

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

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

am Montag, **08. März 2010**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

#### **Vorsitz:**

Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Böckh, Margaretha  
Braun, Ulrich  
Dunkenberger, Manfred  
Feldmeier, Mechthild  
Gotzes, Verena  
Hartge, Michael  
Müller, Herbert  
Nieder, Wolfgang  
Neukamm, Gerhard  
Standhartinger, Karl  
Dr. Steiger, Hans – Martin  
Thrul, Bernhard  
Courage, Wolfgang

Vertr. für Wilhelm, Christiane

#### **Abwesend:**

Wilhelm, Christiane  
Bürgermeisterin Knoll, Claudia  
Such, Fritz

entschuldigt  
entschuldigt  
entschuldigt

**Ende:** 17:00 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Bauleitplanung der Gemeinde Holzgünz: Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan für Solarpark „Frauental“; Möglichkeit zur Stellungnahme als Nachbargemeinde
- II. Baugesuche

#### Bauanträge:

- 1. 252/09 Überbauung des bestehenden Schwimmbeckens als Anbau an das vorhandene Garagengebäude, St. - Ulrich - Platz 3
- 2. 19/10 Errichtung eines Carports mit Photovoltaikanlage, Alpenstraße 58
- 3. 20/10 Fassadensanierung mit Umbau im Bestand und Erweiterungsbau (Theaterplatz / Elsbethenhof West ), Kramerstraße 43
- 4. 1199/07 – Tektur Neubau eines Fünffamilienhauses statt Vierfamilienhauses mit Garagen, Ostpreußenstraße 48
- 5. 236/09 Abbruch des Garagenanbaus und Errichtung eines Außenbewirtungsbereichs, Kempter Straße 8
- 6. 146/09 Neubau Parkplätze für Hotel „Weißes Ross“, Kalchstraße

#### Voranfragen:

- 1. 239/09 Bau einer Kirche mit Versammlungsstätte, Freudenthalstraße 8
- 2. 1/10 Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (Reihenhäusern), Dickenreiser Weg

- III. Verschiedenes

### **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.

### **I. Öffentliche Sitzung**

#### **Nr. 1**

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Holzgünz: Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan für Solarpark „Frauental“; Möglichkeit zur Stellungnahme als Nachbargemeinde**

Die Gemeinde Holzgünz lässt derzeit den Flächennutzungsplan ändern sowie einen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Frauental“ erstellen, um eine (weitere) Freiflächenphotovoltaikanlage zu ermöglichen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Memmingen als Nachbarkommune Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Größe von ca. 12,57 ha soll südlich der A 96 bei Schwaighausen entstehen. Dies entspricht einer Überlegung der Gemeinde Holzgünz, weitere Freiflächenphotovoltaikanlagen nur noch im vorbelasteten Bereich südlich der A 96 zuzulassen, um das Landschaftsbild in der Nähe der Siedlungsflächen nicht weiter zu beeinträchtigen. Eingrünung und Ausgleich des Eingriffs sind vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange der Stadt Memmingen nicht betroffen.

**Beschluss:** Die Stadt Memmingen bringt keine Anregungen zur Bauleitplanung – FNP – Änderung und Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Frauental“, Stand 18.02.10 – der Gemeinde Holzgünz vor.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

## Nr. 2

### Betr.: Baugesuche und Voranfragen

---

Baugesuch-Nr.:	252/09
Bauvorhaben:	Überbauung des bestehenden Schwimmbeckens als Anbau an das vorhandene Garagengebäude
Straße:	St. – Ulrichs – Platz 3
Flur-Nr., Gmkg.:	75/0, Amendingen

---

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Ein bestehendes Schwimmbecken soll eingehaust werden. Der Neubau (8,5 x 12 m) wird an eine bestehende Garage angebaut. Mit einem flachgeneigten Pultdach gestaltet, rückt eine Gebäudeecke bis auf 80 cm an die Grundstücksgrenze zum St. – Ulrichs – Platz.

#### II. Bes. Bemerkungen:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB: Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Abstandsflächen sind eingehalten.

#### III. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	19/10
Bauvorhaben:	Errichtung eines Carports mit Photovoltaikanlage
Straße:	Alpenstraße 58
Flur-Nr., Gmkg.:	4012/0, 4012/6, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Auf dem Grundstück zwischen Alpenstraße und der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm soll eine Photovoltaikanlage entstehen. Die Fläche beträgt ca. 3400 qm. Die geneigte Dachkonstruktion soll gleichzeitig als Carportanlage dienen.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB: Die beantragte Nutzung ist im faktischen Gewerbegebiet zulässig.

**III. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB**

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	20/10
Bauvorhaben:	Fassadensanierung mit Umbau im Bestand und Erweiterungsbau (Theaterplatz / Elsbethenhof West)
Straße:	Kramerstraße 43
Flur-Nr., Gmkg.:	762/1, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Teile des bisherigen Ladens (ca. 68 qm) im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Elsbethenhof sollen abgebrochen werden. Ein Neubau an gleicher Stelle mit erweiterter Ladenfläche (115 qm) und der Einbeziehung bestehender Büroflächen (47 qm) im Obergeschoss vertet die Randbebauung zum Elsbethenhof auf. Gebäudehöhe ca. 6,50 m in Flachdachausführung. Die Außenwandgestaltung soll in Form einer messingfarbenen, glatten und gelochten Blechdurchführung erfolgen.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Das nach § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor.

Die Heimatpflege rät dazu, auf messingfarbenes Lochblech zu verzichten.

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

Aufgrund der Nutzungserweiterung ist ein Stellplatz abzulösen.

Die Außenwandgestaltung in Form einer gelochten Blechfassade ist im Altstadtensemble kritisch zu beurteilen. Es wird vorgeschlagen alternative Materialgestaltungen aufzuzeigen um nach einer Bemusterung vor Ort abschließend zu entscheiden.

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

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

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	199/07 – Tektur 1199/07
Bauvorhaben:	Neubau eines Fünffamilienhauses statt Vierfamilienhauses mit Garagen
Straße:	Ostproußenstraße 48
Flur-Nr., Gmkg.:	160/43, 160/44, Amendingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Im Rahmen einer Baukontrolle wurde der Einbau einer fünften Wohneinheit in dem für vier Familien genehmigten Wohngebäude festgestellt. Im nachgereichten Tekturantrag werden die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich nachgewiesen.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB, da das Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes A 2 liegt. Die Überprüfung der Grundflächenzahl (Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche) liegt im zulässigen Bereich. Eine Beschränkung hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan nicht enthalten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen ebenfalls keine Einwendungen.

**III. Planungsrechtl. Beurteilung:** Bebauungsplan A 2

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 8 ja / 6 nein

---

Baugesuch-Nr.:	236/09
Bauvorhaben:	Abbruch des Garagenanbaus und Errichtung eines Außenbewirtungsbereichs
Straße:	Kempter Straße 8
Flur-Nr., Gmkg.:	584/0, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Für die Gaststätte „Tanne“ in der Kempter Straße soll im westlichen Grundstücksbereich Tannengasse/Ecke Bretschergäßle eine Außenbewirtung mit einer Bestuhlung für ca. 35 Sitzplätze entstehen. Dazu soll eine vorhandene Garage abgebrochen werden.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die umliegenden Nachbarn wenden sich gegen das Vorhaben, da massive Lärmbelästigungen befürchtet werden.

Der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz ist zu entnehmen, dass aufgrund der Berechnungsergebnisse tagsüber und nachts massive Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile bestehen.

Durch Genehmigung einer Wohnung in der Vergangenheit sind auf dem betreffenden Grundstücksbereich die Garage und ein offener Stellplatz nachzuweisen. Bei Genehmigung einer Außenbewirtschaftung entstünde ein Fehlbedarf von 2 Stellplätzen.

**III. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB**

**Beschluss:** Ablehnung gemäß II.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein



---

Baugesuch-Nr.:	146/09
Bauvorhaben:	Neubau Parkplätze für Hotel „Weißes Ross“
Straße:	Kalchstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	288/0, 288/2, 289/0, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Antragsteller plant in der Kalchstraße auf den beiden brachliegenden Grundstücken 25 Stellplätze zeitlich befristet bis zur Neubauung zu errichten. Im zukünftigen Neubau sind 2 Parkdecks vorgesehen. Der Stellplatznachweis dient dem Einbau von Seminarräumen im Erdgeschoss des bestehenden Hotelgebäudes Kalchstraße 16.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Grundsätzlich erscheint hier eine Stellplatzanlage dieser Größe im Ensemble der Altstadt städtebaulich nicht verträglich. Die Nachbarn wenden sich gegen die Stellplatzanlage und befürchten Beeinträchtigungen durch entsprechende Immissionen.

Schalltechnische Berechnungen lassen Stellplätze jedoch außerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zu.

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

Zur Realisierung der Nutzungen im Bestand (Bauantrag 154/08) sind 9 Stellplätze nachzuweisen bzw. abzulösen. Um zukünftig eine angemessene bauliche Entwicklung sicherzustellen wird folgende zeitlich begrenzte Übergangsregelung vorgeschlagen:

Die Belegung der Stellplätze ist nur in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig. Durch entsprechende technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass nur eine Privatnutzung erfolgen kann.

Eine Befristung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Spätestens danach sind die erforderlichen 9 Stellplätze abzulösen und die gesamte Stellplatzanlage aufzulösen. Die Absicherung wird durch eine Bankbürgschaft erfolgen. Dieser Vorschlag erfolgt im Einvernehmen mit dem Antragsteller.

Der Umbau der Stellplätze auf öffentlichem Grund im Bereich der Zufahrt und die Versetzung einer Straßenlaterne gehen zu Lasten des Antragstellers.

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Bebauungsplan

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

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 239/09  
Bauvorhaben: Bau einer Kirche mit Versammlungsstätte  
Straße: Freudenthalstraße 8  
Flur-Nr., Gmkg.: 1601/0, Memmingen

---

- I. Im Rahmen einer Voranfrage durch die Syrisch orthodoxe Kirche soll geklärt werden, inwieweit auf dem Grundstück Freudenthalstraße 8 eine Kirche mit ca. 350 qm mit Kommunikations- und Begegnungsräumen ca. 200 qm und einem Mehrzwecksaal realisiert werden können. Zum Eisenbahnbach entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll die Bebauung einen Abstand von 6,50 m einhalten. Für die geplante Nutzung sollen 22 Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden.

Zur südlichen Grundstücksgrenze ist auf eine Länge von 37 m ein Abstand mit 4 m vorgesehen und ein direkter Grenzanbau mit ca. 12 m. Zur westlichen Grundstücksgrenze rückt die Bebauung bis auf einen Abstand von 6,50 m zum Eisenbahnbach.

Angaben der Traufhöhen von 8,50 m jedoch dazu widersprüchliche Plandarstellungen lassen bei einem Grenzabstand von nur 4,0 m vermutlich die Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB, da das Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplanes (71) liegt. Der Bebauungsplan hat zum Inhalt die Zugänglichkeit zum Bahngelände sicherzustellen und ein gewisses Parkplatzangebot vorzuhalten.

Die Antragstellerin wäre bereit der Stadt Memmingen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze einen Grundstückstreifen von 10 m Breite zu verkaufen, um eine Anbindung zum Bahnhof und den neu zu errichtenden Pkw Parkplätzen zu ermöglichen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist zur Herstellung eines attraktiven Zugangs zum Bahnhof von Osten mit sinnvollen Parkmöglichkeiten ein Grundstückstreifen mit einer Mindestbreite von 15 m erforderlich, um nicht nur einen fußläufigen Zugang sondern Parkplätze mit Wendemöglichkeit zu schaffen.

- III. Aussagen zu den erforderlichen Stellplätzen sind aufgrund vager Angaben nicht möglich. Die für die zukünftige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind jedoch in Abhängigkeit zu den geplanten Flächen auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Nach Süden sind die Abstandsflächen zu den Nachbarn in Abhängigkeit zu den geplanten Wandhöhen gemäß BayBO auf eigenem Grundstück einzuhalten bzw. durch die Nachbarn zu übernehmen. Nach Westen ist antragsgemäß ein Mindestabstand von 6,50 m zum Bach einzuhalten.

IV. **Beschlussvorschlag:**

Die Sicherstellung eines attraktiven Zugangs zum Bahnhof von Osten mit Park- und Wendemöglichkeit ist nur unter Beachtung eines 15 m breiten Grundstückstreifen vorstellbar. Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO einzuhalten. Nach Westen ist ein Abstand zum Eisenbahnbach von 6,50 m einzuhalten.

Weitere planungs- und bauordnungsrechtliche Belange insbesondere die Gestaltung waren nicht prüfbar.

Der II. Senat beschließt einstimmig, eine Entscheidung über die Voranfrage **zurückzustellen** und vor der nächsten Sitzung des II. Senats einen Ortstermin abzuhalten.

---

Voranfrage-Nr.:	1/10
Bauvorhaben:	Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (Reihenhäusern) und Umwidmung von bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zum Bauland
Straße:	Dickenreiser Weg
Flur-Nr., Gmkg.:	1894/0, 1897/0, 1898/0, Memmingen

---

I. Der Antragsteller möchte wissen, ob die oben bezeichneten Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können.

II. Planungsrechtliche Beurteilung:  
Die Grundstücke liegen eindeutig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan zeigt entsprechend landwirtschaftliche Flächen.

Die vom Antragsteller aufgeführten Bezugsfälle sind Altbebauungen und genießen Bestandsschutz; können aber nicht als Grund für eine weitere Bebauung herangezogen werden.

Auch lässt die Erschließungs- und Entwässerungssituation eine Bebauung nicht zu.

**Beschluss:** Die Bauvoranfrage ist negativ zu verbescheiden.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

**Nichtöffentlich**

IV. XXX

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 08. März 2010**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer