nein

### **Nr. 3**

#### **Betr.: Fußgängerzone; Sachstandsbericht**

Der Fertigstellungstermin 29.11.14 ist Vertragsgrundlage mit der Firma Dobler. Momentan liegt man im Rahmen der Zeitvorgabe.

Die verantwortlichen Architekten haben eine tadellose Arbeit verrichtet.

Stadtplaner Rothdach zeigt im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation den momentanen Ausbauzustand. Es fehlen noch kleinere Restbereiche, die z.T. noch im Frühjahr 2015 fertig zu stellen sind.

17:00 Uhr: Stadtrat Prof. Dr. Schwarz verlässt die Sitzung.

Die Architekturbeleuchtung steht noch aus, zusätzliche Fördermittel wurden beantragt. Das Klangspiel wurde ausgebaut. Vor einem erneuten Einbau ist eine Dämpfung vorgesehen. Die Widdergasse soll noch 2014 fertig gestellt werden

Die Baukostenschätzung bewegt sich im Rahmen der Prognose 2013. Im Frühjahr ist eine Eröffnungsveranstaltung vorgesehen.

17:10 Uhr: Stadträtin Eßmann verlässt die Sitzung.

#### **Nr. 4**

#### **Betr.: Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Photovoltaikanlage auf Flur-Nr. 2322, Gemarkung Memmingen**

Per Email wurde der Antrag gestellt, auf Fl.-Nr. 2322, Gemarkung Memmingen, auf der Buxacher Seite der A7, eine Photovoltaikanlage zu errichten, bzw. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf diesem Grundstück erstellen zu dürfen. Eine Teil-Änderung des FNP wird ebenfalls erforderlich. Es besteht die Bereitschaft, die dafür erforderlichen Kosten zu übernehmen.

Die Fläche befindet sich zwischen A7 und dem Baugebiet „Am Haldenweg“ (s. Übersichtsplan). Auf Grund ihrer Orientierung erscheint sie grundsätzlich zur Gewinnung von solarer Energie geeignet.

Seitens der Verwaltung wird kein Anlass gesehen, die Einleitung des beantragten Verfahrens generell abzulehnen. In dem Verfahren wird sicherlich zwischen den Belangen der Gewinnung regenerativer Energie – in nicht besonders großem Maßstab – einerseits und dem Schutz der Landschaft im Buxachtal andererseits abzuwägen sein. Eine Zustimmung, dieses Verfahren durchzuführen, bedeutet keine Zusicherung der Stadt, dass dieses auch erfolgreich abgeschlossen werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der II. Senat stimmt zu, dass der Antragsteller einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit erforderlicher FNP-Änderung für sein Grundstück Fl.-Nr. 2322, Gemarkung Memmingen, erarbeiten lässt, um dort eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Randbedingungen mit ihm zu besprechen; erst dann soll ein förmlicher Aufstellungsbeschluss erfolgen.

#### **Beschluss:**

Der II. Senat kann derzeit nicht zustimmen, dass der Antragsteller einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit erforderlicher FNP-Änderung für sein Grundstück Fl.-Nr. 2322, Gemarkung Memmingen, erarbeiten lässt, um dort eine Photovoltaikanlage zu errichten.

**Stimmverhältnis:** 10 ja : 0 nein

17:30 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 03.11.2014**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer