

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

5. Sitzung des II. Senates - Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss -

am Montag, 09. Mai 2016

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: 16:05 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

I. Baugesuche

1. 053/16 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Nordweg 45
2. 034/16 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Glockengießerstraße 4 und 6
3. 036/16 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Einfamilienhäusern im Innenhof mit Tiefgarage, Kempter Straße 22 und 24
4. 272/15 Neubau eines Bürogebäudes und einer Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage, Donaustraße 44

Nichtöffentliche Sitzung

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.: Baugesuche

BG-Nr.	053/16
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
Straße:	Nordweg 45
Flur-Nr., Gmkg.:	2660/13, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Pultdach im Nordweg 45.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

In der Bausenatssitzung vom 08.12.2015 wurde eine vorherige Planung desselben Bauwerbers an dieser Stelle, insbesondere aufgrund seiner Baumasse, abgelehnt. Mit der vorliegenden Planung wurde der Entwurf überarbeitet und die Baumasse deutlich reduziert. Die Länge des Gebäudes wurde von Norden um ca. 5,70 Meter gekürzt und die Grundfläche von gut 213 auf 176 m² reduziert. Auch der Dachgeschossaufbau in Form eines Pultdaches wurde deutlich verkleinert. Zudem wurde die Dachterrasse so ausgebildet, dass von dort eine direkte Einsichtnahme in den Gartenbereich des östlich angrenzenden Nachbarn nicht mehr möglich ist.

Der östliche Nachbar hat die Bauunterlagen nicht unterschrieben, jedoch gegenüber der Verwaltung keine Nachbareinwendungen erhoben.

Insgesamt kann nach der Überarbeitung der Planung ein Einfügen in die nähere Umgebung zusätzlich zu der Art der Nutzung auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche festgestellt werden. Nach Beurteilung der Verwaltung liegt nun insgesamt eine städtebaulich akzeptable sowie nachbarverträgliche Planung vor.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja / 2 nein

BG-Nr.	034/16
Bezeichnung:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
Straße:	Glockengießstraße 4 & 6
Flur-Nr., Gmkg.:	2613/4, 2614/9, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten, einem gemeinsamen Erschließungskern sowie einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes 3 „Gebiet zwischen Eduard-Flach-, Laber-, Schellhorn- und Braunstraße“.

Mit dem vorliegenden Antrag werden insgesamt sechs Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie eine bauordnungsrechtliche Abweichung beantragt:

1. Der gemeinsame Erschließungsbau befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da er sich von den südlichen Gebäudefluchten deutlich zurückgesetzt befindet und somit die Wirkung zweier Einzelbauten nicht wesentlich beeinträchtigt.
2. Das westliche Gebäude befindet sich mit einem Teilbereich im Osten außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da diese Überschreitung als städtebaulich unproblematisch beurteilt wird.
3. Das westliche Gebäude ist mit zwei- anstatt mit einem Vollgeschoss geplant. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da in diesem Bebauungsplangebiet bereits mehrere ähnliche Befreiungen erteilt wurden und diese Befreiung als städtebaulich unproblematisch beurteilt wird.
4. Im Planbereich dürfen gem. Bebauungsplan nur Häuser mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden. Beantragt werden jeweils drei Wohneinheiten je Gebäude. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da diese moderat höhere Anzahl von Wohneinheiten an dieser Stelle als unproblematisch- und im Grundsatz als begrüßenswert beurteilt wird.
5. Der Bebauungsplan schreibt für das westliche Gebäude eine Dachneigung von max. 15° Grad vor. Dieses Gebäude ist mit Satteldach und einer Dachneigung von 20° Grad geplant. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da bereits gleichlautende Befreiungen in diesem Bebauungsplangebiet erteilt wurden und zudem eine Dachneigung von 20° Grad an dieser Stelle als städtebaulich unproblematisch beurteilt wird.
6. Kniestöcke sind im Plangebiet nicht zulässig und die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,00 Meter über dem Erdgeschossfußboden liegen. Bei dem östlichen Gebäude ist ein Kniestock von 0,60 Metern vorgesehen und die Traufhöhe beträgt 6,60 Meter über Erdgeschossniveau. Unter der Berücksichtigung, dass im Plangebiet bereits gleichlautende Befreiungen erteilt wurden, und dass somit im Dachgeschoss eine weitere Wohnung verwirklicht werden kann, wird dieser Befreiung zugestimmt.
7. Abweichend von den Vorgaben des Artikels 6 BayBO wird zwischen den beiden Gebäuden eine Reduzierung der Mindestabstandsfläche um ca. 1,39 Meter auf 6,0 Meter beantragt. Dieser Abweichung kann zugestimmt werden, da bis auf die

östliche Dachgeschosswohnung zu diesen Seiten keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen orientiert sind. Das Wohnzimmer der östlichen Dachgeschosswohnung wird hiervon aufgrund seiner Höhenlage nicht beeinträchtigt.

Die Eigentümer der Flurnummer 2614/8 haben die Lage der Tiefgaragenzufahrt moniert. Die Lage behindere die Zufahrt zu ihrer Garage und ein- und ausfahrende Fahrzeuge würden das Verkehrsaufkommen in der Glockengießerstraße negativ beeinflussen. Nach Beurteilung der Verwaltung wird die Zufahrt zu der angesprochenen Garage nicht spürbar beeinträchtigt und auch durch die zusätzlichen sechs Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen in der Glockengießerstraße weiterhin moderat bleiben. Weitere Nachbareinwendungen liegen nicht vor.

Insgesamt liegt nach Beurteilung der Verwaltung, trotz der Vielzahl an Befreiungs- und Abweichungsanträgen, eine städtebaulich verträgliche Planung vor. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gem. Bebauungsplan 3 „Gebiet zwischen Eduard-Flach-, Laber-, Schellhorn- und Braunstraße“.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

BG-Nr.	036/16
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses und zweier Einfamilienhäuser im Innenhof mit Tiefgarage
Straße:	Kempter Straße 22 & 24
Flur-Nr., Gmkg.:	570, 570/1, 571, 572, 572/2, 572/5, 572/6, 546, 546/3, 549/2, 573, 574/2 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Kempter Straße 22 & 24 sowie zweier Einfamilienhäuser im Innenhof zwischen Kempter- und Weberstraße und einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 38 Stellplätzen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB sowie innerhalb des Altstadtensembles Memmingens.

Das Gebäude entlang der Kempter Straße mit insgesamt 14 Wohneinheiten wird in drei giebelständige Gebäudeteile untergliedert und nimmt somit die Maßstäblichkeit der umliegenden Altstadtbebauung entsprechend auf. Die Fassade zur Kempter Straße erhält eine gegliederte Lochfassade während die Westfassade zum Innenhof mit großzügigen und bodentiefen Verglasungen geplant ist. Die Neuplanung vermittelt zwischen dem Maßstabssprung der angrenzenden Gebäude Kempter Straße 26 und 20.

Die Errichtung von zwei flachgedeckten Wohngebäuden im Innenhof kann nach Beurteilung der Verwaltung sowie des BLfD aufgrund der kaum gegebenen Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum akzeptiert werden.

Insgesamt liegt nach Beurteilung der Verwaltung sowie des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter Beachtung insbesondere der unter III. aufgeführten Auflagen eine städtebaulich- und ensambleverträgliche Planung vor.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

- Auf das nordöstliche Dachflächenfenster in der Wohnung 14 ist aufgrund der Einsehbarkeit von der Kempter Straße zu verzichten - zumal dieses Schlafzimmer auch von der Giebelseite her belichtet wird.
- Die Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln einzudecken.
- Zumindest in der Fassade zur Kempter Straße sind Holzfenster vorzusehen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

BG-Nr.	272/15
Bezeichnung:	Neubau eines Bürogebäudes und einer Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage
Straße:	Donaustraße 44
Flur-Nr., Gmkg.:	1347/2 Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Bürogebäudes und einer Wohnanlage mit insgesamt 17 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 40 Stellplätzen in der Donaustraße 44. Das Bürogebäude mit vier Vollgeschossen ist an der Donaustraße situiert, während sich die Wohnanlage im östlichen Bereich des Grundstücks befindet. Die Wohnanlage ist dreigeschossig geplant, während sich ein Teil des Riegelbaus Richtung Osten aufgrund des Geländeverlaufs als viergeschossiger Baukörper darstellt. Das Dachgeschoss dieses Gebäudeteils ist nach Osten um mindestens 1,50 Meter zurückgesetzt, so dass auch Richtung Osten eine dreigeschossige Traufe entsteht.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs in einem faktischen Mischgebiet. Daher ist nach der Art der Nutzung, sowohl Büro- als auch Wohnnutzung, grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche fügt sich die Anlage in seine nähere Umgebung entsprechend ein. Die umgebende Bebauung stellt sich als relativ heterogen dar. Der Rahmen der näheren Umgebung wird im Süden von der alten Röcklin Mühle und im Norden vorwiegend von Wohnbebauung verschiedener Größenordnung gebildet. Sowohl von der Grundfläche als auch von der Höhenentwicklung fügt sich die Anlage in seine nähere Umgebung ein.

Ein Großteil der Wohnanlage befindet sich in einer gem. Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Da bereits im Bestand dieser im FNP dargestellte Grünflächenstreifen entlang der Memminger Ach mehrfach durch Bebauung unterbrochen ist und auf dem Grundstück ein ausreichender Freiflächenabstand zur Memminger Ach verbleibt, ist die Lage der Wohnanlage aus Sicht der Verwaltung städtebaulich unproblematisch und daher vertretbar.

Abweichend von den Vorgaben des Artikels 6 BayBO wird zwischen dem Bürogebäude und dem Wohngebäude eine Reduzierung der Mindestabstandsfläche mit einer Fläche von insgesamt ca. 6,3 m² beantragt. Dieser Abweichung kann zugestimmt werden, da sich in diesem Bereich des Wohngebäudes ein Laubengang und beim Bürogebäude ein Treppenhaus befindet und daher Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen von dieser Unterschreitung nicht betroffen sind.

Nachbareinwendungen liegen nicht vor.

Insgesamt ist die Bebauung des ehemaligen Tankstellengrundstücks aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und grundsätzlich zu begrüßen.

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

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

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 09. Mai 2016

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer