

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

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

am Mittwoch, 05. Dezember 2012

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Böckh, Margareta

Bretzel, Manfred

Braun, Ulrich

Ferk, Hans

Häring, Werner

Prof. Dr. Buchberger, Dieter

Müller, Herbert

Nieder, Wolfgang

Such, Fritz

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans – Martin

Thrul, Bernhard

Courage, Wolfgang

Vertr. für Gotzes, Verena

Vertr. für Hartge, Michael

Vertr. für Neukamm, Gerhard

Vertr. für Wilhelm, Christiane

#### **Abwesend:**

Gotzes, Verena

Wilhelm, Christiane

Hartge, Michael

Prof. Dr. Schwarz, Josef

Gutermann, Stefan

Neukamm, Gerhard

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

**Ende:** 17:25 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Aktivitätenprogramm Klimaschutz für die Stadt Memmingen
- II. Nachträge mehrerer Gebäude als Baudenkmäler in die Bayerische Denkmalliste
- III. Baugesuche
  - 1. 228/12 Neubau eines V – Marktes mit Tiefgarage, Allgäuer Straße 18
  - 2. 229/12 Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen, Vöhlstraße
  - 3. 15/12 Ärztehaus Memmingen – Neubau 3. Bauabschnitt, Keltenstraße 10
  - 4. 235/12 Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Stählinweg 14

### **Nichtöffentliche Sitzung**

- IV. xxx

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. Stadtrat Thrul stellt Antrag zur Geschäftsordnung und beantragt, die Bauvoranfrage 275/12 in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Oberbürgermeister Dr. Holzinger weist darauf hin, dass dieser Tagesordnungspunkt lediglich der Information dient.

**Nr. 1**

**Betr.: Aktivitätengrogramm Klimaschutz für die Stadt Memmingen**

Das integrierte Klimaschutzkonzept mit Aktivitätenprogramm wird vorgestellt und erläutert.

Die Stadt Memmingen hat nach Vorliegen der Förderzusage durch das Bundesumweltministerium am 19.09.2011 das energie- und umweltzentrum allgäu (eza!) mit der Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes für das Gebiet der Stadt Memmingen beauftragt.

Das integrierte Klimaschutzkonzept umfasst nicht nur die Liegenschaften der Stadt Memmingen, sondern sämtliche energierelevanten Bereiche des gesamten Stadtgebietes. Das Konzept enthält eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz, eine Analyse der bisherigen Aktivitäten, die Abschätzung der Potenziale zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, die Unterstützung bei der Definition eines Zieles für die Stadt mit Entwicklung eines Minderungsszenarios sowie die Erarbeitung eines Aktivitätenprogramms.

Das Projekt wurde unter der Federführung von Herrn Dr. Barth (eza!) unter intensiver Mitwirkung der Stadt, die über ein sog. Energie- und Klimaschutzteam organisiert ist, im Zeitraum Oktober 2011 bis Oktober 2012 umgesetzt. Im Energieteam sind Teilnehmer aus der Verwaltung, der Strom- und Gasversorger, der Wohnungswirtschaft sowie des Handwerks und der Industrie vertreten. Mit der Projektleitung ist Herr Pawelke, Energiemanagement, beauftragt.

Auf insgesamt sechs Sitzungen des Energie- und Klimaschutzteams wurden die verschiedenen Themen bearbeitet. Zusätzlich wurden die energierelevanten Anträge der Stadtratsfraktionen (10-2011, 12-2011, 23-2011, 25-2011, 05-2012 und 06-2012, zum Antragsinhalt vgl. unten!) aus den Jahren 2011/2012 besprochen. Im Juni 2012 wurde die Bevölkerung über die Presse aufgerufen, ihre Vorschläge einzubringen. Die Anregungen wurden gesichtet und nach Prüfung aufgenommen.

Das jetzt fertig gestellte Konzept enthält zum Einen eine Bestandsaufnahme der Ist-Situation mit einer Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz, eine Analyse der bisherigen Aktivitäten und eine Abschätzung der Potenziale zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien mit einem CO<sub>2</sub>-Minderungsszenario. Zum anderen wurde ein Aktivitätenprogramm (Anlage 1 der Sitzungsvorlage, Seite 59 ff.) erstellt, welches konkrete Projekte, deren Kosten und die geschätzten Einsparungen an CO<sub>2</sub> nennt.

**Der II. Senat wird um folgende Beschlussfassung gebeten:**

„Der Stadtrat / II. Senat beschließt, das vom Energie- und Klimaschutzteam erarbeitete Klimaschutzkonzept vollinhaltlich zu verabschieden.“

**Beschluss:**

Der II. Senat beschließt, das vom Energie- und Klimaschutzteam erarbeitete Klimaschutzkonzept zu verabschieden. Die durch die Stadträte vorgetragenen Anregungen werden aufgenommen.

**Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein**

## Nr. 2

### Betr.: **Nachträge mehrerer Gebäude als Baudenkmäler in die Bayerische Denkmalliste**

Mit Schreiben vom 12.09.2012 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass mehrere Gebäude in der Memminger Altstadt in die Denkmalliste nach zu tragen sind. Es handelt sich um

**Baumstraße 5 a/b/c** *Wohnhaus, breitgelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau mit rückwärtigem Halbwalmdach, im Kern 14./15. Jh., später verändert.*

**Kempter Straße 17** *Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern um 1400, später verändert.*

**Kempter Straße 18** *Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1371/72 (Dendro), später verändert.*

Anmerkung der UDSchB: bereits 2010 wurde dem grundlegenden Umbau dieses Gebäudes (Bauantrag 308-10) nach Ortseinsicht durch den II. Senat, entgegen der Stellungnahme des BLfD, zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde mit Auflagen (bauhistorische Dokumentation) erteilt.

**Kempter Straße 22** *Wohnhaus, breitgelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau mit rückwärtigem Halbwalmdach, im Kern 1398/99 (Dendro), später verändert.*

**Weberstraße 19** *Wohnhaus, breitgelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1499/1500 (Dendro), später verändert.*

**Weberstraße 23/25** *Wohnhaus, breitgelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern um 1400, später verändert.*

Die Begründung lautet

*Wie Bauuntersuchungen ergeben haben, sind bei allen genannten Gebäuden erhebliche bauzeitliche Abschnitte, z. T. sogar mit Bohlenstube, erhalten. Da die Bauten angesichts des anschaulichen spätmittelalterlichen Überlieferungszustandes ausnahmslos hohe Bedeutung für die Geschichte der Stadtentwicklung besitzen, sind die Voraussetzungen des Art. 1 DSchG zweifelsfrei erfüllt.*

Mit Schreiben vom 30.10.12 wurde der Nachtrag zweier weiterer Gebäude in die Denkmalliste mitgeteilt:

**Kreuzstraße 11** *Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1325/26 (Dendro), 1621 (Dendro) und um 1900 verändert.*

Begründung: *Wie eine Bauuntersuchung ergeben hat, stammen große Teile des Objekts aus der Zeit Kaiser Ludwigs des Bayern. Da es zusammen mit dem gleichzeitig errichteten, bereits in die Denkmalliste eingetragenen Haus Kalchstraße 45 zu den ältesten Gebäuden der Stadt gehört, sind die Voraussetzungen des Art. 1 DSchG zweifelsfrei erfüllt.*

**Heimertinger Straße 18 (Steinheim)** *Bauernhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 1766 errichtet, später verändert.*

Begründung: *Da das ehemals als „Schlösschen“ bezeichnete Gebäude noch eine Reihe bauzeitlicher Details, darunter Stuckdecken in zwei Räumen des Obergeschosses aufweist, sind die Kriterien des Art 1 DSchG erfüllt.*

Das BLfD teil weiter mit, dass die Stadt so Gelegenheit erhält, „*sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Landesamt ... mitzuteilen. Einwendungen, die sich gegen die Folgen dieser Denkmalfeststellungen richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen... Im Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen **nicht** berücksichtigt werden.*“

**Vorschlag:**

Der II. Senat nimmt die Nachträge der genannten Anwesen in die Denkmalliste gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 12.09.2012 / 30.10.2012 zur Kenntnis. Auf die erteilte Baugenehmigung für Kempter Str. 18 wird hingewiesen.

**Ergebnis:**

Der II. Senat nimmt die Nachträge der genannten Anwesen in die Denkmalliste gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 12.09.2012 / 30.10.2012 zur Kenntnis. Auf die erteilte Baugenehmigung für Kempter Str. 18 wird hingewiesen.

### Nr. 3

#### Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	228/12
Bezeichnung:	Neubau eines V-Marktes mit Tiefgarage
Straße:	Allgäuer Straße 18
Flur-Nr., Gmkg.:	1877/0, 1877/1, 1877/2 Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Neubau eines V-Marktes mit Tiefgarage anstelle des Marktkaufs in der Allgäuer Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.975 m<sup>2</sup>. Bei dem geplanten Vorhaben ist eine Verteilung der Verkaufsfläche für die Lebensmittelabteilung und den sonstigen Sortimenten im Verhältnis von 47% zu 53% vorgesehen. Der bestehende und zum Abriss vorgesehene Marktkauf weist eine Verkaufsfläche von ca. 4.410 m<sup>2</sup> auf.

Für das größtenteils ein- und teilweise zweigeschossige Gebäude ist eine Tiefgarage mit insgesamt 340 Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt werden auf dem Grundstück 455 Parkplätze nachgewiesen.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des „Bebauungsplanes 16 für das Gebiet zwischen Bundesbahn, Dickenreiser Weg und Allgäuer Straße“. Die Grundstücksfläche ist als Industriegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1966. Die damals gültige Baunutzungsverordnung beinhaltete, dass in Gewerbe- und Industriegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Hierzu ist auch großflächiger Einzelhandel zu zählen. Der V-Markt ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Für die GRZ ist gem. Bebauungsplan eine Höchstgrenze von 0,7 vorgegeben. Das Bauvorhaben weist eine GRZ von 0,71 auf. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt und eine entsprechende Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Um mögliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen, wurde die Vorlage einer Auswirkungsanalyse eines qualifizierten und anerkannten Gutachters erbeten. Das entsprechende Gutachten der beauftragten BBE Handelsberatung aus München kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Revitalisierung des Verbrauchermarktstandortes Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten sind. Lediglich die Discounter im Umfeld des Vorhabens müssen aufgrund der neuen Erscheinungsform des Verbrauchermarktes mit einem leicht höheren Wettbewerbsdruck rechnen.

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

#### IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. „Bebauungsplan 16 für das Gebiet zwischen Bundesbahn, Dickenreiser Weg und Allgäuer Straße“

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

BG-Nr.	229/12
Bezeichnung:	Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen
Straße:	Vöhlstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	2420/11 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen Nähe der Vöhlstraße direkt an den Bahngleisen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Der Bauantrag wurde dem Bausenat bereits am 25.10.2012 vorgestellt. Da bis dahin die Nachbarbeteiligung noch nicht abgeschlossen war, wurde die Zustimmung unter den Vorbehalt entscheidungserheblicher nachbarlicher Einwände gestellt.

Insgesamt wurden von drei Nachbarn Einwände erhoben. Der Eigentümer des Flurstückes 2420/5 hat Bedenken hinsichtlich einer etwaigen Beschattung und der Eigentümer des Grundstückes 2420/3 bezüglich der Gebäudehöhe. Der nördlich angrenzende Nachbar mit dem Flurstück 2420/10 hat mehrere Einwände erhoben. Zum einen hält er die drei Reihenhäuser an dieser Stelle grundsätzlich für unpassend und zum anderen für seine persönliche Situation für nicht akzeptabel. Er bevorzugt ein Doppelhaus und erhebt insbesondere Einspruch, dass an der Südgrenze seines sehr kleinen Grundstückes eine Grenzgarage vorgesehen ist. Sollte sich an der Gesamtsituation nichts mehr ändern lassen, so bittet er zumindest darum die Grenzgarage soweit wie möglich Richtung Osten zu verschieben.

Auf Rückfrage gab der Bauwerber an die Eingabeplanung nicht ändern zu wollen und bauaufsichtlich kann den Einwendungen nicht abgeholfen werden. Die Abstandsflächen sind eingehalten, die Höhenentwicklung im Rahmen der näheren Bebauung und das Rücksichtnahmegebot gewahrt. Die nördliche Garage ist als Grenzbau zulässig und sollte aus Sicht der Bauverwaltung aufgrund einer notwendigen Wendemöglichkeit nicht nach Osten verschoben werden. Im Falle einer Verschiebung müssten die Nutzer der süd-östlich gelegenen Garagen ca. 50 Meter rückwärts auf dem Grundstück bis zur Vöhlstraße zurücklegen. Der Bauwerber wäre mit einer Verschiebung allerdings einverstanden.

Die vorgetragenen Nachbareinwände sind nicht entscheidungserheblich und der Zuschnitt und die Größe des Grundstückes 2420/10 kann dem Bauwerber nicht zum Nachteil ausgelegt werden.

**III. Auflagen, Abänderungen:** Keine

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

**V. Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme

16:05 Uhr: Stadtrat Bretzel nimmt an der Sitzung teil.

16:10 Uhr: Stadtrat Prof. Dr. Buchberger verlässt die Sitzung.

**Beschluss:** Kenntnisnahme mit der Empfehlung, den Standort der Einzelgarage zu verlegen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein



BG-Nr.	15/12
Bezeichnung:	Ärztehaus Memmingen – Neubau 3. Bauabschnitt
Straße:	Keltenstraße 10
Flur-Nr., Gmkg.:	154/1 Amendingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet einen dritten Bauabschnitt des Ärztehauses an der Donaustraße in Amendingen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Der Bauantrag wurde dem Bausenat bereits am 25.10.2012 vorgestellt. Die Zustimmung des 2. Senats wurde unter den Vorbehalt entscheidungserheblicher Nachbareinwände sowie einer Verbesserung der Zufahrtssituation für Krankentransporte gestellt. Darüber hinaus wurde angeregt die ebenerdigen Stellplätze nicht den Bediensteten sondern für Patienten und Besucher zur Verfügung zu stellen.

Der Bauwerber hat dies entsprechend umgesetzt sowie an der Schnittstelle zum 3. Bauabschnitt an der Keltenstraße eine zusätzliche Krankenvorfahrt für die Patientenlieferung eingeplant. Dort können zusätzlich zu der Krankenvorfahrt an der Schwabenstraße zwei Krankenwagen parallel Patienten anliefern. Von dort besteht die Möglichkeit die Patienten sowohl direkt in den Bestandsbau als auch in den 3. Bauabschnitt zu verbringen und entsprechend zu verteilen.

Nach erneut durchgeführter Nachbarbeteiligung liegt eine Nachbareinwendung vor. Die Eigentümerin der Flur-Nummer 153/5 befürchtet eine zusätzliche Lärmbelästigung in der Keltenstraße durch die oberirdischen Patientenparkplätze sowie die zusätzliche Patientenlieferung. Entsprechend einer Begutachtung des Technischen Umweltschutzes der Stadt Memmingen sind die schallschutztechnischen Grenzwerte an den angrenzenden Wohnbauten nach der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete auch nach den oben angesprochenen Änderungen eingehalten.

**III. Auflagen, Abänderungen:** Keine

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

BG-Nr.	235/12
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage
Straße:	Stählinweg 14
Flur-Nr., Gmkg.:	2772/1 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der vorliegende Bauantrag ist eine Überarbeitung eines Entwurfs, der bereits am 26.04.2012 im Bausenat behandelt wurde. Die damalige Bauvoranfrage wurde abgelehnt. Am 25.10.2012 wurde dem Bausenat ein überarbeiteter Entwurf in Form eines Bauantrages vorgestellt. Da die Nachbarbeteiligung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war, wurde einstimmig beschlossen die Entscheidung bis zum Abschluss der Nachbarbeteiligung zurückzustellen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Mittlerweile wurde durch den Bauwerber die Nachbarbeteiligung durchgeführt. Die Nachbarn haben die Planunterlagen nicht unterschrieben. Einwände wurden bis auf das den Stadträten vorliegende Schreiben vom 22.10.2012 nicht vorgetragen.

Entscheidungserhebliche Nachbareinwendungen liegen nicht vor und an der Beschlussempfehlung hat sich daher nichts geändert. Das Bauvorhaben ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht verletzt.

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

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

**V. Beschlussvorschlag:** Zustimmung

**Beschluss:** Zustimmung unter der Bedingung, dass das oberste Geschoss auf der südlichen Seite stärker ( ca. 2m – 3 m von der Kante abgesetzt ) zurückgenommen wird.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

### **Nichtöffentliche Sitzung**

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 05.12.2012**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer