

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 Mittwoch, 5. Oktober 2011**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

**Anwesend:**

Böckh, Margareta

Braun, Ulrich

Ferk, Hans

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

Nieder, Wolfgang

Gutermann, Stefan

Vertr. für Prof. Dr. Schwarz, Josef

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans - Martin

Thrul, Bernhard

Courage, Wolfgang

Vertr. für Wilhelm, Christiane

**Abwesend:**

Dunkenberger, Manfred

Börner, Helmut

Wilhelm, Christiane

Prof. Dr. Schwarz, Josef

**Ende:** 16:40 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan S 21 „Nördlich des Aumühlwegs“; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden; Billigung
- II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan D 7a „Unterdorfstraße“; Ergebnis der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Empfehlung zum Satzungsbeschluss
- III. Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans durch eine Firma zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 230 der Gemarkung Steinheim
- IV. Bauanträge:
  1. 213/11 Umnutzung eines ehemaligen Kantinengebäudes zum Autohaus mit Verkauf und Verwaltung, Donaustraße / Dr. Karl-Lenz-Straße
  2. 163/11 Neubau Geschäftsgebäude REWE Markt und Gewerbeeinheit / Büro, Bahnhofstraße
  3. 160/11 Neubau von sechs Stadthäusern, Pfarrhofstraße
  4. 193/11 Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 4 Garagen und einem Carport, Illerfelder Weg 1

Voranfragen:

  1. 156/11 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirchstraße
  2. 136/11 Teilabbruch eines Bauernhofes und Neubau von zwei Doppelhäusern und vier Einzelgaragen, Wangerstr. 10
  3. 165/11 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage, Benninger Straße
  4. 189/11 Umbau eines ehemaligen Bauernhauses (Einbau von 3 Wohnungen, Ausbau von Garagen und Stall), Brunnen 3
  5. 103/11 Umbau ehemalige Güterhalle und Einbau eines Gastronomiebetriebes, Am Güterbahnhof 4
- 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.

**Nr. 1**

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan S 21 „Nördlich des Aumühlwegs“; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden; Billigung**

Am 21.02.2011 wurde den II. Senat der städtebauliche Entwurf für ein Baugebiet S 21 „Nördlich des Aumühlwegs“ vorgestellt. Es wurde beschlossen, auf dieser Grundlage sowohl die Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung einer privaten Erschließungsmaßnahme zu führen, als auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs.3 und 4 Abs.2 BauGB) durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 16.5.-01.06.2011 bzw. durch Anschreiben vom 12.05.2011 stattgefunden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf Fl.-Nr. 797 der Gemarkung Steinheim in Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt hergestellt und gesichert. (s. Anlage)

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, sowie die jeweiligen Behandlungsvorschläge, sind in 2 Anlagen tabellarisch zusammengefasst.

Bei den Anregungen aus der Öffentlichkeit handelt es sich weit überwiegend um die Thematik der Verkehrserschließung über Egelseer Straße / Aumühlweg; hier wird eine Verschlechterung der Situation für die Anwohner des Aumühlwegs gesehen. Hierzu muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan S 19 „Aumühlweg Süd“ die neue Einmündung des Aumühlwegs in die Egelseer Straße (in Abstimmung mit dem Straßenbauamt) festgesetzt worden ist, und ebenso die voraussichtliche Erschließung eines möglichen Wohngebiets nördlich des Aumühlwegs zur Information dargestellt wurde.

Die vorgeschlagenen Behandlung der Anregungen wird daher als sachgerecht gesehen und dem II. Senat die Billigung des vorliegenden Planentwurfs empfohlen. Auf dieser Grundlage soll die Auslegung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.

Bisher ist noch kein förmlicher Aufstellungsbeschluss gefasst worden; dies soll in der nächsten Sitzung des Plenums erfolgen.

Durch das Bauverwaltungsamt wird derzeit der, zur Realisierung erforderliche, Erschließungsvertrag vorbereitet. Die technische Ausführung der Erschließung hat auf Grundlage entsprechender Vorgaben und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der II. Senat beschließt:

1. Der II. Senat stimmt der vorgeschlagenen Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen zu und billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom September 2011. Auf dieser Grundlage soll die Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.
2. Die Bauverwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger abzuschließen.

14:50 Uhr: Stadtrat Dr. Steiger nimmt an der Sitzung teil.

**Beschluss:**

1. Der II. Senat stimmt der vorgeschlagenen Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen zu und billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom September 2011. Auf dieser Grundlage soll die Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.
2. Die Bauverwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger abzuschließen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 1 nein

## **Nr. 2**

### **Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan D 7a „Unterdorfstraße“; Ergebnis der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Am 14.03.11 wurde durch das Plenum der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 7a „Unterdorfstraße“ gefasst. Da hier das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB zur Anwendung kommen konnte, schloss sich die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB unmittelbar an.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage tabellarisch zusammengefasst. Auch hier liegen keine Äußerungen vor, die zu Bedenken oder gar einer Überarbeitung der Planung Anlass geben.

Somit kann dem Stadtrat der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan empfohlen werden.

Durch das Bauverwaltungsamt wird derzeit der, zur Realisierung erforderliche, Erschließungsvertrag vorbereitet. Dieser wird auch enthalten, dass an Stelle der Herstellung eines Spielplatzes für dieses relativ kleine Gebiet ein Ablösebetrag zu bezahlen ist, der dann für die Herstellung des neuen, zentralen Spielplatzes für Dickenreishausen verwendet wird.

Die technische Ausführung der Erschließung hat auf Grundlage entsprechender Vorgaben und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen.

#### **Beschluss:**

1. Dem Plenum des Stadtrats wird empfohlen, den Bebauungsplan D 7a in der ausgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.
2. Die Bauverwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger abzuschließen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 1 nein

### **Nr. 3**

#### **Betr.: Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans durch eine Firma zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 230 der Gemarkung Steinheim**

Auf Fl.Nr. 230 der Gemarkung Steinheim wird mit Genehmigung vom 5.11.2008 Kies abgebaut. Die Genehmigung zur Ausbeutung regelt auch die Wiederverfüllung und ein naturnahes Herrichten der Flächen.

Nunmehr beantragt die hier tätige Firma mit Schreiben vom 9.08.2011 auf dem vorgenannten Grundstück eine Photovoltaikanlage als Nachfolgenutzung zu errichten. Nachdem diese Anlage im Außenbereich nicht zulässig ist, will hierzu der Antragsteller einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen und den Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend ändern.

Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt mit und nach der Energiewende besondere Bedeutung zu. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass sich die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebiets isoliert von der bestehenden und in absehbarer Zeit sich möglicherweise entwickelnden Siedlungsflächen entwickeln würde. Dem stehen u.a. zu beachtende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entgegen, wie das Ziel B VI 1.1 Z demnach die Zersiedelung der Landschaft verhindert und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen“.

Auch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schafft hier keine Abhilfe, das in einem Anbindungsgebot Freiflächen-Photovoltaikanlagen in einem eng begrenzten Korridor von 110 m beidseits der Autobahn- oder Eisenbahntrassen ggf. ermöglicht. Die Autobahn BAB A7 verläuft hier jedoch in einer Entfernung von ca. 340 m und mehr.

#### **Beschluss:**

Der II. Senat lehnt den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 230 der Gemarkung Steinheim durch die hier agierende Firma zur Errichtung einer Photovoltaikanlage ab.

**Stimmverhältnis:** 12 ja / 2 nein

## Nr. 4

### Betr.: Baugesuche und Voranfragen

Oberbürgermeister Dr. Holzinger stellt den neunten Leiter des Hochbau- und Bauordnungsamtes, Bauoberrat Fabian Damm vor.

---

Baugesuch-Nr.:	213/11
Bauvorhaben:	Umnutzung eines ehemaligen Kantinegebäudes zum Autohaus mit Verkauf und Verwaltung
Straße:	Donaustraße/ Dr. Karl Lenz Str.
Flur-Nr., Gmkg.:	194/1, Memmingen

---

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau und Umnutzung eines ehemaligen Kantinegebäudes zu einem Autohaus mit Reparaturbetrieb, Waschstraße und KFZ-Verkauf an der Ecke Donaustraße/Dr. Karl Lenz Straße. Der Werkstattbereich hat eine Nutzfläche von ca. 525 m<sup>2</sup> während der Ausstellungsbereich eine Nutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> aufweist. Hinzu kommen noch Büro-, Service sowie Nebenraumflächen mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 370 m<sup>2</sup>.

Die Fassaden werden durch zusätzliche Verglasungen und Sektionaltore umgestaltet.

#### II. Bes. Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich im Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A39.

Bereits im April 2008 hat der 2. Senat einer Bauvoranfrage eines anderen Bauherren für den Umbau des Gebäudes zu einem Autohaus mit einem kleinerem Elektrogroßhandel zugestimmt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

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

Es ist ein Freiflächengestaltungsplan nachzureichen, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Grünflächen zur Donau- und Dr. Karl Lenz Straße, berücksichtigt.

#### IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan Nr. A39

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	163/11
Bauvorhaben:	Neubau Geschäftsgebäude REWE Markt und Gewerbeeinheiten / Büro
Straße:	Bahnhofstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	1575/15, Memmingen

---

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

Die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Einkaufsmarkt (Verkaufsfläche ca. 780 m<sup>2</sup>) und einem Getränkenmarkt (ca. 270 m<sup>2</sup>) wurde im Rahmen einer Voranfrage mit entsprechenden Auflagen im November 2010 geklärt.

Der Bauantrag beinhaltet nun den Neubau eines REWE Markts mit ca. 1400 m<sup>2</sup>. In einem 2. Geschoss sind Büro- und Praxisflächen mit rd. 400 m<sup>2</sup> geplant.

Der Neubau erstreckt sich als 85 m langer Baukörper in direkter Grenzbebauung entlang des Bahngeländes. Die Erschließung erfolgt in der nordwestlichen Grundstücksecke, insgesamt sind 89 PKW-Stellplätze geplant.

#### **II. Bes. Bemerkungen:**

Während bei der Bauvoranfrage noch von einer nicht großflächigen Einrichtung ausgegangen wurde, ist dieses Vorhaben als großflächig zu werten. Der Standort befindet sich in einer Randlage des innerstädtischen Versorgungsbereiches. Die Einrichtung kann dementsprechend als der Versorgung der innerstädtischen Wohnnutzung dienend angesehen werden. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

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

Gem. Vorbescheid sind für eine Genehmigung folgende Auflagen zu erfüllen und planerisch darzustellen:

1. Die Abstandsflächen sind von der DB gesichert zu übernehmen.
2. Aus städtebaulicher Sicht ist zur Erhaltung der entlang der Bahnlinie vorhandenen Eingrünung weiterhin eine Bepflanzung entsprechend der näheren Umgebung einzuplanen und bei Lage auf DB-Grund mit einer Breite von 3 Metern dinglich zu sichern.
3. Bezüglich der Stellplatzanordnung ist entlang der Bahnhofstraße ein min. 3 Meter breiter Grünstreifen mit Baumbepflanzung anzulegen. Die Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern.

Weitere Auflagen:

4. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch ein schalltechnisches Gutachten einer anerkannten Messstelle nachzuweisen.
5. Vor Baubeginn ist ein Konzept zur Einhaltung der Anforderungen nach Bodenschutzgesetz vorzulegen.



**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

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

**Beschluss:** Zustimmung unter Berücksichtigung von III. ½ Jahr nach der Eröffnung ist dem II. Senat zur verkehrlichen Situation zu berichten.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	160/11
Bauvorhaben:	Neubau von sechs Stadthäusern
Straße:	Pfarrhofstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	185, Amendingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von sechs Reihenhäusern in der Pfarrhofstraße in Amendingen. Die Abmessung der Gebäude beträgt ca. 39 x 12 m in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach. Aufgrund des Geländesprungs im Norden erscheinen hier die Gebäude 3-geschossig. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Pfarrhofstraße mit direkter Garagenzufahrt ins Untergeschoss der Reihenhäuser.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A3.

Für die Gebäude ist eine Splitlevellösung vorgesehen. Die vorgeschriebene Zweigeschossigkeit wird von Seiten der Otto-Hahn-Straße aus beurteilt und eingehalten.

Die Baugrenze nach Norden wird geringfügig überschritten. Im Zusammenhang mit einem Erwerb einer Teilfläche aus dem Straßengrundstück Flur Nr. 187 von der Stadt Memmingen kann dieser Überschreitung aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

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

Die Pflanzbeete im Norden zwischen an den Grundstücksgrenzen sind auf min. 1,5 m zu verbreitern.

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Bebauungsplan Nr. A3

**Beschluss:** Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	193/11
Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit vier Garagen und Carport
Straße:	Illerfelder Weg 1
Flur-Nr., Gmkg.:	149, Volkrathshofen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Antrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten, vier Garagen und einem Carport am Illerfelder Weg/Ecke Hauptstraße in Volkrathshofen. Das zweigeschossige Gebäude mit Pultdach orientiert sich mit den Aufenthaltsräumen nach Süden Richtung Hauptstraße. Die Erschließung erfolgt von Norden vom Illerfelder Weg.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V1 und weicht bezüglich Dachform und Dachneigung von dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1963 ab. Anstatt eines Satteldachs ist für das Gebäude ein Pultdach vorgesehen. Dies ist an dieser Stelle am Rand des Baugebietes städtebaulich vertretbar. In Konsequenz daraus ist auch die Abweichung von der Dachneigung (10° anstatt 20-30° Grad) vertretbar.

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

Aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch die Hauptstraße (St 2009) werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung massiv überschritten. Als Auflage sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse daher in allen schützenswerten Aufenthaltsräumen dezentrale Lüftungsanlagen einzubauen.

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Bebauungsplan Nr. V1

**Beschluss:** Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 1 nein

---

Bauvoranfrage-Nr.: 156/11  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Straße: Kirchstraße  
Flur-Nr., Gmkg.: 9/0, Buxach

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines 1 1/2 stöckigen Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Buxach. Das Vorhaben ist der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs Rabus zugeordnet.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Buxach befindet sich gem. Flächennutzungsplan komplett im Außenbereich und ist somit als Splittersiedlung zu werten.

Herr Thomas Rabus soll nach Angaben des Betriebsleiters die Hofnachfolge antreten. Daher ist die Zuordnung des Wohnhauses zur Hofstelle begründet und im Außenbereich privilegiert zulässig.

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

Keine

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Bauvoranfrage-Nr.: 136/11  
Bauvorhaben: Teilabbruch eines Bauernhofes und Neubau von zwei Doppelhäusern und vier Einzelgaragen  
Straße: Wanger Straße 10  
Flur-Nr., Gmkg.: 46/0, 47/0, Dickenreishausen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Teilabbruch eines Bauernhofes und den Neubau von zwei Doppelhäusern mit vier Einzelgaragen auf zwei Flurstücken im Bereich der Wangerstraße in Dickenreishausen. Während das südliche Doppelhaus auf dem Flurstück 46 im unbeplanten Innenbereich auf Grund der alten Scheuer geplant ist, befindet sich das nördliche Doppelhaus auf Flur 47 im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Auf dem Flurstück 47 befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

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

Bauplanungsrechtlich wäre lediglich das südliche Doppelhaus genehmigungsfähig.

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB (Flur 46/0), Außenbereich gem. § 35 BauGB (Flur 47/0)

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 1 nein

---

Bauvoranfrage-Nr.: 165/11  
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage  
Straße: Benninger Straße  
Flur-Nr., Gmkg.: 1636/15, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage an der Benninger Straße Ecke Scheibenstraße.

Das Gebäude ist 3-geschossig mit Penthouse über dem 2. Obergeschoss. Die Tiefgaragenzufahrt ist in der nordöstlichen Grundstücksecke geplant. Der Baukörper rückt 3 m an die Grundstücksgrenze zur Benningerstraße.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB in einem faktischem Mischgebiet. Eine Wohnnutzung ist daher grundsätzlich zulässig.

Die Geschossflächenzahl liegt bei 1,6. Nach BauNVO ist in Mischgebieten eine GFZ von maximal 1,2 zulässig.

Darüber hinaus sind für 7 Wohneinheiten 9 Stellplätze nachzuweisen, wovon min zwei Besucherstellplätze oberirdisch vorzusehen sind. Darüber hinaus ist bei mehr als 3 Wohneinheiten ein Kinderspielplatz mit min. 60 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Tiefgaragenrampe hält nicht den erforderlichen Mindestabstand von min. 3 Metern zur Straße ein.

Insgesamt erscheint die Bebauung für dieses Grundstück aufgrund der hohen Ausnutzung als zu intensiv. Zusätzlich bedeuten die nicht nachgewiesenen Besucherstellplätze sowie der Kinderspielplatz eine weitere Intensivierung im Freiflächenbereich. Darüber hinaus werden die Abstandsflächen an der Ost- und der Westseite durch die zweigeschossigen und überdachten Balkonvorbauten überschritten.

Eine Nachbarbeteiligung wurde antragsgemäß nicht durchgeführt.

**III. Planungsrechtl. Beurteilung:** Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

**Beschluss:** Ablehnung der Bauvoranfrage

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Bauvoranfrage-Nr.: 189/11  
Bauvorhaben: Umbau eines ehemaligen Bauernhauses (Einbau von drei Wohnungen,  
Ausbau von Garagen und Stall)  
Straße: Brunnen Nr.3  
Flur-Nr., Gmkg.: 208/0, Volkratshofen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Einbau von drei Wohnungen in ein ehemaliges Bauernhaus mit Stall in Volkratshofen.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Vorhaben ist privilegiert, außenbereichsverträglich und bauplanungsrechtlich zulässig.

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

Keine

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Bauvoranfrage-Nr.: 103/11  
Bauvorhaben: Umbau ehemalige Güterhalle, Einbau Gastronomiebetrieb  
Straße: Am Güterbahnhof 4  
Flur-Nr., Gmkg.: 1575/10, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Umbau und Umnutzung der ehemaligen Güterhalle zu einem Gastronomiebetrieb mit einer Gastronomiefäche von ca. 690 m<sup>2</sup>, einem Thekenbereich von ca. 30 m<sup>2</sup> und einem Küchenbereich von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Güterhalle liegt direkt an den Gleisanlagen. Die Öffnungszeiten sind variabel, je nach Veranstaltung, angegeben.

Die Stellplätze sollen im Wesentlichen entlang der östlichen Grundstücksgrenze angelegt werden.

**II. Bes. Bemerkungen:**

In dem neuen Betrieb sollen verschiedene Veranstaltungen nach Bedarf wie. z.B. Flohmärkte, Betriebsfeiern usw. mit variablen Öffnungszeiten gastronomisch betreut werden.

Die Güterhalle liegt gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich aus planungsrechtlicher Sicht um ein faktisches Gewerbegebiet.

In einem Gewerbegebiet sind gastronomische Betriebe, nicht jedoch Vergnügungsstätten in dieser Größenordnung, zulässig.

Ein Nachbar mit Wohnnutzung erhebt Einspruch gegen das Vorhaben.

**III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen**

Mit Einreichung des Bauantrages muss mittels einer Positivliste der vorgesehenen Veranstaltungen dargelegt werden, dass es sich um einen gastronomischen Betrieb und nicht um eine Vergnügungsstätte handelt. Zusätzlich muss durch ein schallschutztechnisches Gutachten sichergestellt werden, dass die zulässigen Schallemissionen der Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben genehmigungsfähig.

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

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein



**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 05.10.2011**

Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

Weigele  
Protokollführer