

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

1. Sitzung des II. Senates – Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss -

am Donnerstag, 5. Februar 2009

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Bürgermeisterin Knoll, Claudia
Böckh, Margaretha
Braun, Ulrich
Dunkenberger, Manfred
Feldmeier, Mechthild
Gotzes, Verena
Hartge, Michael
Kästle, Thomas Vertr. für Nieder, Wolfgang
Müller, Herbert
Neukamm, Gerhard
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans – Martin
Thrul, Bernhard
Wilhelm, Christiane

Abwesend:

Nieder, Wolfgang entschuldigt

Ende: 15:10 Uhr

Tagesordnung:
Öffentliche Sitzung

I. Flächennutzungsplan Memmingerberg

II. Baugesuche

Bauanträge:

1. 273/08 Nutzungsänderung von einer Gaststätte in eine Spielhalle, Krautstraße 6 ½
2. 277/08 Nutzungsänderung von 2 Läden und Werkstatt in ein Ladengeschäft mit Spielecafe und Imbiss, Marktplatz 6
3. 281/08 Nutzungsänderung von Privat-Büro und Hobbyraum in gewerbl. Büro und Verkaufsraum (ohne Umbauten), Kirchstraße 27
4. 267/08 Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Forellenweg 2
5. Tektur 1056/08 Saalerweiterung, Königsgraben 9

Voranfragen

1. 266/08 Umbau eines bestehenden Stalles mit Nutzungsänderung in ein Wohngebäude
2. 282/08 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Dreyerstraße
3. 271/08 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Oberbuxach

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. Das Baugesuch Nr. 281/08 wird als Tischvorlage behandelt.

I. Öffentliche Sitzung

Betr.: Flächennutzungsplan Memmingerberg
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Nr. 1

Die Gemeinde Memmingerberg lässt – durch das Büro für Stadtplanung Meinel in Augsburg - derzeit den Flächennutzungsplan neu aufstellen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Memmingen als Nachbarkommune Gelegenheit zur Stellungnahme.

In der Sitzung des II. Senats am 25.06.07 wurde im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf beraten.

Damals wurde negativ bemerkt, dass die bereits seit längerem diskutierte direkte Anbindung vom BAB - Anschluss Memmingen-Ost zum ehemaligen Fliegerhorstgelände, zur Erschließung des Regionalflughafens und der dort geplanten Gewerbegebiete, sowie zur Umgehung und Entlastung des Straßenzuges Münchner Straße – Bayernring (in MM) – Augsburger Straße (in MMbg) nicht enthalten war.

Ein solcher Anschluss ist nun in den Grundzügen dargestellt.

Der flächenhafte Umgriff des genehmigten Regionalflughafens ist als Sondergebiet in den FNP-Entwurf übernommen; es wird jedoch in der Begründung mehrfach erwähnt, dass dies nicht eigene planerische Entscheidung der Gemeinde ist, sondern lediglich nachrichtliche Übernahme einer Fachplanung. Die restlichen Flächen des ehemaligen Fliegerhorst-Geländes sind im Wesentlichen als künftige Gewerbeflächen dargestellt.

„Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, Ladengebiete und Einkaufszentren“:

Im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Fliegerhorst-Geländes war im Vorentwurf ein „Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Dieses wird nun im Entwurf als „Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, **Ladengebiete und Einkaufszentren**“ benannt. Der Hintergrund dafür ist augenscheinlich in dem Bebauungsplan-Verfahren „Fliegerhorst-Nord“ zu sehen; die erste Beteiligung dazu fand vor einem Jahr statt (Sitzung des II. Senats vom 28.01.08). In diesem Bebauungsplan soll ein Teilbereich als „Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, Ladengebiete und Einkaufszentren“ festgesetzt werden. Die Stadt Memmingen hat dies kritisiert, insbesondere weil keine wirksame Beschränkung der Sortimente und Verkaufsflächen vorgesehen war.

Seitens der Verwaltung wird nun auch beim Flächennutzungsplan – auch wenn dieser noch nicht so konkret sein soll und kann wie ein Bebauungsplan – die Notwendigkeit gesehen, zumindest grundsätzliche Aussagen zur beabsichtigten künftigen Beschränkung der dortigen Einzelhandelsnutzung zu machen. Dies erscheint auch im Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung erforderlich.

Stellungnahme des Amtes für technischen Umweltschutz (Abwasser):

Es ist darauf zu achten, dass die Kontingente der Gemeinde Memmingerberg bzw. des Abwasserverbandes Memmingen-Land eingehalten werden. Die Schmutzfrachten sind sowohl dem Gewässerschutzbeauftragten des Abwasserverbandes Memmingen-Land, als auch der Stadt Memmingen, Gruppenklärwerk, zu melden.

Die Stadtwerke werden direkt am Verfahren beteiligt. Von dort wird voraussichtlich lediglich auf die Versorgungsmöglichkeiten hingewiesen.

Der II. Senat beschließt:

Die oben ausgeführten Punkte zur erforderlichen Regelung der Verkaufsflächen im „Sonstigen Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, Ladengebiete und Einkaufszentren“, sowie zur Abwasserentsorgung werden als Anregungen zum FNP-Entwurf vom 01.12.2008 der Gemeinde Memmingerberg vorgebracht.

Stimmverhältnis: 14 ja / 1 nein

Nr. 2

Baugesuch-Nr.:	273/08
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung von einer Gaststätte in eine Spielhalle
Straße:	Krautstraße 6 ½
Flur-Nr., Gmkg.:	263/2, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

In den Räumlichkeiten der bestehenden Gaststätte in der Krautstraße 6 ½ (Ecke Künergasse) soll eine Spielhalle mit 7 Geldspielautomaten eingerichtet werden. Der Antragsteller bezieht sich auf eine Genehmigung einer Spielhalle aus dem Jahr 1969. Für diese Nutzung wurden seinerzeit 3 Stellplätze abgelöst.

Das Vorhaben liegt im Bereich eines Bebauungsplanes Nr. 61, der MI festsetzt.

Gemäß Stellplatzsatzung errechnet sich ein Stellplatzbedarf bei 84 qm Nutzfläche von 6 Stellplätzen. Unter Anrechnung der seinerzeit abgelösten Stellplätze ergibt sich ein Fehlbedarf von 3 Stellplätzen. Ein Nachweis auf eigenem Grund kann nicht geführt werden. Eine Ablösung ist gemäß Satzung ausgeschlossen.

II. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 61

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 14 ja / 1 nein

Baugesuch-Nr.:	277/08
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung von 2 Läden und Werkstatt in ein Ladengeschäft mit Spielecafe und Imbiss
Straße:	Marktplatz 6
Flur-Nr., Gmkg.	225/0, 225/2, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das bestehende Gebäude Marktplatz 6 soll im Erdgeschoss eine neue Nutzung erhalten. Geplant sind ein Ladengeschäft für Spielwaren mit 216 qm mit angegliedertem sogenannten Spielecafe (Gastraumfläche 32 qm) und ein Imbissbereich mit ca. 10 qm sowohl für den Bereich Spielecafe als auch für einen Straßenverkauf. Die Abluftführung für den Imbissbereich wird im Gebäudeinnern über Dach geführt. An der Fassade erfolgen lt. Antragsteller keine Veränderungen.

II. Bes. Bemerkungen:

Die Zustimmung der östlichen und westlichen Nachbarn liegt nicht vor.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Für die Abluftführung über Dach sind die entsprechenden immissionsrechtlichen Auflagen zu beachten. Die Vorschriften über den Ladenschluss bezüglich der Abgrenzung zur gastronomischen Nutzung sind zu beachten.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 23

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.:	281/08
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung von Privat-Büro und Hobbyraum in gewerbl. Büro und Verkaufsraum (ohne Umbauten)
Straße:	Kirchstraße 27
Flur-Nr., Gmkg.:	8/3, Buxach

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Im Untergeschoss des bestehenden Wohnhauses soll ein vorhandenes Arbeitszimmer (15 qm) und ein Hobbyraum (27 qm) zukünftig als Verkaufsraum und Büro für einen Weinhandel genutzt werden. Bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Parallel zur Straße wird auf eigenem Grund eine Stellplatzfläche nachgewiesen.

II. Bes. Bemerkungen:

Es ist sicherzustellen, dass die neue Nutzung keinen Ersatzbedarf für die aufgegebene Nutzung auslöst.

Für die neue Nutzung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt nicht vor.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Mindestabmessungen für den Stellplatz betragen 5 m x 2 m. Zur vollen Nutzbarkeit ist ein in den Stellplatzbereich ragendes Vordach zurückzubauen. Die Zusage der Antragsteller liegt vor.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.:	267/08
Bauvorhaben:	Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Straße:	Forellenweg 2
Flur-Nr., Gmkg.:	3803/22, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Nach Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses ca. 13 x 8 m soll ein Neubau erdgeschossig 16,5 x 9,75 m entstehen. Eine Doppelgarage ist an der östlichen Grundstücksgrenze in zulässiger Größe geplant.

II. Bes. Bemerkungen:

Für das im Außenbereich gelegene Vorhaben erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB Abs. 4 Nr. 2. Ersatzbauten bzw. Erweiterungen vergleichbarer Größenordnung wurden in dem Bereich bereits genehmigt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Voraussetzung gemäß § 35 (4) Nr. 2 BauGB ist ein gleichartiges Gebäude mit 1 Wohneinheit und die Erklärung der Eigennutzung durch den Eigentümer.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 35 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.:	1056/08 Tektur
Bauvorhaben:	Saalerweiterung
Straße:	Königsgraben 9
Flur-Nr., Gmkg.:	1179 + Teil 981, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Änderungsantrag sieht eine Erweiterung des erdgeschossigen Saales um 60 qm vor. Durch die Erweiterung von 4,75 m x 13 m nach Westen entfallen drei Kastanien. Als Ersatzpflanzung werden zwei zusätzliche Bäume auf dem südlichen Parkplatz vorgeschlagen, sowie die Neupflanzung für einen geschädigten Baum in der Südwestecke des Biergartens. Die erforderlichen 44 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

II. Bes. Bemerkungen:

Die Nachbarbeteiligung ist durchzuführen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Stellplätze müssen ausschließlich der Gaststätten- und Hotelnutzung zur Verfügung stehen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III

Stimmverhältnis: 11 ja / 4 nein

Voranfrage-Nr.:	266/08
Bauvorhaben:	Umbau eines bestehenden Stalles mit Nutzungsänderung in ein Wohngebäude
Straße:	Zieglerberg
Flur-Nr., Gmkg.:	1332/0, 1333/0, Steinheim

I. Ein bestehendes Stallgebäude am Zieglerberg soll zu einem Wohnhaus umgebaut und erweitert werden. Das Dachgeschoss in reiner Holzkonstruktion, das bisher als Heu- und Strohlager diente, soll durch einen Neuaufbau und Kniestockerhöhung mit Widerkehr als volles Wohnungsgeschoss genutzt werden.

II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Das im Außenbereich gelegene Vorhaben ist als Wohngebäude nicht privilegiert. Ein land- und forwirtschaftlicher Betrieb existiert nicht. Die Erschließung ist nicht gesichert.

Das Vorhaben ist gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig.

Beschluss:

Dem Vorhaben kann keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	282/08
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Straße:	Dreyerstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	177/1, Amendingen

I. Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Doppelgarage. Das Wohnhaus erhält ein Zeltdach mit 28° Neigung. Die Garage soll mit einem Walmdach überdeckt werden. Durch die Voranfrage soll Geschossigkeit und Dachform, Garagenabstand zur Straße und die Farbe der Dacheindeckung geklärt werden.

II. Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes A 3, der Satteldächer und Garagenvorplätze von mindestens 6 m ab Straßengrund festsetzt.

Aus städtebaulichen Gründen ist die vorgeschlagene Dachform vertretbar, eine Befreiung wird befürwortet. Bezüglich der Farbe der Dacheindeckung bestehen keine Festsetzungen. Die Einhaltung des Garagenvorplatzes mit 6 m ist gemäß Bebauungsplan einzuhalten.

Beschluss:

Zustimmung unter Beachtung der unter II. genannten Punkte.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	271/08
Bauvorhaben:	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Straße:	Oberbuxach
Flur-Nr., Gmkg.:	20/0, Buxach

- I. Auf einer separaten Teilfläche aus Flur-Nr. 20 in Oberbuxach soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (Kniestock 1,90 m, Dachneigung 30°) mit Doppelgarage errichtet werden.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, da das Vorhaben im Außenbereich liegt. Eine nicht der Landwirtschaft dienenden Nutzung ist im Außenbereich unzulässig.

- III. **Beschlussvorschlag:**
Dem Vorhaben wird gemäß § 35 BauGB keine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Der II. Senat beschließt, eine Entscheidung über den Antrag **zurückzustellen** und vor der nächsten Sitzung einen gemeinsamen Ortstermin abzuhalten.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 05.02.2009

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer