

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 Mittwoch, 11. Mai 2011

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Böckh, Margareta

Braun, Ulrich

Dunkenberger, Manfred

Ferk, Hans

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

Nieder, Wolfgang

Gutermann, Stefan

Vertr. für Prof. Dr. Schwarz, Josef

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans – Martin

Thrul, Bernhard

Wilhelm, Christiane

Abwesend:

Prof. Dr. Schwarz, Josef

entschuldigt

Ende: 16:10 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

I. Bauanträge:

1. 98/11 Sanierung Vorderhaus und Erstellung von zwei Wohnungen im Nebengebäude, Waldhornstraße 10
2. 2137/07 Tekturantrag, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Wildbergweg 11

Voranfragen:

1. 246/09 Umnutzung der Gaststätte in reines Wohnhaus mit 5 Wohnungen, Ausbau des Dachgeschosses, Anbau der Balkone, Mulzergaben 7
2. 50/11 Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Geschoss für Verkaufsräume, Kalchstraße 3
3. 65/11 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit max. 7 Wohnungen, Augsburg Str. 23 1/3
4. 54/11 Neubau von 2 Einfamilienhäusern, Rotreiserstraße
5. 78/11 Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit jeweils einer Garage, Am Ziegelstadel

II. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

III. 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.

Nr. 1

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

Baugesuch-Nr.:	98/11
Bauvorhaben:	Sanierung Vorderhaus und Erstellung von zwei Wohnungen im Nebengebäude
Straße:	Waldhornstraße 10
Flur-Nr., Gmkg.:	722/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Nach einem Teilabbruch des Hinterhofgebäudes Waldhornstraße 10 mit untergeordneter Nutzung sind eigenständige Wohneinheiten im 1. OG u. DG geplant. Für den Dachausbau wird der neue Dachstuhl um 1 m gegenüber dem Bestand traufseitig erhöht.

II. Bes. Bemerkungen:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem bestehenden Bebauungsplan 47 A, der in diesem Bereich nur eine erdgeschossige Bauweise zulässt.

Die Fenster der Wohnräume sind ausschließlich nach Norden in den nur 2 m breiten Innenhof gerichtet. Die erforderlichen Brandschutzbestimmungen können nicht eingehalten werden. Die Rettung der Personen aus dem gefangenen Hinterhof kann aus Sicht der Feuerwehr nicht sichergestellt werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Dem Vorhaben kann aus den genannten Gründen keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Gemäß Bebauungsplan ist jedoch eine Verlängerung des bestehenden dreigeschossigen Gebäudes auf eine Tiefe von rund 4,20 m zulässig. In diesem Sinne wird eine Planung empfohlen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan 47 A

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 2137/07 – Tektur
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Straße: Wildbergweg 11
Flur-Nr., Gmkg.: 56/0, Dickenreishausen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus mit Pultdach (24° Neigung) in Dickenreishausen Wildbergweg 11 hat im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung die Baufreigabe erhalten. Abweichend zur genehmigten Kniestockhöhe von 95 cm wurde die Wandhöhe mit 2,09 m ausgeführt.

Nach Einstellung der Bauarbeiten wurde der Tekturantrag eingereicht, der einerseits die Kniestockhöhe vom 2,09 m und andererseits die Dachneigung von 24° auf 14° vorsieht.

II. Bes. Bemerkungen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Kniestockhöhe von 75 cm und einer Dachneigung von 28° sind massiv überschritten.

Im Rahmen der Gleichbehandlung aller umliegenden Neubauten ist eine Kniestockhöhe von 2,09 m nicht vertretbar.

III. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan D 4

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	246/09
Bauvorhaben:	Umnutzung der Gaststätte in reines Wohnhaus mit 5 Wohnungen, Ausbau des Dachgeschosses, Anbau der Balkone
Straße:	Mulzergraben 7
Flur-Nr., Gmkg.:	1030/0, Memmingen

- I. Die Gaststätte Mulzergraben 7 (ehemalige Weizenbrauerei) mit zwei vorhandenen Wohnungen soll zu einem reinen Wohnhaus mit 5 Wohnungen umgebaut werden. Dazu ist der vollständige Ausbau des Dachgeschosses mit entsprechenden Dachaufbauten sowie der Anbau von Balkonen geplant.

Nach Westen zur Steinbogenstraße erfolgt eine Dachgeschossenerweiterung in einer Länge von rund 9,5 m mit entsprechender Dachterrassennutzung und Balkonanbauten mit einer Breite von jeweils ca. 3,5 m. Zur Ostseite (Bahnhofstraße), Süd- und Nordseite erfolgen unwesentliche Fassadenänderungen.

- II. Da kein Bebauungsplan besteht und der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche darstellt, ist eine Veränderung lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Der im Antrag dargestellte Dachaufbau wirkt sehr massiv, so dass er sich gestalterisch nicht in das Bestandsbild einfügt, insbesondere auch unter dem Aspekt des Altstadtensembles.

Beschluss:

Grundsätzlich wird dem Vorhaben des Umbaus der Gaststätte in ein Wohnhaus die Zustimmung in Aussicht gestellt, wobei der Dachaufbau zur Wohnraumvergrößerung zu reduzieren, bzw. in Einzelaufbauten aufzulösen ist, so dass das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers weitgehend erhalten bleibt.

Entsprechende Änderungen sind im Bauantragsverfahren in Abstimmung mit dem Bauamt zu erarbeiten. Der Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	50/11
Bauvorhaben:	Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Obergeschoss für Verkaufsräume
Straße:	Kalchstraße 3
Flur-Nr., Gmkg.:	248/0, 248/2, Memmingen

- I. Das zur Schlossergasse gelegene erdgeschossige Rückgebäude des Wohn- und Geschäftshauses Kalchstraße 3 soll durch ein weiteres Vollgeschoss und Dachgeschoss mit Satteldach aufgestockt werden. Die Fläche von 105 qm soll als Verkaufsfläche dienen. Die Länge der Aufstockung beträgt ca. 14,50 m, das Dachgeschoss erreicht eine Länge von 10 m.

Das direkt an den Grundstücksgrenzen gelegene Objekt erreicht nach Aufstockung eine Traufhöhe von 8 m und eine Firsthöhe von 12 m.

Die Ansichtsdarstellungen gehen fälschlicherweise von einer bestehenden Gebäudehöhe von 3,70 m aus, wobei der Bestand tatsächlich eine Höhe von 4,60 m erreicht.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss.

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung stimmen sowohl die westlichen, als auch die östlichen Nachbarn dem Vorhaben nicht zu: Aufgrund der geplanten Aufstockung sehen die Nachbarn eine erhebliche Wertminderung ihrer Anwesen durch Verdunkelung und Verschattung. Eine Terrasse im 1. OG und ein Balkon im 2. OG des westlichen Nachbargebäudes würden erheblich verschattet und die 4 m hohe Brandwand wäre für die bestehende Wohnqualität unzumutbar.

Aus stadtplanerischer Sicht fügt sich die geplante Aufstockung nicht in die nähere Umgebung ein. Die bisherige erdgeschossige Bebauung im Hofbereich der beiden Anwesen Kalchstraße 1 und 3 ermöglicht die Belichtung und Benutzung aller angrenzenden Gebäude. Die Abstandsfläche für die geplante Gebäudehöhe ist nicht eingehalten.

Eine wesentlich höhere Bebauung in diesem Bereich steht damit gegen das Gebot der Rücksichtnahme zur nachbarlichen Wohnbebauung, wodurch eine Abwertung der Nachbargebäude erfolgt.

Beschluss:

Aus den genannten Gründen kann dem Vorhaben keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Stimmverhältnis: 13 ja / 2 nein

Voranfrage-Nr.: 65/11
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit max. 7 Wohnungen
Straße: Augsburgener Straße 23 1/3
Flur-Nr., Gmkg.: 1526/4, Memmingen

I. Das bestehende erdgeschossige Einfamilienhaus auf Flurnummer 1526/4 Augsburgener Straße 23 1/3 soll abgebrochen werden und mit einem Mehrfamilienhaus (max. 7 Wohneinheiten) dreigeschossig bebaut werden. Die Erschließung soll, wie bisher, über das südlich gelegene Grundstück erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze angelegt. Kinderspielplatz und Besucherstellplätze sind berücksichtigt.

II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung erfolgt, wie vom Stadtrat/II. Senat gefordert, zur Augsburgener Straße und nicht über den Pestalozziweg.

Beschluss: Die Zustimmung zum Vorhaben wird erteilt.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 54/11
Bauvorhaben: Neubau von zwei Einfamilienhäusern
Straße: Rotreiserstraße
Flur-Nr., Gmkg.: 764/0, Steinheim

- I. Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Flurnummer 764 der Gemarkung Steinheim südlich der Rotreiserstraße zwischen Bahnlinie und Memminger Ach die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die Erschließung soll über einen Feldweg (Boschenweg) erfolgen.
- II. Planungsrechtliche Beurteilung:
Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB, da die Vorhaben im Außenbereich angesiedelt sind. Die beabsichtigte Wohnbebauung ist im Außenbereich nicht zulässig, da öffentliche Belange entgegenstehen. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (die Flächen sind der Landwirtschaft vorbehalten) und führt zu einer Erweiterung einer Splittersiedlung. Die Grundstücke sind von öffentlichen Flächen aus nicht erschlossen.

Beschluss: Gemäß den o. g. gesetzlichen Vorgaben kann dem Vorhaben keine Zustimmung erteilt werden. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	78/11
Bauvorhaben:	Neubau von drei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Garage
Straße:	Am Ziegelstadel
Flur-Nr., Gmkg.:	287/6, 287/7, Dickenreishausen

- I. Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 3 in Dickenreishausen, Am Ziegelstadel geklärt werden:
1. Die zwei bestehenden Grundstücke Flurnummer 287/6 und 287/7 sollen in drei Baugrundstücke aufgeteilt werden. Dadurch wird eine Grundstücksgröße von ca. 440 qm erreicht. Gemäß Bebauungsplan sind jedoch Grundstücksmindestgrößen von 600 qm bei Einzelhäusern festgesetzt.
 2. Die Vorplatztiefe vor Garagen soll statt den festgesetzten 6,0 m ab Straßengrenze auf 5 m Tiefe möglich sein, als Ersatz werden elektrisch betriebene Torantriebe eingebaut.
 3. Die im Bebauungsplan festgesetzte Kniestockhöhe von 0,5 m wird auf 0,75 m beantragt. Darüber hinaus soll eine Kniestockhöhe von 1,0 m und 1,75 m geprüft werden.
 4. Gemäß Bebauungsplan sind untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig. Beantragt wird ein Dachaufbau in Form einer Widerkehr mit einer Breite von max. 4 m.
- II. Durch Bebauungsplan D 3 sind entlang der Straße Am Ziegelstadel erdgeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach festgesetzt.
- Zu 1.: Die beantragte Verringerung der Grundstücksgröße, um 3 statt 2 Bauplätze zu schaffen, wird städtebaulich für vertretbar gehalten.
- Zu 2.: Unter Verwendung eines automatischen Torantriebes ist die Reduzierung des Vorplatzes vor der Garage auf mind. 5 m Tiefe, gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorstellbar.
- Zu 3.: Eine Kniestockerhöhung auf 75 cm wird ebenfalls befürwortet. Darüber hinaus gehende Kniestockerhöhungen führen zu einer zweigeschossigen Bauweise, welche die Grundzüge der Planung verändern würde.
- Zu 4.: Die vorgeschlagenen Dachaufbauten in Form der dargestellten Widerkehr wird ebenfalls befürwortet.
- Zu 1. – 4.:
Unter Beachtung der im Bebauungsplan vorgegebenen Grundstückstiefen mit dem entsprechenden Pflanzgebot von Bäumen nach Westen wird empfohlen sowohl die beantragte Zahl der 3 Baugrundstücke als auch die weiteren beantragten Abweichungen

(Garagenvorplatz mit 5,0 m, Kniestockerhöhung auf 75 cm und Dachaufbau in einer Breite von 4,0) durch Befreiung zuzulassen.

Beschluss:

Unter Berücksichtigung der unter II. genannten Voraussetzungen wird dem Vorhaben die Zustimmung erteilt.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	23/11
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Straße:	Im Klösterle
Flur-Nr., Gmkg.:	384/4, 619/0, 620/0, Memmingen

Der II. Senat beschloss am 29.03.11, eine Entscheidung über den Antrag zurückzustellen. Ein historischer Rückblick ist zu geben und Varianten zu den Entwicklungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Nachbarbebauung sind darzustellen.

Beschluss: Die vom Stadtplanungsamt vorgestellte Bebauung im Bereich Klösterle ist Grundlage für die weitere Planung.

Stimmverhältnis: 15 ja / 0 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

Nichtöffentliche Sitzung

III. xxx

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 11.05.2011

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer