

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 Dienstag, **20. Mai 2010**

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Bürgermeisterin Knoll, Claudia
Böckh, Margaretha
Braun, Ulrich
Dunkenberger, Manfred
Feldmeier, Mechthild
Gotzes, Verena
Müller, Herbert
Nieder, Wolfgang
Neukamm, Gerhard
Standhartinger, Karl
Dr. Steiger, Hans – Martin
Thrul, Bernhard

Abwesend:

Wilhelm, Christiane	entschuldigt
Courage, Wolfgang	entschuldigt
Hartge, Michael	entschuldigt

Ende: 15:15 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

I. Baugesuche

Bauanträge:

1. 27/10 Neubau von 13 Reihenhäusern, Schweitzerstraße
2. 41/10 Neubau von 32 Wohnungen mit Tiefgarage, Münchner Straße
3. 66/10 Abbruch Wohn- und Geschäftshaus mit Garagenanbau, Gerberplatz 1 + 2
4. 65/10 Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten, Ladengeschäft und Garagen, Gerberplatz
5. 60/10 Abbruch und Neubau eines Pfarrhauses mit Amtsführung, Kirchstraße 13
6. 1161/08 – Tekturantrag; Errichtung eines Walmdaches auf bestehendes Wohnhaus und Anbau eines Treppenhauses zur Anbindung der bestehenden Einliegerwohnung im Kellergeschoss, Bauernjörgweg 8

Voranfragen:

1. 47/10 Errichtung eines Reifenhandels mit Werkstatt, Münchner Straße
2. 64/10 Neubau eines Doppelhauses, Spiehlerweg
3. 10/10 Neubau eines Fünffamilienhauses mit Tiefgarage, Schönfeldstraße 16
4. 75/10 Neubau eines Winkelbungalows mit Walmdach, Johann-Georg-Rabus-Straße

II. 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. Die Voranfrage – Nr. 75 / 10 wird als Tischvorlage in die Tagesordnung aufgenommen, der Tekturantrag- Nr. 1161/08 von der Tagesordnung abgesetzt. Bezüglich dieses Vorhabens ist vor der nächsten Sitzung ein gemeinsamer Ortstermin geplant.

Öffentliche Sitzung

Nr. 1

Betr.: Bauanträge und Voranfragen

Baugesuch-Nr.:	27/10
Bauvorhaben:	Neubau von 13 Reihenhäusern
Straße:	Schweitzerstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	3552/0, 3553/0, 3553/1, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen wurde im Rahmen einer Voranfrage grundsätzlich geklärt. In der überarbeiteten Planung wurde die Zahl der Reihenhauswohneinheiten von 22 auf 13 Wohneinheiten reduziert. Die Erschließung erfolgt von der Schweitzerstraße zu den Reihenhausgruppen mit jeweils zugeordneten Garagen. Die Stichwege wurden stark gekürzt. Die Reihenhausbebauung erfolgt zweigeschossig mit reduziertem Dachgeschoss und Dachterrassen.

II. Bes. Bemerkungen:

Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor. Die Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen wird befürwortet.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Vor Baubeginn ist der Nachweis gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu führen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 41/10
Bauvorhaben: Neubau von 32 Wohnungen mit Tiefgarage
Straße: Münchner Straße
Flur-Nr., Gmkg.: 3552/0, 3552/2, 3553/1, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen des ehemaligen Bauunternehmens Steidele zwischen Münchner Straße und der Schweitzerstraße wurde im II. Senat grundsätzlich geklärt. Zwischenzeitlich wurde die Planung überarbeitet. Zusätzlich zu den beiden Baukörpern entlang der Münchner Straße wird ein weiteres Mehrfamilienhaus in der Grundstücksmitte geplant. Damit entstehen 32 Geschosswohnungen, die Zahl der Reihenhauseinheiten wird von 22 auf 13 reduziert.

Die beiden parallel zur Münchner Straße geplanten Baukörper (24 m x 7 m) wurden auf 3 Vollgeschosse mit zurückgesetzter Penthousewohnung im Dachgeschoss reduziert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein dreigeschossiger Baukörper (32 m x 14 m) mit 12 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung der 32 Geschosswohnungen erfolgt direkt von Münchner Straße. Zwischen den beiden Baukörpern liegt die Rampe zur Tiefgarage mit 37 Stellplätzen. Für Besucher sind 12 Stellplätze an der Münchner Straße vorgesehen. Im westlichen Grundstücksbereich ist ein Kinderspielfeld geplant.

II. Bes. Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Entsprechend der positiven Voranfrage wird die Befreiung von den speziellen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes grundsätzlich befürwortet. Die vorgeschlagene Geschossigkeit entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan. Die beiden Penthousewohnungen an der Münchner Straße ergeben rechnerisch kein Vollgeschoss. Auf die Befürchtungen der Nachbarschaft hinsichtlich einer Verschattung hat der Bauwerber reagiert und die Penthousewohnung von der östlichen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt. Die Abstandsflächen sind mehr als 2 m von der östlichen Grundstücksgrenze an der engsten Stelle abgerückt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Zur Verbesserung der Zufahrtssituation wird vorgeschlagen den Rampenvorplatz auf 5,0 m zu verlängern oder Alternativ die Rangierflächen der Besucherstellplätze zu vergrößern. Die Barrierefreiheit ist insbesondere durch einen stufenlosen Hauseingang zu garantieren. Vor Baubeginn ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes eingehalten werden. Die vom Verkehrslärm betroffenen schützenswerten Aufenthaltsräume sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Vor Baubeginn ist ein Nachweis darüber vorzulegen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Die Baugesuche 66/10 und 65/10 werden gemeinsam behandelt.

Baugesuch-Nr.:	66/10
Bauvorhaben:	Abbruch Wohn- und Geschäftshaus mit Garagenanbau
Straße:	Gerberplatz 1 + 2
Flur-Nr., Gmkg.:	786/0, 787/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Zur Neubauung des nördlichen Gerberplatzes ist der Abbruch der bestehenden beiden zweigeschossigen Gebäude Gerberplatz 1 und 2 geplant.

II. Bes. Bemerkungen:

Die stellvertretende Heimatpflege empfiehlt eine Sanierung der Bausubstanz und lehnt den Abbruch der Giebelhäuser ab, da die Platzfront ein unverzichtbares Ensemble des historisch gewachsenen Raumes bedeute.

Die beiden Giebelhäuser stehen nicht unter Denkmalschutz.

III. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.:	65/10
Bauvorhaben:	Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten, Ladengeschäft und Garagen
Straße:	Gerberplatz
Flur-Nr., Gmkg.:	786/0, 787/0, 787/3, 790/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Neubauung der nördlichen Gerberplatzfront sieht eine dreigeschossige Bauweise vor, die sich zum Platz mit 3 unterschiedlich gestalteten Giebelfronten präsentiert. Das Erdgeschoss wird im westlichen Teil mit einem Laden von ca. 40 qm, sowie als Zugangsbereich für die Wohnungen und im östlichen Teil als Garage mit 8 Stellplätzen genutzt. Die Zufahrt erfolgt über den Gerberplatz. In den Obergeschossen entstehen 8 Wohnungen. Im Untergeschoss werden weitere 7 Stellplätze geschaffen, die über die bestehende Tiefgarage von der Schwesterstraße angefahren werden.

II. Bes. Bemerkungen:

Geschossigkeit, Bauweise und die überbaubare Fläche entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Einwendungen von Nachbarn beziehen sich auf die Nutzung des Erdgeschosses mit Garagen und deren Erschließung über den Gerberplatz, auf die Abluftführung der Tiefgarage und auf zum Teil privatrechtliche Angelegenheiten.

Für die geplante Nutzung sind 14 Stellplätze erforderlich, wobei 8 Stellplätze im Erdgeschoss aus Sicht des Bauwerbers unverzichtbar sind. Die Erdgeschosszone wurde im Garagenbereich durch Ausgestaltung eines Schaufensters akzeptabel gelöst. Die bisher unbebaute östliche Grundstücksfläche wurde als Pkw-Parkplatz genutzt.

Insgesamt ist die vorgeschlagene Platz- und Raumgestaltung als in sich stimmige Neubauung im Altstadtensemble zu werten.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Schalltechnische Angaben zur Tiefgaragenabluft sind u. a. wegen der Nachbareinwände nachzureichen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan Nr. 28

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 60/10
Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Pfarrhauses mit Amtsführung
Straße: Kirchstraße 13
Flur-Nr., Gmkg.: 4/0, Buxach

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Nach Abbruch des alten Pfarrhauses in Buxach soll auf dem Grundstück ein zweigeschossiger Neubau mit Satteldach entstehen. Abweichend zum Bestand erfolgt die Firstausrichtung in Nordsüdrichtung, die Baukörperabmessungen betragen 17,24 m x 7,24 m, die Dachneigung ca. 45°. Die Garage ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Erschließungsweg des Bürgerhauses situiert.

II. Bes. Bemerkungen:

Grundsätzlich bestehen gegen die neue Baukörperausrichtung keine Einwendungen. Ein Abrücken der Garage vom nur 3 m breiten Erschließungsweg zum Bürgerhaus trägt zur Verbesserung der verkehrlichen Situation bei.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Garage ist mindestens 1 m von der östlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Berücksichtigung von III:

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von III: und der Anregung an den Bauherrn, den Architekten zur Überarbeitung aufzufordern.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 47/10
Bauvorhaben: Errichtung eines Reifenhandels mit Werkstatt
Straße: Münchner Straße
Flur-Nr., Gmkg.: 3538/9, Memmingen

- I. Durch Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, inwieweit auf dem Grundstück Flurnummer 3538/9 an der Münchner Straße am Kreisverkehr ein Werkstattgebäude für Lkws und Pkws sowie ein Reifenlager (35 m x 21 m) möglich ist. Die Zufahrt soll direkt von der Münchner Straße erfolgen. Für Lkws ist eine zweite Ausfahrt im Verkehrsinselnbereich vorgesehen. Im südlichen Grundstücksbereich sind 10 Stellplätze dargestellt.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB, da das Vorhaben dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist ausschließlich bestimmt von Geschosswohnungen (allgemeines Wohngebiet). Die Art der geplanten Nutzung (Reifenhandel, 4 Pkw Hebebühnenplätze, 1 Lkw Montagestand) fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Aus schalltechnischer Sicht bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Der Nachweis von 25 erforderlichen Stellplätze kann nicht geführt werden. Die nachgewiesenen 10 Stellplätze sind aufgrund der engen Fahrgassen nicht anfahrbar.

Die Erschließung über eine Zu- und zwei Ausfahrten insbesondere im Bereich der Verkehrsinsel des Kreisverkehrs ist verkehrstechnisch abzulehnen.

Beschluss:

Aus den oben genannten Gründen kann dem Vorhaben keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 64/10
Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses
Straße: Spiehlerweg
Flur-Nr., Gmkg.: 2405/0, Memmingen

- I. Auf dem Grundstück Flurnummer 2405 Spiehlerweg Nr. 5 soll zu dem bestehenden Wohnhaus Nr. 5 nach Grundstücksteilung ein Doppelhaus errichtet werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach 37° Neigung. Die Antragstellerin stellt zwei Lösungsvorschläge vor, wobei Variante 1 mit nur 2 m Abstand vom Bahnkörper Memmingen-Lindau abgerückt ist. In der 2. Variante ist ein Abstand von 4 m vorgesehen, der allerdings eine unzulässige Überschneidung der Abstandsflächen mit dem bestehenden Wohnhaus zur Folge hat.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss. Die Bebauung entlang der Bahnlinie Leutkirch-Memmingen ist durchgängig zwischen 12 m und 15 m vom Bahnkörper abgerückt. Diese vorgegebene Bauflucht wird durch beide Varianten erheblich überschritten. Das Vorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die Zustimmung durch den nördlichen Nachbarn wird verweigert.

Beschluss:

Aus den oben genannten Gründen kann dem Vorhaben keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Der Antrag ist negativ zu verbescheiden.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 10/10
Bauvorhaben: Neubau eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage
Straße: Schönfeldstraße 16
Flur-Nr., Gmkg.: 3194/0, Memmingen

- I. Auf dem Grundstück Schönfeldstraße/Ecke Strigelstraße soll ein 5-Familien-wohnhaus entstehen, mit einer Tiefgarage erschlossen von der Strigelstraße, in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss, Kniestock ca. 90 cm und einer Dachneigung mit 32°. Durch die Voranfrage soll geklärt werden, inwieweit die südliche Baugrenze 12 m x 4 m überbaut werden darf.
- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB, da das Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn liegt vor.
- Aus städtebaulicher Sicht steht einer Baugrenzenüberschreitung in dieser Größenordnung nichts entgegen, allerdings sind die weiteren Festsetzungen, wie Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl sowie Geschossigkeit einzuhalten. Der Nachweis eines Kinderspielplatzes an geeigneter Stelle ist zu führen, die Besucherstellplätze sind oberirdisch ohne Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs auf eigenem Grund nachzuweisen.

Beschluss:

Unter Beachtung der oben genannten Voraussetzungen wird einer Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung zugestimmt. Bauordnungsrechtliche Belange wurden nicht geprüft.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 75/10
Bauvorhaben: Neubau eines Winkelbungalows mit Walmdach
Straße: Johann-Georg-Rabus-Straße
Flur-Nr., Gmkg.: 189/8, Steinheim

- I. Im Rahmen der Voranfrage soll geklärt werden, ob auf dem Grundstück Johann-Georg-Rabus-Straße Ecke Martinstr. in Steinheim ein Wohnhaus in Winkelform mit Walmdachform (25 °) möglich ist.

- II. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenze um einen Meter erfolgt sowie eine Garage und ein Stellplatz geplant sind, mit Zufahrt im Kurvenbereich.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB, da das Vorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Gemäß den Festsetzungen sind zwei verschiedene Firstrichtungen möglich (Winkelanordnung), Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 – 25 °, und zur Johann-Georg-Rabus-Straße sind 3 Meter Abstand einzuhalten.

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sowie des nördlich angrenzenden Wohngebietes sind ausschließlich Satteldächer umgesetzt worden.

Beschluss:

Unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dem Vorhaben eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden (Einhaltung der Baugrenzen und Dachform). Bezüglich des Garagen- und Stellplatzstandortes ist eine Lage zu wählen mit Zufahrt außerhalb des Kurvenbereiches.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Zur Bestätigung:
Memmingen, den 20. Mai 2010

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer