

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

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

**am Dienstag, 8. Dezember 2015**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Bürgermeisterin Böckh, Margareta  
Baur, Christoph  
Börner, Helmut  
Eßmann, Heike  
Gotzes, Verena  
Hartge, Michael  
Kolb, Jürgen  
Liepert, Stefan  
Mirtsch, Thomas  
Müller, Herbert  
Neukamm, Gerhard  
Rogg, Sabine  
Standhartinger, Karl  
Dr. Steiger, Hans - Martin

**Ende:** 14:55 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Bebauungsplan A 37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“; Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen, Abwägung der Belange, Empfehlung zum Satzungsbeschluss
  
2. Baugesuche
  1. 177/15 Aufstockung und Erweiterung eines Flachdachgebäudes um eine Wohnung, Im Kalker Feld 109
  
  2. 202/15 Erweiterung eines Einfamilienhauses, Danneckerweg 1
  
  3. 198/15 Neubau eines Doppelhauses, Nordweg 45
  
3. 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.: Bebauungsplan A 37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“; Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen, Abwägung der Belange, Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Der Planentwurf zum Bebauungsplan A37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“ hat in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegen. Aufgrund geänderter immissionsschutzrechtlicher Anforderungen wurde der Bebauungsplan vom 28.09.2015 bis 09.10.2015 erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegt.

Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans wurde bereits Feststellungsbeschluss gefasst. Die FNP-Änderung wurde zwischenzeitlich von der Regierung von Schwaben genehmigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (TÖB)

Am Verfahren wurde 34 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, dabei waren im Rahmen der 1. Auslegung 21 ohne Rückmeldung, 10 hatten keine Einwände und 3 brachten Anregungen vor.

Im Rahmen der erneuten (verkürzten) Auslegung wurden wieder alle 34 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, dabei waren 32 ohne Rückmeldung, 1 Behörde hatte keine Einwände und 1 Behörde brachte Anregungen vor.

Die Beteiligungsergebnisse der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (TÖB) sind in den Anlagen 1 und 2 der Vorlage dargestellt.

Anlage01 der Vorlage-Behandlung der Beteiligung der TÖB: Der Referatsleiter trägt die lfd. Nrn. 1, 32 und 34 vor.

Anlage02 der Vorlage-Behandlung der Beteiligung der TÖB auf Grund der erneuten öffentlichen Auslegung: Der Referatsleiter trägt die lfd. Nr. 2 vor. Er zeigt abschließend die Lage der Ausgleichsflächen.

### **Beschluss:**

Dem Plenum des Stadtrates wird empfohlen, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei der Bürgerbeteiligung keine Einwände vorgebracht wurden.
2. Die vorgebrachten Anregungen werden, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, behandelt.
3. Für den Bebauungsplan A37 „Europastraße - Oberer Buxheimer Weg" wird unter Abwägung der unterschiedlichen Belange nachfolgender Satzungsbeschluss gefasst:  
Auf Grund der gesetzlichen Grundlagen (Bezugszeitpunkt zu Beginn der Auslegung, 10.08.2015) wird der vorliegende Bebauungsplan A37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg", bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils vom 11.09.2015 als Satzung beschlossen.  
( gesetzliche Grundlagen, Bezugszeitpunkt zu Beginn der Auslegung, 10.08.2015):  
§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenstadtentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. IS. 1548) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geändert (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).
4. Die Begründung mit beiliegendem Umweltbericht und Festlegung der Ausgleichsflächen in der Fassung vom 11.09.2015 wird übernommen.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 1 nein

## Nr. 2

### Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	177/15
Bezeichnung:	Aufstockung und Erweiterung eines Flachdachgebäudes um eine Wohnung
Straße:	Im Kalker Feld 109
Flur-Nr., Gmkg.:	3595/8, Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Aufstockung eines eingeschossigen Flachdachgebäudes um ein Dachgeschoss. Es ist eine zusätzliche Wohnung mit einer Dachterrasse auf dem Bestandsbau vorgesehen. Ein Teilbereich der Aufstockung krägt über den bestehenden Flachdachbau aus und wird mit Stützen abgefangen. Der bestehende Flachdachbau wurde 1964, außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen des Bebauungsplanes, als Verkaufsraum für Lebensmittel und Milch genehmigt. 1978 erfolgte die Genehmigung zur Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8 „Im Kalker Feld“.

Das Vorhaben benötigt mehrere Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes. Zum einen befindet sich die Aufstockung komplett außerhalb der überbaubaren Flächen und zum anderen wird die zulässige Höchstgrenze der GRZ von 0,4 mit 0,66 deutlich überschritten.

Beiden Befreiungen kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Befreiungen sind nach § 31 BauGB nur dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Befreiungstatbestände sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Grundzüge der Planung werden berührt und die Abweichungen sind städtebaulich nicht vertretbar sowie auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Im Falle einer Erteilung der benötigten Befreiungen wären die Folgen einer derartigen Präzedenzfallentscheidung für das Baugebiet nicht vorhersehbar. Die

Verwaltung sieht in diesem Fall den Beurteilungsspielraum bei vergleichbaren Anträgen des Baugebietes, außerhalb der Baugrenzen und mit einer vergleichbaren Verdichtung, stark eingeschränkt. Die bauliche Struktur der umgebenen Bebauung könnte daher negativ in Bewegung geraten. Insgesamt scheint das Vorhaben demzufolge aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung geeignet den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern und bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

Darüber hinaus wird das Rücksichtnahmegebot gegenüber dem östlich angrenzenden Nachbarn verletzt. Neben der zusätzlichen visuellen Begrenzung durch die Aufstockung des ohnehin stark eingebauten Freibereichs wird mit der geplanten Dachterrasse auf Höhe des östlich angrenzenden Gartens die Intimsphäre dort zusätzlich beeinträchtigt. Der betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben seine Zustimmung nicht erteilt.

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

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. Bebauungsplan 8 „Im Kalker Feld“

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	202/15
Bezeichnung:	Erweiterung eines Einfamilienhauses
Straße:	Danneckerweg 1
Flur-Nr., Gmkg.:	2614/47, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Erweiterung eines Einfamilienhauses um einen zweigeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> mit flach geneigtem Satteldach im Danneckerweg 1.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 „Zwischen Eduard-Flach-, Laber-, Schelhorn- und Braunstraße“.

Das Vorhaben benötigt zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es soll mit dem Anbau von der vorgegebenen eingeschossigen Bauweise abgewichen werden und es wird mit dem Vorhaben die zulässige Baugrenze nach Norden überschritten.

Beiden Befreiungen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Hinsichtlich der Geschossigkeit wurden in dem Baugebiet bereits zahlreiche Befreiungen erteilt. Die Baugrenzenüberschreitung nach Norden ergibt sich aus dem Bestandsbau und wird durch die Verwaltung als städtebaulich unproblematisch beurteilt. Die fehlende Abstandsfläche nach Norden wird nach Angabe des Bauwerbers durch den nördlich angrenzenden Nachbarn übernommen werden.

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

Die Abstandsflächenübernahme durch den nördlich angrenzenden Nachbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Anbaus

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:**

Gem. Bebauungsplan 3 „Zwischen Eduard-Flach-, Laber-, Schelhorn- und Braunstraße“.

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

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	198/15
Bezeichnung:	Neubau eines Doppelhauses
Straße:	Nordweg 45
Flur-Nr., Gmkg.:	2660/13, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Doppelhauses mit zurückgesetztem Pultdach und großen Dachterrassen im Nordweg / Ecke Hurterstraße. Das Hauptgebäude belegt eine Grundfläche von ca. 213 m<sup>2</sup>.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung fügt sich das Gebäude allerdings nicht in seine nähere Umgebung ein. In der näheren Umgebung, die im Norden durch die Merianstraße, im Osten durch den Bodenehrweg, im Süden durch den Nordweg und im Westen durch die Hurterstraße inklusive der westlich anschließenden Bebauung in der ersten Reihe abgegrenzt wird, befinden sich eineinhalb- bis zweigeschossige Einfamilien- bzw. eineinhalb geschossige Doppelhäuser. Das vorliegende Vorhaben liegt mit seiner Grundfläche und insbesondere seinem Volumen deutlich über dem Rahmen der näheren Umgebung. Auch mit seiner Grundflächenzahl (GRZ) und somit der Grundstücksausnutzung befindet sich das Vorhaben außerhalb des vorgegebenen Rahmens. Durch die abriegelnde Wirkung des Gebäudes zum östlichen Nachbar wird zudem das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Der östlich angrenzende Nachbar hat Einwendungen gegen das Vorhaben, insbesondere hinsichtlich der absoluten Größe, der Höhenentwicklung und der damit einhergehenden abriegelnden Wirkung des Baukörpers erhoben. Auch der nördlich angrenzende Nachbar hat Einwendungen gegen das Neubauvorhaben vorgetragen und sich für den Erhalt der bisherigen Charakteristik der näheren Umgebung ausgesprochen.

Insgesamt scheint das Vorhaben aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung geeignet den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern und bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

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

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

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

14:55 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 08. Dezember 2015**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer