

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

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

am Dienstag, **10. November 2009**

um 16:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Bürgermeisterin Knoll, Claudia  
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  
Wilhelm, Christiane

**Ende:** 17:00 Uhr

**Tagesordnung:**  
**Öffentliche Sitzung**

I. Gemeinde Erkheim; Änderung des Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines Autohofes; Beteiligung als Nachbarkommune

II. Baugesuche

Bauanträge:

1. 207 / 09 Sanierung des Gebäudes Weinmarkt 10 und Umnutzung der Gaststätte zu Einzelhandelsfläche, Weinmarkt 10
2. 103 / 09 Café / Bistro – Änderung der Öffnungszeiten, Alkoholausschank, Kalchstraße 25 a
3. 229 / 09 Nutzungsänderung Teilbereich Gebäude 4 –, Jägerndorfer Str. 1

Voranfragen

1. 137 / 09 Änderung der vorhandenen Lagerflächen in zwei Spielotheken, Jägerndorfer Straße
2. 171 / 09 Nutzungsänderung von Verkaufsflächen in Chinarestaurant, Bowlingcenter und 4 Spielotheken, Birkenweg 7
3. 216 / 09 Aufstockung des Wohnhauses, Danneckerweg 1
4. 174 / 09 Bau eines Biogas – Endlagers südlich der bestehenden Biogasanlage, Bodenseestr. 68

III. 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. Das Baugesuch – Nr. 229 / 09 und die Voranfrage – Nr. 174 / 09 werden als Tischvorlagen in die Tagesordnung aufgenommen.

## **I. Öffentliche Sitzung**

### **Nr. 1**

**Betr.: FNP – Änderung und Bebauungsplan – Änderung „Gewerbegebiet südlich der A 96“ der Marktgemeinde Erkheim; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Die Marktgemeinde Erkheim lässt zur Zeit eine Änderung ihres FNP, sowie eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ erarbeiten. Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Autohof“ südöstlich der Autobahnausfahrt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Stadt Memmingen Gelegenheit, Anregungen dazu vor zu bringen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sollen folgende Nutzungen im Sondergebiet zulässig sein:

- Tankstellen
- Stellplatzanlagen und Garagen,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit deren **zusammengerechnete** Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet
- Tankstellenshops, soweit deren **zusammengerechnete** Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet
- Schank- und Speisewirtschaften
- Kraftfahrzeugwerkstätten
- Betriebe für die Pflege von Kraftfahrzeugen

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange der Stadt Memmingen durch diese Planung nicht berührt. Es wird sogar die Chance gesehen, dass durch einen solchen Autohof in relativ geringer Entfernung das häufig bemängelte „wilde“ Lkw-Parken im Gewerbegebiet Nord verringert werden kann.

### **Beschluss:**

Der II. Senat nimmt die FNP-Änderung und die Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet südlich der A 96“ der Marktgemeinde Erkheim, Stand 21.09.2009, zur Kenntnis. Anregungen werden nicht vorgebracht.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

## Nr. 2

### Betr.: Bauanträge und Voranfragen

---

Baugesuch-Nr.:	207/09
Bauvorhaben:	Sanierung des Gebäudes Weinmarkt 10 und Umnutzung der Gaststätte zu Einzelhandelsflächen
Straße:	Weinmarkt 10
Flur-Nr., Gmkg.:	173/0, Memmingen

---

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Gebäude Weinmarkt 10 (ehemalige Schiffbrauerei) wird generalsaniert: im Erdgeschossbereich der ehemaligen Gaststätte entsteht eine Ladenfläche, das vorhandene Cafe bleibt erhalten, in den Obergeschossen entstehen zwei Wohnungen. Durch Herausnahme der Geschossdecke über Erdgeschoss im Ladenbereich wird die Nutzung und Gestaltung auf die ursprüngliche historische Geschossausbildung zurückgeführt. Die weitgehende Entkernung des Gebäudes führt zu einer neuen Gebäudestruktur, die ein attraktives Wohnen in der Altstadt ermöglicht.

#### II. Bes. Bemerkungen:

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Maßstäblichkeit der Fassadengestaltung im Ensemble ist allerdings zu berücksichtigen.

Nach Rücksprache mit den planenden Architekten erfolgt eine Überarbeitung der Fassadengestaltung zum Weinmarkt hinsichtlich der Fensterproportionen und Detailausbildung. Im Erdgeschoss sollen die im Bestand vorgegebenen Pfeilergliederungen wieder aufgenommen werden und die Türöffnungen in ihren Proportionen und der Detailausbildung überarbeitet werden. Die Fenstertüren im 1. Obergeschoss werden zu Fenster mit massiven Brüstungen ausgebildet werden.

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

Die Fassadengestaltung zum Weinmarkt ist zu überarbeiten, Details über Türöffnungen und Fenster sind hinsichtlich Material und Dimensionierung vorzulegen.

Der Wirtshausausleger ist zu sanieren und zu erhalten.

#### IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Innenbereich, § 34 BauGB

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

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	103/09
Bauvorhaben:	Cafe – Änderung der Öffnungszeiten, Alkoholausschank
Straße:	Kalchstraße 25 a
Flur-Nr., Gmkg.:	285/0, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

In dem bestehenden Stehcafe sollen die Öffnungszeiten von Montag bis Samstag auf 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr erweitert werden, gleichzeitig wird Alkoholausschank beantragt. Damit wird das Cafe ein Gaststättenbetrieb und die Erlaubnis nach Gaststättengesetz erforderlich. Für den gastronomischen Betrieb ist eine Baugenehmigung erforderlich.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die beantragte Nutzungsänderung erfordert den Nachweis von 2 Stellplätzen (unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung). Laut Planunterlagen sind die Stellplätze im Hinterhof des Gebäudes angedacht. Die Zufahrt erfolgt über eine 2,50 m breite und 12 m lange Durchfahrt zum Hinterhof. Die dort angeordneten 2 Stellplätze erfüllen weder die gesetzlichen Mindestanforderungen für die Rangierflächen, noch sind sie für Besucher im Hinterhof leicht auffindbar.

Statt der erforderlichen Fahrgassenbreite von 6,25 m sind nur 4 m vorhanden, die ein Rangieren unmöglich machen.

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

Der Stellplatznachweis kann nicht anerkannt werden, da die entsprechenden Anforderungen nicht erfüllt werden.

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

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 137/09  
Bauvorhaben: Änderung der vorhandenen Lagerflächen in zwei Spielotheken  
Straße: Jägerndorfer Straße  
Flur-Nr., Gmkg.: 2459/0, Memmingen

---

I. In dem bestehenden Gebäude an der Jägerndorfer Straße/Ecke Hühnerbergstraße sollen im Erdgeschoss zwei Spielotheken mit je ca. 145 qm eingerichtet werden. Gemäß den Plandarstellungen sind je Spielothek 12 Spielgeräte geplant.

II. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Die Art der Nutzung des Baugrundstücks ist gemäß Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgelegt.

Die planungsrechtliche Beurteilung der beantragten Nutzungsänderung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung 1968 (§ 8 Abs. 2 Nr. 1).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Dies trifft für jede der Spielotheken zu, die jeweils das höchstzulässige Maß erreichen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind in einem Gewerbegebiet nur nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig.

Das Vorhaben ist deshalb bauplanungsrechtlich unzulässig.

**Beschluss:**

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Beurteilung kann dem Vorhaben keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 171/09  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Verkaufsflächen in Chinarestaurant,  
Bowlingcenter und 4 Spielotheken  
Straße: Birkenweg 7  
Flur-Nr., Gmkg.: 3993/0, Memmingen

---

I. In dem bestehenden Gebäude Allgäuerstraße/Ecke Birkenweg (ehemals Praktikermarkt) soll durch Antrag auf Vorbescheid geklärt werden, inwieweit ein Chinarestaurant in der Größe von ca. 770 qm Gastraumfläche (rund 380 Sitzplätze), ein Bowlingcenter mit einer Fläche von 1360 qm mit 15 Bahnen sowie 4 Spielotheken mit je ca. 167 qm, 170 qm, 127 qm und 127 qm (zusammen 690 qm) zulässig sind. Reserveflächen für weitere Spielotheken bzw. Fitnessbereich sind dargestellt.

II. Das Grundstück befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Damit erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. mit der aktuellen Baunutzungsverordnung § 8 Abs. 3 Nr. 3.

Danach ist zu prüfen, inwieweit die Nutzungen nach Art und Größenordnung, und nach Einzugsbereich gebietsverträglich sind und sich somit in die nähere Umgebung einfügen.

Jede Spielothek für sich betrachtet erreicht eine kerngebietstypische Größenordnung. Die Massierung von 4 Spielotheken ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung als nicht verträglich mit dem Gebiet anzusehen. Der Teilbereich des Antrags mit den 4 Spielotheken fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Chinarestaurant und Bowlingcenter sind planungsrechtlich unproblematisch anzusehen.

**Beschluss:**

Gemäß den Ausführungen unter II. wird dem Vorhaben keine Zustimmung in Aussicht gestellt, der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 216/09  
Bauvorhaben: Aufstockung des Wohnhauses  
Straße: Danneckerweg 1  
Flur-Nr., Gmkg.: 2614/47, Memmingen

---

I. Ein bestehendes erdgeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach soll zu einem zweigeschossigen Wohngebäude ebenfalls mit Satteldach erweitert werden.

II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB, da das Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 3 liegt.

Laut Bebauungsplan ist nur erdgeschossige Bebauung mit einer Dachneigung zwischen 28° und 30° möglich.

Die das Bauvorhaben umgebende Bebauung ist ausschließlich erdgeschossig gemäß Bebauungsplan.

Die Zustimmung des östlichen Nachbarn liegt nicht vor.

**Beschluss:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der erdgeschossigen Bauweise sind zu beachten. Eine Zustimmung zur Zweigeschossigkeit wird nicht befürwortet. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein



---

Baugesuch-Nr.: 229/09  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung Teilbereich Gebäude 4 –  
Straße: Jägerndorfer Straße 1  
Flur-Nr., Gmkg.: 2459/0, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Im bestehenden Gebäude an der Jägerndorfer Straße soll der Weinhandel Firma Weinfleck Flächen im östlichen Gebäudebereich mit Zugang von der Jägerndorfer Straße in Anspruch nehmen. Geplant sind für den Versand und Großhandel sowie Einzelhandel und Lagerverkauf eine Fläche von insgesamt 500 qm, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf 700 qm erweitert werden soll. Der Lagerverkaufsbereich (Einzelhandel) umfasst eine Fläche von ca. 100 qm. Die Lkw-Andienung für den Lagerbereich kann von der Südseite erfolgen.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes 14, in dem ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Die Planunterlagen sind für eine abschließende Genehmigung der Nutzungsänderung bezüglich der Flächenangaben und –aufteilung der einzelnen Nutzungsbereiche zu konkretisieren.

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

Die Planunterlagen sind gemäß Bauvorlageverordnung mindestens im Maßstab M = 1:200 nachzureichen.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ist nach Vorlage konkreter Grundrisspläne zu führen.

**IV. Planungsrechtl. Beurteilung:** Bebauungsplan Nr. 14

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

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 174/09  
Bauvorhaben: Bau eines Biogas-Endlagers südlich der bestehenden Biogasanlage  
Straße: Bodenseestraße 68  
Flur-Nr., Gmkg.: 49/0, Buxach

---

- I. Der Antragsteller plant zur bestehenden Biogasanlage ein Endlager zu errichten. Dabei handelt es sich um einen Substratbehälter mit einem Durchmesser von 23 m und einer Höhe von 6 m.

Ursprünglich war der Standort südöstlich der bestehenden Biogasanlage zur Bodenseestraße vorgesehen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse war der Standort nicht zu befürworten. Nach mehreren Besprechungen und einem Ortstermin wurde zusammen mit dem Antragsteller ein Standort weiter westlich gefunden. Damit konnte die örtliche Hangkantensituation berücksichtigt werden.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, da das Vorhaben im Außenbereich liegt. Das Vorhaben ist privilegiert und deshalb planungsrechtlich zulässig. Das Lager ist entsprechend in den Hang zu situieren, anzuschütten und mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Standort keine Bedenken.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben im westlichen Grundstücksbereich wird die Zustimmung in Aussicht gestellt. Das Lager ist in die Hangkante einzubinden. Der neue Hangkantenverlauf ist mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen. Im Bauantrag sind der neue Hangkantenverlauf und die Bepflanzung entsprechend darzustellen.

**Stimmverhältnis:** 15 ja / 0 nein

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 10. November 2009**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer

- Stadtrat - II. Senat - Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss - vom –10.11.2009-