

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

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

am Montag, 22. April 2013

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

**Anwesend:**

Böckh, Margareta  
Braun, Ulrich  
Bretzel, Manfred  
Wilhelm, Christiane  
Ferk, Hans  
Gotzes, Verena  
Hartge, Michael  
Müller, Herbert  
Neukamm, Gerhard  
Prof. Dr. Schwarz, Josef  
Standhartinger, Karl  
Dr. Steiger, Hans – Martin  
Thrul, Bernhard

**Abwesend:**

Nieder, Wolfgang entschuldigt

**Ende:** 16:50 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Masterplan Rotergasse; Kenntnisnahme
- II. Bebauungsplan A 15 „Baumviertel“; redaktionelle Änderung
- III. Baugesuche und Voranfragen
  - 1. 030/13 Erweiterung Feneberg Memmingen, Kalchstraße 3
  - 2. 055/13 Neubau eines Doppelhauses in Passivhausbauweise mit Garage, Aumühlweg
  - 3. 048/13 Neubau eines Einfamilienhauses, An der Mauer
- IV. Verschiedenes

### **Nichtöffentliche Sitzung**

- V. 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.: Masterplan Rotergasse; Kenntnisnahme**

Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt den als externen Sachverständigen geladenen Herrn Prof. Löbermann von der Hochschule Biberach.

Stadtplaner Rothdach berichtet über die bisherige Entwicklung des Gebietes verbunden mit zu klärenden Grundstücksfragen. Herr Prof. Löbermann wurde eingeschaltet um eine Heranführung an eine Realisierung zu verbessern. Eine architektonische Vielfalt soll erreicht werden. Der Masterplan soll zur Gestaltungs- und Strukturfindung dienen und stellt keine Vorstufe zum Bebauungsplan dar. Der Masterplan weicht zum Teil vom Ergebnis des Gutachtens ab, z. B. hinsichtlich der Lage und Nutzungsintensität der Objekte.

Prof. Löbermann führt aus, die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen weiterentwickelt werden. Er erläutert die Abweichungen zum Wettbewerb ( z.B. Turm, Roterhaus ).

Anhand eines Arbeitsmodells verdeutlicht er den Masterplan, Randbedingungen wurden festgelegt, Gebäude müssen zum Teil abgerissen werden. Die Realisierung könnte in zwei Bauabschnitten erfolgen. Entlang der Lindauer Straße ist im EG-Bereich Gewerbenutzung, entlang der Rotergasse Wohnnutzung und entlang der Bachgasse im EG-Bereich gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Tiefgarage erhalte ein Zwischengeschoss für Nebenräume. Die Traufhöhen wurden vorgegeben.

Prof. Löbermann stellt fest, die Nutzungsarten wurden aufgrund der Vermarktungschancen festgelegt. Beim Turm war eine gelungene Grundrisslösung nicht findbar, der Rotergasse solle eine stärkere städtebauliche Bedeutung gegeben werden.

## Nr. 2

### **Betr.: Bebauungsplan A 15 „Baumviertel“; redaktionelle Änderung**

#### Handlungsbedarf

Antrag aus der Bürgerversammlung 23.11.2005:

*„Bei der Bürgerversammlung der Stadt Memmingen am 23.11.2005 wurde von Bürgern des Baumviertels ein Antrag zur Verbesserung der Verkehrssituation in diesem Gebiet gestellt und mit großer Mehrheit angenommen.*

*Ein Unterpunkt dieses Antrags betraf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans A15 „Baumviertel“ zwischen Dr.-Karl-Lenz-Straße, Ellerbachweg und Buxheimer Straße von 1979. Dieser Bebauungsplan sieht eine Verlängerung der Buchenstraße nach Süden zum Anschluss an die Buxheimer Straße vor. Das (damals bereits) bestehende Anwesen Buxheimer Straße 94 müsste zu diesem Zweck abgebrochen werden; wohl auch aus diesem Grund wurde die Planung bisher nicht vollzogen. Es wurde nun beantragt, den Bebauungsplan zu diesem Punkt zu ändern, so dass die Anwohner Gewissheit haben, dass der Anschluss der Buchenstraße an die Buxheimer Straße, mit entsprechendem Verkehrsaufkommen, auch in Zukunft nicht realisiert wird.“*

Stadtratsbeschluss:

*„Der II. Senat hat am 30.03.2006 die Änderung des Bebauungsplanes A15 „Baumviertel“ beschlossen und ein Änderungsverfahren eingeleitet.“*

#### Vorgeschlagene Maßnahme

Keine formelle, sondern lediglich eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplans. Der unverbindliche Hinweis auf den beabsichtigten Ausbau der Fläche wird von Fahrbahn und Gehweg in Fuß- und Radweg + Verkehrsbegleitgrün geändert, siehe Entwurf in der Anlage.

Aufhebung des Bebauungsplanänderungsbeschluss vom 30.03.2006 durch den Stadtrat.

#### Begründung der Maßnahme

Der Straßenanschluss der Buchenstraße an die Buxheimer Straße wird nicht verfolgt und für nicht notwendig erachtet, da die Erschließung des „Baumviertel“ auch ohne ihn zufriedenstellend funktioniert. Die Sorge der Anwohner bezüglich Verkehrszunahme (Schleichweg) bei Realisierung ist verständlich.

Eine Verbindung von der Buchenstraße zur Buxheimer Straße für Fußgänger und Radfahrer wird als erforderlich betrachtet, da diese bereits einen nicht öffentlichen Durchgang über das Grundstück Fl.Nr.2601 nutzen.

Deshalb wird der Hinweis im Bebauungsplan im Bereich des nicht realisierten Anschlussstücks der öffentlichen Verkehrsfläche in F und RW ergänzt und bei einer Realisierung entsprechend der angehängten redaktionellen Änderung hergestellt.

Kaufvereinbarung:

Der künftige Erwerb der Straßenverkehrsfläche wurde bereits 1977 vereinbart.

Erschließung-Abrechnung:

Die Baumsiedlung wurde endgültig am 28.07.1982 abgerechnet. Eine Ermäßigung wurde 1990/1991 in Höhe von 20% des Erschließungsbeitrags gewährt.

Für das Grundstück Fl.Nr.2602 gab es keinen Bescheid, außerdem hat dieses Erschließungsrecht von der Buxheimer Straße.

Damals wurden keine Kosten für einen Ausbau der Teilstrecke auf dem Fl.Nr.2602 umgelegt.

**Beschluss:**

Der II. Senat beschließt:

1. Der künftige Ausbau des Reststücks Buchenstraße soll entsprechend dem vorliegenden Entwurf, der als redaktionelle Änderung zum Bebauungsplan genommen wird, erfolgen.
2. Dem Plenum wird die Aufhebung des Änderungsbeschlusses für den Bebauungsplan A15 vom 30.03.2006 empfohlen.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

### Nr. 3

#### Betr.: Baugesuche und Voranfragen

BG-Nr.	030/13
Bezeichnung:	Erweiterung Feneberg Memmingen, Kalchstraße
Straße:	Kalchstraße 3
Flur-Nr., Gmkg.:	248/0 Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Kalchstraße. Im Wesentlichen ist vorgesehen den Verkaufsraum zur Kalchstraße um ca. 13,5 m<sup>2</sup> zu erweitern und auf dem Flachdach des nördlichen Anbaus einen Verflüssiger aufzustellen.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB in einem faktischen Kerngebiet. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist daher nach der Art, wie auch dem Maß der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege begrüßt die Aufgabe der bisherigen straßenseitigen Passage und das Vorrücken der EG-Fassade in die Fassadenflucht der Obergeschosse.

Der Verflüssiger auf dem Flachdachbereich wird gemäß Bitte des Stadtbauamtes mittels einer Lamellenkonstruktion verkleidet. Die vorgesehene Lage des Verflüssigers wurde mit der Stadtbauverwaltung sowie der Nachbarschaft abgestimmt.

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

Die Gestaltung der Fassade zur Kalchstraße ist im Detail vorab mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowie der Stadtbauverwaltung abzustimmen.

#### IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

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

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.	055/13
Bezeichnung:	Neubau eines Doppelhauses in Passivbauweise mit Garage
Straße:	Aumühlweg
Flur-Nr., Gmkg.:	591/33 Steinheim

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines Doppelhauses mit Garage im Bebauungsplangebiet S 21 „Nördlich des Aumühlweges“.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Der Bebauungsplan S 21 sieht Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 - 35 Grad und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 25 Grad vor. Beantragt wird ein Doppelhaus mit einer Dachneigung von 3 Grad. Bei einer derart geringen Dachneigung ist von einer Flachdachbebauung auszugehen.

Der Bausenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2012 in dem Bebauungsplangebiet S 21 „Nördlich des Aumühlweges“ eine beantragte Befreiung für ein Walm bzw. Zeltdach abgelehnt. Begründet wurde diese Entscheidung mit dem Wunsch in der Siedlung „Nördlich des Aumühlweges“ eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit und somit einen einheitlichen Siedlungscharakter zu gewährleisten. Das vorliegende Vorhaben würde mit seinem Flachdach, ähnlich wie ein Walm- bzw. Zeltdachgebäude, einen Fremdkörper darstellen. Um in dem neuen Siedlungsgebiet eine gewisse Einheitlichkeit und damit gestalterische Harmonie zu gewährleisten, empfiehlt das Bauamt daher dem 2. Senat die beantragte Befreiung abzulehnen.

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

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. B.-Plan S21 „Nördlich des Aumühlweges“

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

Bauvoranfrage-Nr.	048/13
Bezeichnung:	Neubau eines Einfamilienhauses
Straße:	An der Mauer
Flur-Nr., Gmkg.:	2450/0 Memmingen

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

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach und einer Grundfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich an der Stadtmauer und das Wohngebäude soll ab dem Obergeschoss um 90 cm von der Stadtmauer abgerückt und diese somit freigestellt werden. Weiter wird beantragt eine 95 cm hohe und 32 cm breite Aufmauerung auf der Stadtmauer aus dem 20. Jahrhundert zurückzubauen. Diese Aufmauerung diene als Raumabschluss für ein bereits abgebrochenes Lagergebäude. Ein entsprechender Rückbau wird von dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als unproblematisch beurteilt.

Das Gebäude befindet sich mit seiner Nord-, Ost- und Südfassade auf der Grenze. Nach Osten wird beantragt mit dem 1. OG ca. 10 cm des öffentlichen Luftraumes zu überbauen.

#### **II. Besondere Bemerkungen:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet. Eine Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch bauplanungsrechtlich fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung ein.

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

Die Überbauung des öffentlichen Raumes wird als problematisch beurteilt. Bereits ohne Überbauung können aufgrund der beengten Altstadtverhältnisse die Abstandsflächen nach Osten nicht eingehalten werden. Somit sollte von einer zusätzlichen Auskragung der Obergeschosse über die Grundstücksgrenze hinaus Abstand genommen werden.

#### **IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 34 BauGB

#### **V. Beschlussvorschlag:** Zustimmung unter Beachtung von III.

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III. und der Empfehlung, die Ausführung zu überarbeiten.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

### **Nichtöffentliche Sitzung**

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 22.04.2013**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer