

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

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

am Montag, 21. Juli 2014

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta	
Zelt, Hermann	Vertr. für Börner, Helmut
Eßmann, Heike	
Hartge, Michael	
Kolb, Jürgen	
Liepert, Stefan	
Rohrbeck, Uwe	Vertr. für Mirtsch, Thomas
Müller, Herbert	
Neukamm, Gerhard	
Rogg, Sabine	
Prof. Dr. Schwarz, Josef	
Standhartinger, Karl	
Dr. Steiger, Hans - Martin	

Abwesend:

Börner, Helmut	entschuldigt
Mirtsch, Thomas	entschuldigt

Ende: 16:50 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Außenbereichssatzung „Rotreiserstraße“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
- II. Kreuzstraße 11; (Antrag Nr. 39/2013) zum weiteren Vorgehen (denkmalrechtliche Behandlung)
- III. Kempter Straße 22; Denkmalrechtliche Behandlung des Antrags auf Abbruch und Neubebauung
- IV. Baugesuche:
 - 1. 1051/12 Tektur zum Bauantrag Ärztehaus 3. Bauabschnitt, Keltenstraße 17
 - 2. 097/14 Neubau Parkhaus Bahnhofstraße, Bahnhofstraße
 - 3. 094/14 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, Wagnerstraße
 - 4. 091/14 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplatzhalle, Kuttelgasse 44
 - 5. 117/14 Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Hopfenstraße 35
 - 6. 103/14 Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Eduard-Flach-Straße 35
 - 7. 140/14 Neubau einer Asylbewerberunterkunft, Kühlhausstraße
- V. 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.

Nr. 1

Betr.: Außenbereichssatzung „Rotreiserstraße“; Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss

Der II. Senat hat in seiner Sitzung am 30.06.2014 die Verwaltung beauftragt, für die bestehende Splittersiedlung beiderseits der Rotreiserstraße und westlich des Riedbachs eine Außenbereichssatzung vorzubereiten. Damit soll dort in eng begrenztem Umfang eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird das Verfahren zur Außenbereichssatzung durchgeführt. Als erster Verfahrensschritt steht daher der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB an.

Der beigefügte Planentwurf zeigt den Geltungsbereich, die überbaubaren Flächen sowie eine von jeglicher baulichen Nutzung frei zu haltende private Grünfläche entlang des Riedbachs. Ergänzend sind Festsetzungen durch Text mit folgendem Inhalt vorgesehen:

Wohnnutzung, Einzelhäuser begrenzt auf jeweils nur 1 Wohneinheit, max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach, sowie ergänzend Baulichkeiten die der bestehenden gewerblichen Nutzung dienen.

Beschluss:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates, gemäß § 2 BauGB Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung Rotreiserstraße, mit Umgriff entsprechend dem Planentwurf vom 08.07.2014 zu fassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Entwurfs die weiteren Verfahrensschritte nach dem BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Kreuzstraße 11; (Antrag Nr. 39/2013) zum weiteren Vorgehen (denkmalrechtliche Behandlung)

Zur Feststellung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG verweist er auf den Erlass des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009. Im II. Senat vom 26.09.2013 wurde folgender Abwägungsvorgang vorgetragen:

1. Das Gebäude Kreuzstr. 11 ist nachgetragenes Baudenkmal und hat zudem eine erhöhte Bedeutung für das Stadtbild im Ensemble.
2. Die Denkmaleigenschaft wurde erst sehr spät und erst anlässlich des beabsichtigten Neubauvorhabens erkannt. Deshalb ist es vertretbar, geringere Anforderungen an den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zu stellen.
3. Die Höhenlage und Geschoßhöhe sowie Grundrissituation des EG lässt keine nachhaltige Nutzbarkeit (ohne denkmalrelevante Eingriffe) erwarten.
4. Somit ist die Unzumutbarkeit nachgewiesen; in der Abwägung kann einem Abbruch zugestimmt werden.
5. Den Abbruch begleitend ist eine bauhistorische Dokumentation des Gebäudes gemäß den üblichen Anforderungen des BLD zu erstellen; ggf. sind Bauteile von besonderem denkmalpflegerischem Wert zu bergen.
6. Die Voranfrage zur Neubebauung ist von ihren Dimensionen grundsätzlich akzeptabel; die Geschoßzahl ist beibehalten, die größere Gesamthöhe folgt aus den heutigen Anforderungen an die Geschoßhöhen. Die Gestaltung, insbesondere Fassaden- und Fenstergliederung sowie das Auskragen der Obergeschosse bedarf jedoch der Überarbeitung.

Der II. Senat stimmte dieser vorgeschlagenen Abwägung nicht zu.

Der heutige Beschlussvorschlag enthalte zwei grundsätzliche Alternativen wie folgt:

1. Der Bedeutung als Denkmal von besonders hohem Alter und im Stadtbild wird **höheres** Gewicht beigemessen als der, in Ansätzen nachgewiesenen, fehlenden Wirtschaftlichkeit und Nutzungsproblematik bei Sanierung. Deshalb wird einem Abbruch nicht zugestimmt, das Gebäude soll denkmalgerecht saniert werden.
Der ausführliche Nachweis gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 zur Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG steht dem Eigentümer offen.
- oder
2. Der Bedeutung als Denkmal von besonders hohem Alter und im Stadtbild wird **geringeres** Gewicht beigemessen als der, in Ansätzen nachgewiesenen, fehlenden Wirtschaftlichkeit und Nutzungsproblematik bei Sanierung. Deshalb wird ein Abbruch in Aussicht gestellt, wenn eine genehmigungsfähige Neubauplanung, die den Anforderungen im Ensemble gerecht wird, vorgelegt wird.

Beschluss:

Der Bedeutung als Denkmal von besonders hohem Alter und im Stadtbild wird höheres Gewicht beigemessen als der, in Ansätzen nachgewiesenen, fehlenden Wirtschaftlichkeit und Nutzungsproblematik bei Sanierung. Deshalb wird einem Abbruch nicht zugestimmt, das Gebäude soll denkmalgerecht saniert werden, es sei denn, der ausführliche Nachweis gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 zur Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG wird vom Eigentümer geführt.

Stimmverhältnis: 13 ja : 1 nein

Nr. 3

Betr.: Kempter Straße 22; Denkmalrechtliche Behandlung des Antrags auf Abbruch und Neubebauung

Hinsichtlich der Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist die Situation mit dem Objekt Kreuzstraße 11 vergleichbar. Oberbürgermeister Dr. Holzinger verweist auf den durchgeführten Ortstermin.

Beschluss:

Der Bedeutung als Denkmal von besonders hohem Alter und im Stadtbild wird höheres Gewicht beigemessen als der, in Ansätzen nachgewiesenen, fehlenden Wirtschaftlichkeit und Nutzungsproblematik bei Sanierung. Deshalb wird einem Abbruch nicht zugestimmt, das Gebäude soll denkmalgerecht saniert werden, es sei denn, der ausführliche Nachweis gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 zur Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG wird vom Eigentümer geführt.

Stimmverhältnis: 8 ja : 6 nein

Nr. 4

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	1015/12
Bezeichnung:	Tektur zum Bauantrag Ärztehaus 3. Bauabschnitt
Straße:	Keltenstraße 17
Flur-Nr., Gmkg.:	152/2, 154/1, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet eine Tektur zum Neubau des 3. Bauabschnittes mit einer Erweiterung der Tiefgarage, Umplanungen im Erd- sowie im 2. Obergeschoss sowie die Erweiterung der ebenerdigen Parkierungsfläche nach Süden.

II. Besondere Bemerkungen:

Im Oktober 2012 hat der Bausenat dem 3. Bauabschnitt des Ärztehauses in der Donaustraße zugestimmt. Nun wurde von dem Bauwerber im Süden des Ärztehauses ein zusätzliches Grundstück erworben und eine Überplanung vorgenommen:

- Im Untergeschoss wird die Tiefgarage nach Süden erweitert und 24 zusätzliche Stellplätze geschaffen.
- Im Erdgeschoss werden auf dem neu erworbenen Grundstück 33 oberirdische Stellplätze vorgesehen, während die Erdgeschosszone des 3. Bauabschnittes mit Praxen überbaut wird und somit an dieser Stelle 23 genehmigte Stellplätze wegfallen.
- Das 2. Tiefgeschoss der Tiefgarage mit 27 Stellplätzen soll als Reservefläche dienen und bis auf Weiteres nicht einer Parkierungsnutzung zugeführt werden.
- Im 2. Obergeschoss werden anstatt einer Praxiseinheit zwei Wohnungen vorgesehen.

Insgesamt entsteht für das gesamte Gebäude mit der Überplanung ein Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzverordnung von 114 Stellplätzen. Nachgewiesen werden insgesamt 161 Stellplätze, so dass rechnerisch ein Stellplatzüberhang von 47 Stellplätzen entsteht. Der rechnerische Stellplatzüberhang im Verhältnis zur genehmigten Planung reduziert sich um 10 Stellplätze. Insgesamt ist aber dennoch davon auszugehen, dass sich durch das Parkierungsangebot, mit ca. 40 % über der Vorgabe der Stellplatzsatzung hinaus, die Parkierungssituation und der bestehende Parkierungsdruck rund um das Ärztehaus nach dem Abschluss des 3. Bauabschnittes deutlich entschärfen wird. Darüber hinaus gibt es von dem Bauwerber die Aussage, dass bei „absoluter Notwendigkeit“ die Stellplätze im 2. UG zusätzlich aktiviert werden sollen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Einhaltung des Schallschutzes gem. TA-Lärm zu den sich südlich befindlichen Wohnhäusern ist noch nachzuweisen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III. Die Genehmigung ist mit dem Hinweis zu versehen, dass die Parkplätze im 2. UG bereits mit dem gegenständlichen Bauvorhaben zu aktivieren sind.

Stimmverhältnis: 11 ja : 3 nein

BG-Nr.	097/14
Bezeichnung:	Neubau Parkhaus Bahnhofstraße
Straße:	Bahnhofstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	1575/5, 1575/72, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Parkhauses in der Bahnhofstraße südlich des zentralen Omnibusbahnhofes. Das Gebäude ist von der Bahnhofstraße erschlossen und hat vier Parkierungsebenen. Die oberste Ebene ist mit einem Flachdach überdacht. Das Parkhaus bietet Platz für insgesamt 348 PKW.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet. Die geplante Parkhausnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Mit seinem Bauvolumen und seiner absoluten Höhe von ca. 11,50 Metern fügt sich das Gebäude in seine sehr heterogene Umgebung ein. Somit ist eine Einfügung auch nach dem Maß der Nutzung gegeben.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Einhaltung des Schallschutzes gem. TA-Lärm zu den westlich, jenseits der Bahnhofstraße, befindlichen Wohnhäusern ist noch nachzuweisen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	094/14
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten
Straße:	Wagnerstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	2620/4, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet einen Neubau für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und Tiefgarage in der Wagnerstraße, Ecke Buxacher Straße. Das Gebäude hat drei Vollgeschosse und ein sehr flaches Zeltdach.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Hinsichtlich seiner Grundfläche liegt der Neubau im oberen Bereich seiner näheren Umgebung, aber noch in dessen Rahmen. Hinsichtlich der Geschossigkeit ist ein Einfügen allerdings nicht gegeben. Das Obergeschoss ist so auszubilden, dass es kein Vollgeschoss darstellt. Durch seine Wirkung als dreigeschossiger Baukörper fügt sich das Gebäude nicht in seine nähere Umgebung ein. Dort sind ausschließlich ein- bis zweigeschossige Baukörper vorhanden.

Die Bebauung entlang der Buxacher Straße in der näheren Umgebung des Bauvorhabens stellt sich so dar, dass die nördliche Bebauung von der Verkehrsfläche abrückt und diese Straßenseite durch vorwiegend begrünte Freiräume charakterisiert wird, während sich die südliche Bebauung als straßenbegleitend darstellt. Um diesen Charakter des Straßenzugs zu erhalten, ist die faktische Baugrenze zur Buxacher Straße zu beachten. Das Gebäude sollte daher inklusive seiner Balkonvorbauten nicht näher an die Buxacher Straße heranrücken als das Gebäude Buxacher Straße 44, dass in der näheren Umgebung die vordere faktische Baugrenze bildet.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	091/14
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplatzhalle
Straße:	Kuttelgasse 44
Flur-Nr., Gmkg.:	700, 700/2, 701, 701/2, 702, 703, 704, 704/2, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplatzhalle in der Ecksituation Ottobeurgasse / Kuttelgasse. Der bauliche Bestand auf den Grundstücken Kuttelgasse 40, 42 und 44 wird abgebrochen und es entsteht eine geschlossene Bebauung, die sich zur Kuttelgasse mit zwei versetzten, traufständigen Satteldachgebäuden und zur Ottobeurgasse mit drei versetzten, traufständigen Satteldachgebäuden und einem giebelständigen Gebäude, mit jeweils drei Vollgeschossen, darstellt.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Die geplante Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung fügt sich die Bebauung in seine nähere Umgebung ein. Die versetzten Satteldachgebäude orientieren sich mit ihrer Höhenentwicklung an den Bestandsbauten des Karrees Kuttelgasse, Ottobeurgasse, Schwesterstraße und Waldhornstraße.

Es liegen mehrere Nachbareinwendungen vor. Insbesondere wird die Dichte der Bebauung sowie die Lage der Tiefgaragen- und Stellplatzhalleneinfahrt bemängelt. Da das Vorhaben allerdings die Maße der umgebenen Bebauung nicht überschreitet, ist aus Sicht der Verwaltung die Höhenentwicklung nicht zu beanstanden. Auch hinsichtlich der Tiefgaragen- und der Stellplatzhalleneinfahrt hat das Tiefbauamt grundsätzlich keine Bedenken. Eine fundierte Beurteilung kann allerdings erst nach Vorlage genauer Pläne im Bauantragsverfahren vorgenommen werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Soweit beurteilbar sind die Abstandsflächen nach Osten zur Ottobeurgasse nicht vollständig eingehalten. Hier ist eine Überplanung notwendig.

Die Dachgestaltung zum Innenhof mit dem Flachdach und den zwei länglichen Dachaufbauten ist nicht altstadtgerecht und daher zu überarbeiten. Zum Innenhof sollten sich die Gebäude als traufständige Satteldachbauten, eventuell mit untergeordneten Anbauten, darstellen.

Ob die vorgesehene Stellplatzhalle in der Erdgeschossenebene genehmigungsfähig ist, wird erst im Bauantragsverfahren zu klären sein. Eine „tote“ Erdgeschosszone zum öffentlichen Verkehrsraum ist in jedem Fall zu vermeiden.

Die geplanten Balkone zur Ottobeurgasse sind in der vorgesehenen Form nicht genehmigungsfähig. Freisitze in der Altstadt sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich als Loggien und nicht als hervortretende Balkone auszubilden.

Die Gestaltung des Bauvorhabens im Detail ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Verwaltung sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	0117/14
Bezeichnung:	Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Straße:	Hopfenstraße 35
Flur-Nr., Gmkg.:	2828/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines 4-geschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Hopfenstraße 35. Das Gebäude ist als Flachdachbau vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 54 „Ebertring“. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind gem. Baunutzungsverordnung Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke genehmigungsfähig. Ausnahmsweise sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Für eine Beurteilung, ob die beantragte Nutzung genehmigungsfähig ist, wären konkretere Angaben zur Nutzung notwendig.

Der Bebauungsplan setzt als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse fest. Das geplante Gebäude mit vier Vollgeschossen, dass mit seiner Höhe die umliegenden Gebäude der AOK und des Vermessungsamtes überschreitet, ist städtebaulich weder vertretbar noch genehmigungsfähig. Städtebaulich wünschenswert, wäre ein Bau mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss, der mit seinem Volumen zwischen AOK und Vermessungsamt auf der einen Seite und den angrenzenden Einfamilienhäusern zum anderen vermittelt.

Eine mögliche Präzedenzwirkung des vorliegenden Falles für das südliche Bebauungsplangebiet „Ebertring“ sowie der Vertrauensschutz der Nachbarn, dass in diesem Bereich bauplanungsrechtlich lediglich zweigeschossige Gebäude genehmigungsfähig sind, ist zu beachten.

Der nördlich angrenzende Nachbar hat Einwendungen gegen die geplante Höhenentwicklung des Bauvorhabens erhoben.

Insgesamt scheint das Vorhaben aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung geeignet den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern und bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Bebauungsplan 54 „Ebertring“

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	103/14
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage
Straße:	Eduard-Flach-Straße 35
Flur-Nr., Gmkg.:	2612/13, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Eduard-Flach-Straße 35.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung fügt sich das Gebäude nicht in seine nähere Umgebung ein. Mit der überbauten Fläche des oberirdischen Gebäudekörpers mit ca. 310 m² liegt der Baukörper deutlich über der umgebenen Bebauung. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen. Somit kommt der Eduard-Flach-Straße hinsichtlich der Bestimmung der näheren Umgebung eine trennende Wirkung zu, da sich nördlich der Straße eine grundlegend andere Gebäudestruktur mit Mehrfamilienhäusern befindet. Somit ist als nähere Umgebung das Straßengeviert Eduard-Flach-Straße, Laberstraße, Glockengießerstraße und Braunstraße mit seiner kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern zu bestimmen. Das größte Gebäude in diesem Geviert hat eine überbaute Fläche von ca. 200 m². Somit übersteigt der Neubau mit seiner überbauten Fläche den größten Bestandsbau in der näheren Umgebung um ca. 55 %.

Die Dreigeschossigkeit der Fassade zur Eduard-Flach-Straße fügt sich ebenfalls nicht ein und ist daher ebenfalls zu überarbeiten.

Zusätzlich wird mit der Wohnung Nr. 1 in der Untergeschossebene die faktische hintere Baugrenze weit überschritten.

Insgesamt scheint das Vorhaben aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung geeignet den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern und bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	140/14
Bezeichnung:	Neubau einer Asylbewerberunterkunft
Straße:	Kühlhausstraße
Flur-Nr., Gmkg.:	3456, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau einer 2-geschossigen Asylbewerberunterkunft für 66 bis maximal 68 Personen in der Kühlhausstraße. Die zweibündige Anlage besteht aus zwei Gebäuden, die winkelförmig um eine gemeinsame Freifläche angeordnet sind. Die Wohnräume sind nach Süden und Westen, der Bahnlinie abgewandt, orientiert. Die Nebenräume im Norden und Osten der Anlage gelegen, stellen somit einen natürlichen Lärmschutzpuffer für die Wohnräume dar.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Gebäude befinden sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischem Gewerbegebiet.

In Gewerbegebieten können gemäß Baunutzungsverordnung Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Der vorgesehene Standort scheint für eine Asylbewerberunterkunft sehr gut geeignet. Durch die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt wird die Teilnahme der Asylbewerber am sozialen und kulturellen Leben der Stadt ermöglicht. Läden für den täglichen Allgemeinbedarf befinden sich in allernächster Umgebung.

Aufgrund der Lage des Vorhabens an der Bahnlinie wurden von der städtischen Umweltschutzverwaltung schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Ergebnis ist, dass sowohl bei der Gebietseinstufung Gewerbe als auch bei einer Gebietseinstufung Mischgebiet die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte weder Tags noch Nachts überschritten werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 1 nein

Zur Bestätigung:
Memmingen, den 21.07.2014

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer