

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 Donnerstag, 8. Dezember 2011**

um 14:45 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

**Anwesend:**

Feldmeier, Mechthild

Vertr. für Böckh, Margareta

Braun, Ulrich

Bretzel, Manfred

Ferk, Hans

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Nieder, Wolfgang

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

Gutermann Stefan

Vertr. für Prof. Dr. Schwarz, Josef

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans - Martin

Thrul, Bernhard

Wilhelm, Christiane

**Abwesend:**

Prof. Dr. Schwarz, Josef

entschuldigt

Böckh, Margareta

entschuldigt

**Ende:** 16:20 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Bebauungsplan 52 „Westertorplatz“; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans im südlichen Teilbereich ( am St.-Josefs-Kirchplatz ) mit dem Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten
  
- II. Solarthermieanlage für das Anwesen Badgasse 6
  
- III. Bauanträge:
  1. 290/11 Neubau einer Wohnanlage, Dr. - Huber – Straße 13 / 15
  2. 199/11 Neubau eines Lager- und Sozialgebäudes für einen Sportplatz, Schlachthofstraße 40
  3. 25/11 Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, Woringen Straße 5
  4. 257/11 Errichtung einer Holzarena, Anschützstraße 2
  5. 261/11 Neubau von drei bzw. zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Buxacher Stadtweg, Beim Wirt
  6. 258/11 Neubau einer Wohnanlage mit ca. 30 – 32 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Freudenthalstraße
  
- IV. 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: Solarthermieanlage für das Anwesen Badgasse 6**

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

Das Anwesen Badgasse 6 wird zur Zeit energetisch saniert. Es ist beabsichtigt, in diesem Zusammenhang auch einen solarthermischen Kollektor (5,67 x 1,48 m) zur Heizungsunterstützung auf dem Dach anzubringen.

Das Anwesen liegt innerhalb des Denkmal-Ensembles Altstadt. Damit gilt der von Stadtrat und BLfD gleichermaßen getragene Grundsatz, dass Solaranlagen nur dann zugelassen werden sollen, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

Das Vorhaben ist baurechtlich verfahrensfrei, es ist jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Rahmen des Sprechtags BLfD am 10.11.11 wurde die Situation besichtigt:

Die Dachfläche mit der geplanten Solaranlage ist vom Fußweg nördlich des Stadtbachs durchaus einsehbar. Insgesamt erscheint es jedoch so unauffällig und, auch in Anbetracht der Umgebung, so harmlos, dass auch seitens des BLfD die geplante Solaranlage auf der südlichen Hälfte der westlichen Dachfläche hingenommen wird. Städtebaulich bzw. in Bezug auf das Stadtbild wird dies auch so gesehen.

Damit kann und soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass unter Berücksichtigung der heutigen energetischen Anforderungen durchaus flexibel auf die **Randbedingungen des Einzelfalls** eingegangen wird.

Da mit dieser Entscheidung auch der vom Stadtrat angewandte Grundsatz betroffen ist, wird der II. Senat um Zustimmung gebeten.

Diese Sondersituation gibt erneut Anlass, über eine **mögliche Modifizierung des Grundsatzbeschlusses zu Solaranlagen** nachzudenken. Es wäre eine vierstufige Regelung vorstellbar, die zwar einen höheren Aufwand erfordert, aber atypischen Situationen besser gerecht würde:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Einzeldenkmal, einsehbar:          | grundsätzliche Ablehnung  |
| 2. Einzeldenkmal, nicht einsehbar:    | Einzelfallentscheidung auf Grundlage der denkmalfachlichen Stellungnahme des BLfD   |
| 3. Ensemble-Gebäude, einsehbar:       | Einzelfallentscheidung unter Würdigung der Situation und Berücksichtigung der denkmalfachlichen Stellungnahme (Ortsbesichtigung erforderlich) |
| 4. Ensemble-Gebäude, nicht einsehbar: | grundsätzliche Zustimmung   |

14:55 Uhr: Stadtrat Neukamm nimmt an der Sitzung teil.

**Beschlussvorschlag:**

Der II. Senat stimmt der Errichtung der beantragten solarthermischen Anlage auf der südlichen Hälfte der westlichen Dachfläche des Anwesens Bachgasse 6 zu. Unter Berücksichtigung der speziellen gestalterischen Umstände kann in diesem Einzelfall von dem Grundsatz abgewichen werden, dass Solaranlagen nur dann zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Die entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis ist zu erteilen

**Beschluss:** Ablehnung des Antrags. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 1 nein

## Nr. 2

### **Betr.: Bebauungsplan 52 „Westertorplatz“; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans im südlichen Teilbereich ( am St. – Josefs – Kirchplatz ) mit dem Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten**

Es bestehen offenbar Überlegungen, im ehemaligen LZB-Gebäude am St.-Josefs-Kirchplatz eine Spielhalle anzusiedeln. Der seit 1973, erstmals geändert 1977, rechtskräftige Bebauungsplan 52 „Westertorplatz“ setzt dort ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO – ohne weitere Differenzierung der Nutzungsart – fest. Damit sind hier Vergnügungsstätten ohne jede Einschränkung planungsrechtlich zulässig.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass eine solche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bismarckschule und St. Josef Kirche eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen würde und der Eigenart dieses engeren Bereichs nicht entspricht.

Um hier Vergnügungsstätten zu verhindern, soll der Bebauungsplan 52 „Westertorplatz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Diese beabsichtigte Änderung soll sich ausschließlich auf den Teilbereich südlich des Karstadt-Kaufhauses, also die direkte Nachbarschaft von Schule und Kirche, sowie auf die Modifizierung der zulässigen Nutzung (keine Vergnügungsstätten im Kerngebiet zulässig) beschränken. In § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Möglichkeit dazu eröffnet. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplan sollen unverändert weiter gelten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der II. Senat beschließt:

Dem Plenum des Stadtrats wird die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westertorplatz“ für den südlichen Teilbereich gemäß Planskizze des Stadtplanungsamts vom 02.12.11 empfohlen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Das Änderungs-Verfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Ziel der Änderung ist es, im Änderungsbereich alle Arten von Vergnügungsstätten, die bisher im Kerngebiet zulässig sind, auszuschließen.

**Beschluss:** Dem Plenum des Stadtrats wird die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Westertorplatz“ empfohlen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Das Änderungs-Verfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Ziel der Änderung ist es, im Änderungsbereich alle Arten von Vergnügungsstätten, die bisher im Kerngebiet zulässig sind, auszuschließen.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

### Nr. 3

#### Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	290/11
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage
Straße:	Dr. Huber-Straße 13/15
Flur-Nr., Gmkg.:	26227/7, 2622/8 Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage in der Dr. Huber-Straße mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich in einem faktischem allgemeinen Wohngebiet. Eine Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Grundflächenzahl des Neubaus von 0,4 liegt in der näheren Umgebung am oberen Rand, erscheint aber noch akzeptabel. Die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO von 0,4 wird eingehalten.

Der Neubau ist als Flachdachbau zweigeschossig mit einem zurückspringenden Dachgeschoss geplant. Flachdachbauten befinden sich mit einer Ausnahme in der unmittelbaren Nähe des Vorhabens nicht. Aufgrund der Heterogenität der umgebenden Bebauung, vom Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu größeren Wohnanlagen, erscheint eine Befreiung diesbezüglich städtebaulich vertretbar.

Die in der näheren Umgebung vorherrschende Zweigeschossigkeit und die damit einhergehende Traufhöhe wird durch den Neubau durch das zurückspringende Dachgeschoss aufgenommen.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 1 nein

BG-Nr.	199/11
Bezeichnung:	Neubau eines Lager- und Sozialgebäudes für einen Sportplatz
Straße:	Schlachthofstraße 40
Flur-Nr., Gmkg.:	3456/1, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Lager- und Sozialgebäudes der Türkisch Islamischen Gemeinde in der Schlachthofstraße. Das neue Gebäude soll jungen Leuten dienen um sich auf einem ebenfalls neu anzulegenden Sportplatz auf dem gleichen Grundstück sportlich zu betätigen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück liegt gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich aus planungsrechtlicher Sicht um ein faktisches Gewerbegebiet. Anlagen für sportliche Zwecke sind daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Der nördlich anschließende Bebauungsplan sieht keine Grenzbebauung vor. Bei der bestehenden Grenzbebauung des nördlichen Nachbarn handelt es sich um Altbestand mit Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung wäre lediglich eine Grenzbebauung innerhalb der gesetzlichen Vorgaben möglich.

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

Die Abstandsflächen nach Norden werden nicht eingehalten. Eine Grenzbebauung wäre lediglich mit einer Gesamtlänge von 9 Metern je Grundstücksgrenze zulässig. Die vorliegende Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 14,30 Meter. Im Zuge der Nachbaranhörung hat sich der nördliche Nachbar nicht geäußert, der Grenzbebauung also nicht zugestimmt. Darüber hinaus scheint bei der Größe des Grundstückes die Einhaltung der zulässigen Grenzbebauung als unproblematisch.

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

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

BG-Nr.	25/11
Bezeichnung:	Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes
Straße:	Woringer Straße 5
Flur-Nr., Gmkg.:	3949/0, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarktes in der Woringer Straße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1013 m<sup>2</sup>.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich in einem faktischem Gewerbegebiet.

Die bestehende Filiale wird durch die beantragte Erweiterung zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Um mögliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen, wurde der Bauherr gebeten die GMA mit einer Auswirkungsanalyse zu beauftragen. Das Gutachten der GMA kommt zu dem Schluss, dass der erweiterte Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von gut 1.000 m<sup>2</sup> keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auf die (Nah-) Versorgung der Bevölkerung auslösen wird. Vielmehr sei von einer Sicherung und Verbesserung der Versorgung der umliegenden Bevölkerung auszugehen.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein



BG-Nr.	257/11
Bezeichnung:	Errichtung einer Holzarena
Straße:	Anschützstraße 2
Flur-Nr., Gmkg.:	3943/0, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer Verkaufsstätte für biogene Brennstoffe wie z. B. Brennholz, Briketts oder Pellets in der Anschützstraße 2. Im ersten Bauabschnitt ist die Erstellung einer Verkaufsstätte vorgesehen. In späteren Bauabschnitten sollen ein überdachter sowie ein freier Lagerbereich dazu kommen. Mittelfristig ist vorgesehen von diesem Standort sämtliche weitere Holzarenen im Allgäu zu beliefern, also zusätzlich Großhandel zu betreiben.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Gewerbegebiet. Da es sich um Handelsgüter handelt, die größere Lagerbereiche benötigen und nicht innenstadtrelevant sind, ist die Lage in einem Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung richtig und grundsätzlich genehmigungsfähig.

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

In dem Bauantrag ist durch eine genaue und abschließende Sortimentsbeschreibung nachzuweisen, dass ausschließlich nicht innenstadtrelevante Handelsgüter angeboten werden.

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

BG-Nr.	261/11
Bezeichnung:	Neubau von drei bzw. zwei Einfamilienhäusern mit Garagen
Straße:	Buxacher Stadtweg/Beim Wirt
Flur-Nr., Gmkg.:	147/3, Buxach

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet zwei Varianten. Die Variante 1 sieht den Bau von drei Einfamilienhäusern mit Garagen und die Variante 2 den Bau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen am Buxacher Stadtweg/Beim Wirt vor.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buxacher Halde“. Lediglich das östliche Gebäude liegt innerhalb der Baugrenzen. Bei der Variante 1 befinden sich zwei und bei der Variante 2 ein Wohnhaus zu 100% außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen.

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

Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes sowie der städtebaulichen Maxime, das Buxachtal so weitgehend wie möglich von Bebauung freizuhalten, sind beide Varianten nicht genehmigungsfähig.

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Bebauungsplan „Buxacher Halde“

**V. Beschlussvorschlag:** Ablehnung beider Varianten

Der II. Senat beschließt einstimmig, eine Entscheidung über den Antrag **zurückzustellen**.

BG-Nr.	258/11
Bezeichnung:	Neubau Wohnanlage mit ca. 30 – 32 Wohneinheiten mit Tiefgarage
Straße:	Freudenthalstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	1573/2, Memmingen

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

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage mit 30 – 32 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Freudenthalstraße. Das Gebäude befindet sich gegenüber der Kunsthalle direkt an den Gleisanlagen. Der solitäre Bau weist eine Höhenentwicklung von 5 bis 7 Geschossen auf.

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

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einer heterogenen Gemengelage. Am ehesten ist das Gebiet nach BauNVO als Mischgebiet einzustufen. Eine Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die im Süden anschließende und mit erhaltenswertem Baumbestand belegte, parkähnliche Fläche wird weitgehend geschont. Eine erhaltenswerte Kastanie müsste gefällt werden.

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

In der näheren-, sehr heterogenen Umgebung befinden sich vom Einfamilienhaus bis zur größeren Fabrikhalle alle möglichen Arten von Gebäuden. Eine ähnliche Höhenentwicklung weist jedoch nur die Wohnanlage an der Freudenthalstraße südlich des Vorhabens auf. Aufgrund seiner Alleinstellung kann dieses Vorhaben allerdings nicht als prägend herangezogen werden. Daher fügt sich das Vorhaben der Siebendächer Baugenossenschaft nach § 34 BauGB nicht ein.

Eine baurechtliche Zulässigkeit wäre daher allein über ein Bebauungsplanverfahren herzustellen.

Es befinden sich mit der ehem. Dreikönigsmühle im Bereich Güterbahnhof, dem Maximiliancenter, dem ehem. Fernmeldeamt und dem Altenheim St. Ulrich einige höhere Gebäude als Landmarke entlang der Eisenbahnlinie. Aus Sicht der Stadtplanung und des Bauordnungsamtes könnte die neue Wohnanlage diese markanten Gebäude entlang der Bahnlinie ergänzen und gemeinsam mit der Kunsthalle ein Tor für die Bahnhofseinfahrt von Norden bilden. Es wäre sicherzustellen, dass die lebendige und unverwechselbare Architektursprache im weiteren Entwurfsprozess weiterentwickelt wird. Ein „trister“ Wohnblock könnte die gewünschte städtebauliche Funktion nicht erfüllen.

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

**V. Beschlussvorschlag:**

Der 2. Senat empfiehlt dem Plenum den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen. In einem Vorgespräch mit dem Bauherrn wurde dieses Vorgehen besprochen und von diesem akzeptiert. Ein entsprechender Antrag des Bauherren mit Schreiben vom 23.11.2011 zur Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt vor.

**Beschluss:**

Der 2. Senat empfiehlt dem Plenum den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 08.12.2011**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer