

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, **16. November 2010**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

**Anwesend:**

Such, Fritz

Braun, Ulrich

Dunkenberger, Manfred

Feldmeier, Mechthild

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Müller, Herbert

Nieder, Wolfgang

Neukamm, Gerhard

Standhartinger, Karl

Spitz, Rolf

Thrul, Bernhard

Vertr. für Dr. Steiger, Hans – Martin

**Abwesend:**

Wilhelm, Christiane

Courage, Wolfgang

Böckh, Margareta

Gutermann, Stefan

Dr. Steiger, Hans - Martin

**Ende:** 15:40 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim „Konzentrationszonen für den Kiesabbau; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
  
- II. Widmung von Straßen
  
- III. Bauanträge:
  1. 203/10 Erweiterung der Betriebsstätte, Lagerhalle und Bürogebäude mit Tiefgarage, Glendalestraße 4
  2. 177/10 Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Fertiggaragen, Heimertinger Straße
  3. 227/10 Neubau eines Einfamilienhauses, Dr.–Huber-Straße
  4. 233/10 Neubau eines Büro- und Wohnhauses, An der Schule, Volkratshofen
  
- Voranfragen:
  1. 168/10 Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Wohngebäudes, Am Einlaß 4
  2. 216/10 Erweiterung Einfamilienhaus zum Doppelhaus, Kotzenbrühl 4
  3. 237/10 Neubau einer Wohnanlage, Veitensteige, Amendingen
  4. 194/10 Nutzungsänderung für ein bestehendes Gebäude, Allgäuer Straße
  5. 68/10 Bebauung des Bahngeländes mit einem Einkaufsmarkt, Bahnhofstraße 11
  6. 238/10 Umnutzung eines Bestandsobjektes in eine Spielhalle, Goldhoferstraße 9
  
- 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. Er gratuliert Stadtrat Müller zu seinem gestrigen Geburtstag.

### I. Öffentliche Sitzung

#### Nr. 1

#### **Betr.: Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim „Konzentrationszonen für den Kiesabbau“; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde Buxheim lässt derzeit durch LARS-consult eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Kiesabbau erarbeiten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB hat die Stadt Memmingen die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Kiesabbau-Konzentrationszone, um dann außerhalb dieser Konzentrationszone keinen Kiesabbau mehr zuzulassen. Im Vorfeld wurde dazu eine Standortanalyse durchgeführt, in der die in Frage kommenden Flächen durch Überlagerung von Ausschlusskriterien aus den verschiedenen fachlichen Bereichen reduziert wurden. Es blieben 2 Bereiche übrig, in denen die Konzentration des Kiesabbaus grundsätzlich möglich erscheint: südlichwestlich des Autobahnkreuzes und im Norden westlich der A7 südlich und nördlich der Egelseer Straße (in Buxheim, MN 33; westliche Verlängerung des Unteren Buxheimer Weges, MM 33). Dieser nördliche Bereich mit einer Fläche von insgesamt ca. 12,8 ha erscheint noch etwas besser geeignet und ist Gegenstand der FNP-Änderung. Die Verkehrsanbindung soll über die Egelseer Straße / Autobahnbrücke an die Europastraße und so an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgen.

Als Ergebnis einer verwaltungsinternen Abstimmung sind ausschließlich Anmerkungen zum Verkehr veranlasst:

- Die Europastraße wird in Plänen und Text als „B 300“ bezeichnet. Dies trifft so nicht zu; sie ist vielmehr als Kreisstraße MM 30 gewidmet und liegt im Unterhalt der Stadt Memmingen.
- Die vorgesehene Verkehrserschließung über die Kreisstraße MN 33 / MM 33 zur Europastraße und weiter wird problematisch gesehen. Dieser Straßenzug ist im Stadtgebiet, zwischen A 7 und Europastraße, mit nur 14 cm bituminösem Aufbau nicht ausreichend für den zu erwartenden Schwerlastverkehr ausgebaut. Außerdem ist der Kreuzungsbereich der Kreisstraße mit der Europastraße bereits heute ein sehr kritischer Knotenpunkt. Bei einer stärkeren Verkehrsbelastung aus Richtung Buxheim muss überlegt werden, ob eine Lichtsignalisierung der Kreuzung oder der Einbau eines Kreisverkehrs notwendig wird. Dazu gehört auch die Frage der Übernahme der entstehenden Kosten.

Auch für den möglichen südlichen Konzentrationsbereich werden verkehrliche Probleme gesehen. Die Anbindung müsste hier über die Memminger Straße (Buxheim) / Buxheimer Straße erfolgen. Hier ist eine Beeinträchtigung der Wohngebiete im Memminger Nordwesten zu befürchten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung.

#### **Beschluss:**

Die oben formulierten Anmerkungen zum Verkehr werden als Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim, Vorentwurf Stand 20.09.2010, vorgebracht.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

## Nr. 2

### Betreff: Widmung von Straßen

#### Widmung nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG:

#### **Parkplatz an der Straße „In der Neuen Welt“ Flur-Nr. 3359/5 – Teilfläche und 3359/6 – Teilfläche, Gmkg. Memmingen**

Der für die Öffentlichkeit nutzbare Parkplatz an der Straße „In der Neuen Welt“ ist aufgrund seiner Verkehrsbedeutung nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortstraße zu widmen.

Anfangspunkt: ab Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 3432/1, anfangs mit einer Breite von 46 Meter, in östlicher Richtung verlaufend mit einer Verbreiterung auf 67 Meter, eingezäunt im Norden, im Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 3359/10 und 3359

Endpunkt: Richtung Osten bis zum Zaun ca. zur Hälfte unter der Autobahn A 96 (Fläche ca. 5.260 m<sup>2</sup>)

Länge: 0,090 km

Straßenbaulastträger ist die Stadt Memmingen

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, vorgenannter Widmung zur Ortsstraße zuzustimmen.

#### Widmung nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG:

#### **Stadthallenvorplatz, südlich, östlich und nordöstlich der Stadthalle, Flur-Nr. 53 – Teilfläche und Flur-Nr. 4/5, Gmkg. Memmingen**

Eine Teilfläche der die Stadthalle umgebenden Fläche ist aufgrund seiner Verkehrsbedeutung und aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum beschränkt öffentlichen Weg zu widmen. Auf den Lageplan mit der eingezeichneten Begrenzung wird verwiesen.

Anfangspunkt: ab der Zwinggasse, Flur-Nr. 110/7 Richtung Norden, einschließlich der Treppen südlich und nördlich der Stadthalle, der überdachten Turmfläche und der überdachten Stadthallenfläche, östlich entlang der Stadthalle, einschließlich den drei Zugängen zur Ulmer Straße zwischen den Haus-Nummern 3 und 7, 7 und 9 des Grundstücks Flur-Nr. 53 und zwischen Haus-Nummer 9 und 11 des Grundstücks Flur-Nr. 4/5. Östliche Begrenzung der Fläche zu den Flur-Nr. 39, 41/2, 50/3, 53/1 und 53/2

Endpunkt: bis zum Grimmweg, Flur-Nr. 4/4, westlich begrenzt durch die Stadtmauer

Länge: 0,125 km, Fläche 3.865 m<sup>2</sup>

Widmungsbeschränkung: Fußgängerverkehr, Anlieger frei

Straßenbaulastträger ist die Stadt Memmingen

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, vorgenannter Widmung zum beschränkt öffentlichen Weg zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

Den Widmungen wird wie vorgeschlagen zugestimmt.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

### Nr. 3

#### Betr.: Bauanträge und Voranfragen

---

Baugesuch-Nr.:	203/10
Bauvorhaben:	Erweiterung der Betriebsstätte, Lagerhalle und Bürogebäude mit Tiefgarage
Straße:	Glendalestraße 4
Flur-Nr., Gmkg.:	289/1, 290/22, Amendingen

---

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

Die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes erfolgt als direkter Anbau nach Norden in Form einer Lagerhalle (ca. 17 m x 60 m) und einem dreigeschossigen Bürogebäude (ca. 13 m x 22 m) mit Tiefgarage.

#### II. **Bes. Bemerkungen:**

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach Osten ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung wird befürwortet.

Genehmigung vorbehaltlich dem Ergebnis noch ausstehender Stellungnahmen.

#### III. **Planungsrechtl. Beurteilung:** Bebauungsplan A 29

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

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.:	177/10
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Fertiggaragen
Straße:	Heimertinger Straße
Flur-Nr., Gmkg.:	620/0, Steinheim

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Ein Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses (9 x 10 m) mit Doppelgarage mit flachgeneigtem Zeltdach, soll auf der Restfläche des Grundstück Flurnummer 620 entstehen. Die Erschließung erfolgt zukünftig über die Otto-Blum-Straße.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt von eingeschossigen und zweigeschossigen Wohngebäuden. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Der westliche Nachbar spricht sich gegen eine Zweigeschossigkeit aus.

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

Die Erschließung über Nachbargrund ist dinglich einschließlich zu Gunsten der Stadt zu sichern. Anschlusskosten an den Hauptkanal gehen zu Lasten des Bauherrn.

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

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

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.: 227/10  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses  
Straße: Dr. – Huber – Straße  
Flur-Nr., Gmkg.: 2620/8, Memmingen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Nach Abbruch eines untergeordneten Anbaus (3,5 m x 4,5 m) an das eingeschossige Einfamilienhaus mit steilem Satteldach soll ein zweigeschossiger Neubau mit 12,5 m x 7 m direkt angebaut werden. Es erhält einen separaten Hauseingang und durch Grundstücksteilung wird das Gebäude eine selbständige Einheit.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. Dem Baubestand wird nicht ein in sich untergeordneter Bauteil zugefügt, sondern es entsteht ein eigenständiges, gegenüber dem Bestand zweigeschossiges Gebäude. Die vorgesehene Grundstücksteilung führt zu einer schmalen Grundstücksparzellierung mit einseitiger Grenzbebauung.

Das Vorhaben fügt sich aus den genannten Gründen nicht in die vorgegebene städtebauliche Struktur ein.

**III. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB**

**IV. Beschlussvorschlag: Ablehnung**

**Beschluss:** Ablehnung und Anregung, in einem Neuantrag eine Querteilung des Grundstücks samt Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich vorzusehen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

---

Baugesuch-Nr.: 233/10  
Bauvorhaben: Neubau eines Büro- und Wohnhauses  
Straße: An der Schule  
Flur-Nr., Gmkg.: 21/0, Volkratshofen

---

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Auf dem Grundstück Flurnummer 21 in Volkratshofen zwischen den Straßen Im Unterdorf, Am Milchberg und An der Schule soll eine Wohnanlage in mehreren Bauabschnitten entstehen.

Im ersten Bauabschnitt ist ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten im westlichen Grundstücksbereich An der Schule geplant. Der dreigeschossige Baukörper mit rund 20 x 12 m ist mit seiner Dachfläche nach Süden ausgerichtet um eine Solar- und Photovoltaiktechnik zu realisieren.

**II. Bes. Bemerkungen:**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes V 5: Im Bebauungsplan sind maximal 2 Vollgeschosse vorgegeben. Das Gebäude ist jedoch so konzipiert, dass 3 Vollgeschosse entstehen und aufgrund der gewählten Firstrichtung quer zur Längsachse des Gebäudes eine viergeschossige Ausprägung erfährt.

Nach Westen ist im Bebauungsplan eine Baugrenze mit Abstand von 10 m zum Schulweg und eine Grünfläche vorgegeben. Die Baugrenze soll durch das Wohngebäude ca. 4,30 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist nicht vertretbar, da der Abstand der Bebauung im Zugangsbereich zur Schule im Bebauungsplan bewusst gewählt wurde.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Weg zur Schule, wobei durch die Garagenzufahrten und den erforderlichen Stellplätzen für Büros und Besucher die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche nicht mehr realisierbar ist.

Für die geplante Nutzung sind 11 Stellplätze nachzuweisen, die Planunterlagen sehen nur 2 Stellplätze vor.

Die Zufahrt von dem beschränkt öffentlichen Weg „An der Schule“ ist abzulehnen. Die Erschließung kann sowohl von der Straße Im Unterdorf als auch vom Milchberg erfolgen. Der Weg An der Schule soll nur den Schulkindern vorbehalten sein.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes (Baugrenze, Geschossigkeit, Eingrünung) werden nicht beachtet.

**III. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan V 5**

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein



---

Voranfrage-Nr.: 168/10  
Bauvorhaben: Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines  
Wohngebäudes  
Straße: Am Einlaß 4  
Flur-Nr., Gmkg.: 43/0, Memmingen

---

- I. Nach Abbruch des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes und seiner Grenzanbauten soll ein zweigeschossiges Wohngebäude in annähernd gleichen Außenmaßen, allerdings ohne Grenzbebauung nach Norden entstehen.

Der zweigeschossige Baukörper mit ca. 18 x 11 m entsteht an gleicher Stelle und erhält 6 Wohneinheiten. Die Firstausrichtung entspricht ebenfalls dem Bestand, die Traufhöhen liegen gegenüber dem Bestand rund 40 cm tiefer. Durch eine steilere altstadtgerechte Dachneigung liegt die Firsthöhe ca. 1,20 m über dem Bestand. Ein bisher an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandener direkter Grenzsanbau wird in gleicher Höhe wieder aufgenommen. Nach Norden erhält das Gebäude einen rund 4 m breiten Grenzabstand.

Im Erdgeschoss ist ein Schauraum für Zinngießerei vorgesehen, nach Osten zur Bachseite eine Wohnung und im westlichen Bereich an der Grenze Nebenräume (Fahrräder, Abstellräume, Müll). Im 1. OG entstehen zwei Wohnungen, nach Westen mit direkter Grenzbebauung, im 1. DG ebenfalls zwei Wohneinheiten mit einer Dachterrasse nach Westen. Im DG entsteht 1 Wohnung. Die Erschließung der Wohnungsebenen erfolgt über Treppe und Aufzug.

Im UG ist eine Tiefgarage für 7 Stellplätze angelegt, welche über die nördlich angrenzende Nachbartiefgarage erschlossen wird.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung sprechen sich der südliche Nachbar Am Einlaß 3 wegen einer zu befürchtenden Beeinträchtigung der Wohnqualität sowie der westliche Nachbar Ulmer Straße 10 aufgrund der Fenster- und Balkonanordnung und damit verbundener Einblicke gegen das Vorhaben aus.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein: nach Norden wird die überbaute Fläche reduziert, nach Westen bewegt sich die direkte Grenzbebauung im Rahmen des Bestandes. Die Nachbarbebauung reicht an dieser Stelle in annähernd gleicher Höhe und Nutzung auch bis an die Grundstücksgrenze.

Für die neue Nutzung sind 8 Stellplätze nachzuweisen, aufgrund des Nachweises von 5 Stellplätzen für eine Nutzung auf einem anderen Grundstück errechnet sich ein Fehlbedarf von 6 Stellplätzen, die gemäß Satzung abgelöst werden können.

**Beschluss:** Dem Vorhaben wird unter Beachtung der unter II. genannten Punkte eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Eine weitere bauordnungsrechtliche Überprüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 216/10  
Bauvorhaben: Erweiterung Einfamilienhaus zum Doppelhaus  
Straße: Kotzenbrühl 4  
Flur-Nr., Gmkg.: 1321/0, Amendingen

---

- I. Im „Kotzenbrühl“ Nr. 4 ist ein zweites Wohnhaus (9,5 m x 11 m) als Doppelhaus geplant. Ein direkter Anbau erfolgt auf einer Länge von rund 5 m. Die Abstandsflächen untereinander sind nicht eingehalten.
- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB in Verbindung mit einem Beschluss des II. Senats, wonach innerhalb des Bereichs „Kotzenbrühl“ einzelne unbebaute Grundstücke bebaut werden können.

Gemäß diesem Beschluss wurden in der Vergangenheit freistehende Einzelhäuser durch den Stadtrat/II. Senat genehmigt. Der vorliegende Antrag sieht jedoch ein zweites Wohnhaus auf einem bebauten Grundstück vor. Eine bauliche Verdichtung in Form zusätzlicher Wohngebäude auf den relativ großen Grundstücken führt zu einer verstärkten Versiegelung dieses Außenbereichs und zu einer neuen Qualität dieser Splittersiedlung. Auch im Hinblick auf die Hochwassersituation ist eine weitere Verdichtung nicht zu befürworten.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben kann aufgrund der unter II. genannten Beurteilung keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

**Stimmverhältnis:** 11 ja / 2 nein

---

Voranfrage-Nr.: 237/10  
Bauvorhaben: Neubau einer Wohnanlage  
Straße: Veitensteige  
Flur-Nr., Gmkg.: 106/1, Amendingen

---

I. Für das Grundstück Untere Straße/Ecke Veitensteige in Amendingen liegt ein neuer Bebauungsvorschlag vor. Zwei zweigeschossige durch eine Treppen- und Aufzugsanlage verbundene Baukörper werden in gestaffelter Anordnung parallel zur Veitensteige geplant. Für die vorgesehenen 13 Wohneinheiten ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Unteren Straße mit 17 Stellplätzen angedacht, oberirdisch werden 10 Stellplätze dargestellt. Fußläufig erschlossen werden die beiden Wohngebäude über einen Weg parallel zur Veitensteige, der durch eine hohe Mauer zu 4 geplanten Längsparkplätzen abgestützt ist.

II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Geschossigkeit, Dachform, Baukörperstellung und Abstand zur Straße werden grundsätzlich als akzeptabel beurteilt.

Die Einbindung in das Gelände ist jedoch nicht gelöst. Eine Stützmauer zur Geländebewältigung in dieser Höhe sollte nicht zur Ausführung kommen. Der Erhalt einer begrünten Böschung ist anzustreben.

Entlang der Veitensteige verläuft ein öffentlicher Gehweg, die geplanten 4 Längsstellplätze sind deshalb aus Verkehrssicherheitsgründen parallel zum Gehweg auf privatem Grund nicht akzeptabel.

Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, dass sowohl nach Süden, Westen und untereinander die Mindestabstandsflächen nicht eingehalten werden können.

III. Hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebs auf dem benachbarten westlichen Grundstück sind aufgrund der Nähe zweier Silos mit Mindestabstand von rund 5,50 m immissionsrechtliche Probleme zu erwarten. Ohne Immissionsminderungsmaßnahmen (z. B. Beseitigung der Silos) kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

IV. Zwischenzeitlich hat der Bauwerber in Abstimmung mit den Nachbarn mitgeteilt, die Silos werden beseitigt. Der Bauwerber hat mitgeteilt, auf die 4 Längsstellplätze werde verzichtet und die Abstandsflächen seien eingehalten.

V. **Beschlussvorschlag:**

Nachdem der Antragsteller die unter IV genannten Punkte erfüllen will, kann dem Vorhaben eine Zustimmung unter Beachtung der Bedingungen unter II. und III. in Aussicht gestellt werden.

**Beschluss:** Mit den unter IV. genannten Bedingungen kann dem Vorhaben eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 194/10  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung für ein bestehendes Gebäude  
Straße: Allgäuer Straße  
Flur-Nr., Gmkg.: 3985/0, Memmingen

---

- I. Im Rahmen einer Voranfrage soll geklärt werden inwieweit die ehemalige Fabrikationshalle (Firma Stehle) eine neue Nutzung erhalten kann. Auf einer Fläche von rund 1080 qm soll eine Mehrzwecknutzung für rund 650 Personen entstehen. Dabei sind Hochzeitsveranstaltungen, Betriebsversammlungen, Konferenzen, Feste und Flohmärkte geplant. Für diese Nutzung sind Küche, Kühllager, Getränketheke, Garderobe und Sanitärräume vorgesehen.

Eine weitere Nutzung mit 170 qm ist für eine türkische Bäckerei angedacht und rund 300 qm Einzelhandel und 60 qm Großhandel für türkische Feinkostspezialitäten mit Zustellservice.

Die Betriebszeiten für die Mehrzweckhalle werden von 8.00 bis 1.00 Uhr, Zustellservice von 9.00 bis 24.00 Uhr und die Öffnungszeiten für Lebensmittelladen von 8.00 bis 20.00 Uhr angegeben. Die Betriebszeiten der Bäckerei Montag bis Samstag 2.00 bis 20.00 Uhr und Sonntags 2.00 bis 12.00 Uhr.

Die Stellplätze sollen auf dem südlichen Grundstücksbereich liegen.

- II. Planungsrechtliche Beurteilung:  
Das Vorhaben wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Danach liegt es in einem Gewerbegebiet. Aufgrund der Nutzungsbeschreibung ist das Vorhaben als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuschätzen, und nur ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig. Für das Gebiet erfolgt derzeit eine Überplanung durch Bebauungsplan Nr. 44.

Erschließungstechnisch ist das Grundstück für diese Nutzung äußerst problematisch, da aus straßenrechtlicher Sicht für die hochbelastete B 300 keine Sondernutzungserlaubnis auf die B 300 in Aussicht gestellt wird. Aus Sicht der Straßenbaubehörde ist nur eine Erschließung über die Woringer Straße möglich. Diese alleinige Erschließung erscheint jedoch aufgrund der abgehängten Lage zu den Stellplätzen problematisch.

Aus schalltechnischer Sicht erscheint das Vorhaben bedenklich, da die Stellplätze während der Nachtzeit benutzt werden. Die Immissionsrichtwerte der vorhandenen und zur Nachtzeit produzierenden Gewerbebetriebe sind mit zu berücksichtigen.

Die Nachbarbeteiligung wurde bislang vom Antragsteller nicht durchgeführt.

**Beschluss:** Aufgrund der planungsrechtlichen, verkehrsrechtlichen und immissionsrechtlichen Beurteilungen kann dem Vorhaben keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist abzulehnen.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

---

Voranfrage-Nr.: 68/10  
Bauvorhaben: Bebauung des Bahngeländes mit einem Einkaufsmarkt  
Straße: Bahnhofstraße 11  
Flur-Nr., Gmkg.: 1575/7, 1575/12, 1575/15, Memmingen

---

- I. Das Grundstück Flurnummer 1575/15 an der Bahnhofstraße soll mit einem Einkaufsmarkt (Verkaufsfläche rund 780 qm) und einem davon unabhängigen Getränkemarkt mit rund 270 qm sowie den entsprechenden Stellplätzen bebaut werden. Die bestehenden baulichen Anlagen (Eisenbahner Sportverein) werden abgebrochen. Die Grundstücksfläche wird durch Flächenzukauf von Bahngelände erweitert.

Der Einkaufsmarkt mit überwiegend Lebensmittelsortimenten und der Getränkemarkt sind als direkte Bebauung an der neuen Grenze nach Osten zur Bahn geplant. Im Grundstücksbereich zur Bahnhofstraße sind 88 Stellplätze angeordnet.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Aufgrund der beantragten Verkaufsflächen ist das Vorhaben als nicht großflächiger Einzelhandel einzustufen. Die beiden Einzelhandelsbetriebe sind zwei voneinander unabhängige selbständige Betriebe. Nutzungen mit altstadtrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel sind in dieser Größenordnung und Randlage zur Altstadt ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwendungen zum Vorhaben.

- III. Auflagen:  
Die Abstandsflächen sind von der DB gesichert zu übernehmen bzw. auf eigenem Grund einzuhalten.

Aus städtebaulicher Sicht ist zur Erhaltung der entlang der Bahnlinie vorhandenen Eingrünung weiterhin eine Bepflanzung entsprechend der näheren Umgebung einzuplanen und bei Lage auf DB-Grund mit der Breite von 3,0 m dinglich zu sichern.

Bezüglich der Stellplatzanordnung ist entlang der Bahnhofstraße ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit Baumbepflanzung anzulegen. Die Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Durch Flächenoptimierung sind die versiegelten Flächen zu reduzieren.

Aus schalltechnischer Sicht sind Warenlieferungen zum Einkaufsmarkt ausschließlich während der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.

Auf dem Grundstück wurden im Jahr 2001 schädliche Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Die Baumaßnahme ist deshalb durch einen zugelassenen Sachverständigen zu planen und zu überwachen. Vor Baubeginn sind die Nachweise zum Vollzug des Bodenschutzgesetzes und Abfallrechts gegenüber der Stadt Memmingen vorzulegen.

Einkaufsmarkt und Getränkemarkt sind baulich und wirtschaftlich eigenständig zu führen.

**Beschluss:** Zustimmung unter Berücksichtigung der genannten Auflagen.

**Stimmverhältnis:** 12 ja / 1 nein

---

Voranfrage-Nr.: 238/10  
Bauvorhaben: Umnutzung eines Bestandsobjektes in eine Spielhalle  
Straße: Goldhoferstraße 9  
Flur-Nr., Gmkg.: 219/4, Amendingen

---

I. Das Gebäude Goldhoferstraße 9, bisher von der Telekom genutzt, soll als Spielhalle genutzt werden.

II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB, das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes A 21 in dem ein Industriegebiet festgesetzt ist.

Bei den angegebenen Nutzflächen von über 300 qm ist von einer kerngebietstypischen Spielhalle auszugehen, die nur im Kerngebiet oder in einem Sondergebiet zulässig ist.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

**Beschluss:** Aus den unter II. genannten Gründen kann dem Vorhaben keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 0 nein

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 16. November 2010**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer