

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

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

am Montag, 23. Juli 2012

um 15:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

**Anwesend:**

Böckh, Margareta

Bretzel, Manfred

Braun, Ulrich

Ferk, Hans

Müller, Herbert

Prof. Dr. Schwarz, Josef

Häring, Werner

Vertr. für Gotzes, Verena

Neukamm, Gerhard

Nieder, Wolfgang

Hartge, Michael

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans – Martin

Thrul, Bernhard

Wilhelm, Christiane

**Abwesend:**

Gotzes, Verena

entschuldigt

**Ende:** 17:40 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Anhörungsverfahren zur Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Gelegenheit zur Stellungnahme
  
- II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 97 „Freudenthalstraße Nord-Ost“, Kenntnisnahme
  
- III. Baugesuche
  1. 106/11 Neubau einer Wohnanlage mit Garage, Weberstraße 20
  2. 53/12 Neubau von 13 seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen, Welfenstraße
  3. 131/12 Kindergarten Stadtweiher – Neubau einer Kinderkrippe, Stadtweiherstraße 35
  4. 64/12 Neubau einer Werkstatt mit Verwaltungstrakt, Riedbachstraße 2a
  5. 35/12 Betriebserweiterung der Firma Wassermann & Co. GmbH, Riedbachstraße 20
  6. 17/12 Umbau und Erweiterung Weinhaus „Weber am Bach“, Untere Bachgasse 2 + 4
  7. 103/12 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Doppelhauses Vogelmannstraße / Strigelstraße, Zinggstraße 2
  8. 126/12 Anbau und Umbau eines Fitness – Studios, Wasserwerkweg 59 a
  9. 120/12 Erstellen eines Mastes für Telekommunikation, Im Dobel

### **Nichtöffentliche Sitzung**

- IV. 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.

Stadtrat Hartge stellt Antrag zur Geschäftsordnung, beim Bauantrag der Memminger Wohnungsbau e. G. Oberbürgermeister Dr. Holzinger und Stadtrat Neukamm von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen. Oberbürgermeister Dr. Holzinger entgegnet, Art. 49 der Gemeindeordnung trifft nicht zu, die Behandlung eines derartigen Antrags ist erst beim konkreten Tagesordnungspunkt zulässig.

**Nr. 1**

**Betr.: Anhörungsverfahren zur Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, Gelegenheit zur Stellungnahme**

Der Bayerische Ministerrat hat im Mai 2012 den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern beschlossen.

Gemäß Raumordnungsgesetz sind die Gemeinden, Städte und Landkreise bei der Aufstellung des LEP zu beteiligen. Für eine Stellungnahme gegenüber dem Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie ist eine Frist bis 21.09.2012 gegeben; durch die Sommerpause entsteht somit das Erfordernis einer frühzeitigen Behandlung.

Im Anschreiben führt das StMWIVT zum LEP-Entwurf aus:

*„Der LEP-E erhält eine neue Struktur. Es wird nicht mehr in einen überfachlichen Teil A und einen fachlichen Teil B unterschieden. Den Festlegungen ist ein Leitbild zur räumlichen Entwicklung Bayerns (Bayern 2025) vorangestellt. Darüber hinaus sind die Ziele konsequent in ‚Ist-Form‘ und die Grundsätze in ‚Soll-Form‘ formuliert.*

*Die Inhalte des LEP werden erheblich gestrafft. Die Festlegungen stellen im einzelnen noch stärker auf die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen für die räumliche Entwicklung Bayerns – demographischer Wandel, Klimawandel, einschließlich des Umbaus der Energieversorgung, und verstärkter räumlicher Wettbewerb – ab. .... Der LEP-E kann im Internet unter [www.landesentwicklung.bayern.de](http://www.landesentwicklung.bayern.de) eingesehen werden.“*

Zu einzelnen Punkten:

Kapitel 1 befasst sich schlagwortartig mit den „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“.

In Kapitel 2 „Raumstruktur“ werden neue Festlegungen zum Zentrale-Orte-System getroffen. An Stelle von bisher 7 Stufen soll es künftig nur noch die 3 Stufen Oberzentrum, Mittelzentrum und Grundzentrum geben. Dabei werden die bisherigen Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte zu den Grundzentren zusammengefasst. Dies bedeutet eine Abflachung der zentralörtlichen Hierarchie unter Beibehaltung der Gesamtzahl Zentraler Orte. Auch aus Sicht des Bayer. Städtetags wäre hier eine grundlegende Überarbeitung des Zentrale-Orte-Systems günstiger gewesen. Insbesondere aus Sicht der Zentralen Orte höherer Stufe ist durch die neue Regelung eher eine Schwächung zu befürchten. Dies wird in Verbindung mit Kapitel 5 „Wirtschaft“ und den dortigen Regelungen zum Einzelhandel zusätzlich deutlich.

Die Festlegungen zur Funktion der Zentralen Orte konzentrieren sich nun sehr stark auf den reinen Versorgungsauftrag, während bisher auch andere zentralörtliche Einrichtungen anhand einer Punktliste berücksichtigt wurden.

Ober- und Mittelzentren werden weiterhin im LEP festgelegt. Memmingen bleibt Oberzentrum. Die Grundzentren (bisherige Klein- und Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte) werden in den Regionalplänen festgelegt.

Um den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume Rechnung zu tragen, werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
- allgemeiner ländlicher Raum und
- ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Memmingen ist in Anhang 2 (Strukturkarte) zusammen mit den Gemeinden Benningen, Buxheim, Memmingerberg, Trunkelsberg, Lachen, Wolfertschwenden als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft.

Auf die Ausweisung von Entwicklungsachsen im LEP wird künftig verzichtet.

In Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“ sind Festlegungen zum Flächensparen, zur Innenentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung, auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, enthalten.

In Kapitel 4 „Verkehr“ wird die Zahl und Dichte der Festlegungen erheblich reduziert; es sind kaum mehr konkrete Aussagen enthalten. Unter 4.5.3 „Verkehrsflughafen Memmingen“ wird als Grundsatz formuliert: „Der Verkehrsflughafen Memmingen soll die nationale und internationale Luftverkehrsanbindung des Allgäus sicherstellen“ und in der Begründung dazu: „Das Allgäu ist eine bedeutende Wirtschafts- und Touristikregion mit einer hohen Nachfrage an Flugreisen. Der Verkehrsflughafen Memmingen dient der direkten Anbindung des Allgäus an den nationalen und internationalen Luftverkehr, insbesondere den Linien- und Touristikverkehr. Für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Ausbau des Verkehrsflughafens Memmingen soll deshalb durch die Weiterentwicklung der Flughafeninfrastruktur langfristig Vorsorge getroffen werden.“

In Kapitel 5 „Wirtschaft“ wird knapp auf die Themen „Bodenschätze“ und „Land- und Forstwirtschaft“ eingegangen; ausführlicher auf die „Einzelhandelsgroßprojekte“. Hier gibt es wesentliche Änderungen im Detail, die zu einer „deutlich flexibleren Handhabung und mehr Gestaltungsspielraum führen“ sollen. Die Einteilung der Sortimente – bisher: innenstadtrelevant / nicht innenstadtrelevant – soll nun in den 3 Bedarfsgruppen „Nahversorgungsbedarf“, „Innenstadtbedarf“ und „sonstiger Bedarf“, bei insgesamt reduzierter Detaillierung, erfolgen. In Verbindung mit der neuen Regelung der Zentralen Orte wird dies aus Sicht der Verwaltung zu einer weiteren Verbreitung von Einzelhandelsgroßprojekten führen und so die Zentralen Orte höherer Stufe, insbesondere deren Stadtkerne, voraussichtlich in ihrer Funktion schwächen. Nahversorgungsbetriebe bis 1200 m<sup>2</sup> sollen in allen Gemeinden zulässig sein – dies war im Prinzip auch nach altem LEP schon möglich. Einzelhandelsgroßprojekte des Innenstadtbedarfs sollen in allen Zentralen Orten zulässig sein; durch die Zusammenfassung der Zentralen Orte niedriger Stufe zu Grundzentren findet somit eine deutliche Ausweitung der Zulässigkeit statt, die Anlass zu obigen Bedenken ist. Für Einzelhandelsgroßprojekte des sonstigen Bedarf tritt keine wesentliche Änderung ein, da diese weiterhin im Prinzip nur in Mittel- und Oberzentren zulässig sein sollen.

Die Regelung zur Lage der Objekte in der Gemeinde werden im Detail geändert; tendenziell ist eher eine erleichterte Zulassung nicht integrierter Standorte zu erwarten.

Auch die Berechnungsverfahren der zulässigen Verkaufsflächen, der Abschöpfungsquoten und der landesplanerischen Relevanzschwelle werden geändert. Aus Sicht des Bayerischen Städtetags ist dadurch tendenziell eine Verschiebung der zentralörtlichen Bedeutung zum Nachteil der höheren Stufen zu erwarten.

Die Kapitel 6 „Energieversorgung“, 7 „Freiraumstruktur“ und 8 „Soziale und kulturelle Infrastruktur“ beschränken sich auf wesentliche Grundaussagen. Spezielle Planungen wie z.B. für Windkraft und Photovoltaik werden der Regionalplanung übertragen.

Die Verwaltung schlägt vor, zu den Themen „Zentrale-Orte-System“ und „Einzelhandelsgroßprojekte“ Anregungen der Stadt Memmingen vorzubringen

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Memmingen regt zum LEP-E folgendes an:

- Das Konzept der Zentralen Orte unter 2.1 sollte grundlegender überarbeitet werden. Es sollte nicht auf die Abflachung der Hierarchie in 3 statt bisher 7 Stufen beschränkt bleiben. Vielmehr sollte – ggf. auf Ebene der Regionalplanung – geprüft werden, ob wirklich alle Zentralen Orte niedriger Stufe zu den Grundzentren zusammengefasst werden sollen.

Über den reinen Versorgungsauftrag hinaus sollten weitere Kriterien für die Zentralität erhalten bleiben.

- Das Konzept für Einzelhandelsgroßprojekte unter 5.2 lässt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Zentrale-Orte-System, nachteilige Auswirkungen für die Zentralen Orte höherer Stufe erwarten und gefährdet dadurch deren Zentralität und Versorgungsfunktion langfristig. Hier sollten noch geeignete Modifikationen vorgenommen werden. Die Anhebung der allgemein zulässigen Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung auf 1.200 m<sup>2</sup> wird nicht befürwortet.

15:10 Uhr: Stadtrat Thrul verlässt die Sitzung

### **Beschluss:**

Die Stadt Memmingen regt zum LEP-E folgendes an:

- Das Konzept der Zentralen Orte unter 2.1 sollte grundlegender überarbeitet werden. Es sollte nicht auf die Abflachung der Hierarchie in 3 statt bisher 7 Stufen beschränkt bleiben. Vielmehr sollte – ggf. auf Ebene der Regionalplanung – geprüft werden, ob wirklich alle Zentralen Orte niedriger Stufe zu den Grundzentren zusammengefasst werden sollen.

Über den reinen Versorgungsauftrag hinaus sollten weitere Kriterien für die Zentralität erhalten bleiben.

- Das Konzept für Einzelhandelsgroßprojekte unter 5.2 lässt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Zentrale-Orte-System, nachteilige Auswirkungen für die Zentralen Orte höherer Stufe erwarten und gefährdet dadurch deren Zentralität und Versorgungsfunktion langfristig. Hier sollten noch geeignete Modifikationen vorgenommen werden. Die Anhebung der allgemein zulässigen Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung auf 1.200 m<sup>2</sup> wird nicht befürwortet.

Die Ergänzungen ( Hochschulstandort, Bahn, Flughafen, zum Einzelhandel deutlichere Formulierung ) sind in die Anregungen aufzunehmen und weiterzuleiten.

**Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein**

## **Nr. 2**

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 97 „Freudenthalstraße Nord – Ost“,  
Kenntnisnahme**

Am 08.12.2011 wurde im II. Senat die Bauvoranfrage für eine Wohnanlage mit 30-32 Wohnungen in der Freudenthalstraße (Fl.Nr. 1573/2) abgelehnt, weil ein Einfügen nach §34 BauGB nicht gegeben war. Die Planung wurde jedoch auch als eine interessante und bedenkenswerte Möglichkeit gesehen, das Grundstück sinnvoll zu nutzen und gleichzeitig den wertvollen Grünbestand zu erhalten. Deshalb wurde empfohlen, Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen; seitens des Antragstellers bestand Einverständnis zu diesem Vorgehen. Im Plenum am 09.12.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Inzwischen wurde im Auftrag des Vorhabenträgers die Planung weiter bearbeitet und auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, zur Anwendung kommen; d. h. es erfolgt keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, sondern gleich die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Parallel dazu ist der städtebauliche Vertrag zu erarbeiten.

Der vorliegende Entwurf ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes geeignet, die Auslegung und Anhörung durchzuführen.

### **Beschluss:**

Der II. Senat nimmt Kenntnis vom Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 97 „Freudenthalstraße Nord-Ost“. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist auf dieser Grundlage durchzuführen. Auch der städtebauliche Vertrag soll auf dieser Grundlage erarbeitet werden.

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

### Nr. 3

#### Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	106/11
Bezeichnung:	Neubau einer Wohnanlage mit Garage
Straße:	Weberstraße 20
Flur-Nr., Gmkg.:	507/0 Memmingen

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand vor der Sitzung ein gemeinsamer Ortstermin statt.

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten in der Weberstraße.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „67 Weberstraße“. Das Gebiet ist als Mischgebiet festgesetzt, eine Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

In einem Punkt weicht das Gebäude von den Vorgaben des Bebauungsplanes ab. Der südliche Teil des Gebäudes ist mit einem Flachdach anstatt einem Satteldach mit mindestens 48° Grad Dachneigung versehen. Dies scheint städtebaulich und gestalterisch vertretbar, zumal die Kubatur und die Höhe des Anbaus dadurch eher geringer wird als mit einem Satteldach. Der Übergang zum südlichen, zweigeschossigen Nachbargebäude scheint mittels dem geplanten Flachdachanbau gestalterisch gut gelöst.

Der Bestandsbau Weberstraße 20 steht unter Denkmalschutz. Die Untere Denkmalschutzbehörde kommt zu dem Abwägungsergebnis, dass der Antragsstellerin die Erlaubnis zum Abbruch dennoch erteilt werden kann. Die ausführliche Darstellung des Sachverhalts sowie die Abwägung liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

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

Da lediglich 6 von benötigten 8 Stellplätzen nachgewiesen werden, sind zwei Stellplätze abzulösen.

#### IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Bebauungsplan „67 Weberstraße“.

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

15:45 Uhr: Stadtrat Thrul nimmt an der Sitzung teil.

**Beschluss:** Zustimmung unter Beachtung von III. und der Anregung, den Antrag zu überarbeiten.

**Stimmverhältnis:** 13 ja / 2 nein

BG-Nr.	53/12
Bezeichnung:	Neubau von 13 seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen
Straße:	Welfenstraße 3 & 5
Flur-Nr., Gmkg.:	185/0, 186/0 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von zwei Wohngebäuden über einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 13 seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen in der Welfenstraße 3 und 5.

**II. Besondere Bemerkungen:**

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

Nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügen sich die Baukörper in ihre nähere Umgebung ein. Die Grundfläche des größeren Gebäudes Welfenstraße 3 liegt, wenn auch am oberen Rand, noch im Rahmen der Umgebungsbebauung. Auch mit ihrer Zweigeschossigkeit mit Walmdach fügen sich die Gebäude entsprechend ein. Für die Freisitze in den Obergeschossen wurden Loggien vorgesehen. Somit wird das Gebäudevolumen nicht durch Balkonvorbauten vergrößert. Auf die Ausbildung eines Kniestocks wurde verzichtet.

Insgesamt wird durch die zwei beantragten Mehrfamilienhäuser eine Nachverdichtung mit städtebaulich verträglichen Mitteln erreicht. Das Rücksichtnahmegebot wird beachtet.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 10 ja / 4 nein



BG-Nr.	131/12
Bezeichnung:	Kindergarten Stadtweiher – Neubau einer Kinderkrippe
Straße:	Stadtweiherstraße 35
Flur-Nr., Gmkg.:	2101/6, 2102/0 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer eingeschossigen Kinderkrippe für zwei Gruppen an der Ecke Stadtweiherstraße/Stebenhaberstraße als Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte Stadtweiher.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die beantragte Nutzung für eine Kinderkrippe ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung und der Grundfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung ein.

Direkte Nachbarn sind mit Ausnahme der Kindertagesstätte Stebenhaberstraße nicht vorhanden und nachbarrechtliche Interessen nicht beeinträchtigt.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	64/12
Bezeichnung:	Neubau einer Werkstatt mit Verwaltungstrakt
Straße:	Riedbachstraße 2a
Flur-Nr., Gmkg.:	1575/4, 1575/75, 1792/0 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer eingeschossigen Werkstatt mit Verwaltungstrakt in der Riedbachstraße 2a mit einer Grundfläche von ca. 2.310 m<sup>2</sup> als Erweiterung des Betriebes der Fa. Hebel.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, in einem faktischen Gewerbegebiet. Die beantragte Nutzung für eine Werkstatt mit Verwaltungstrakt ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung und der Grundfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Gebäude in seine nähere Umgebung ein.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	35/12
Bezeichnung:	Betriebserweiterung der Fa. Wassermann & Co. GmbH
Straße:	Riedbachstraße 20
Flur-Nr., Gmkg.:	3888/10, 3904/8 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet insbesondere eine Betriebserweiterung des Baustoffhandelsbetriebs der Fa. Wassermann & Co. GmbH in der Allgäuer Straße. Ein kleinerer Teilbereich ist zur Fremdvermietung vorgesehen. Insgesamt entsteht eine Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 4.220 m<sup>2</sup>.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Gewerbegebiet. Die Erweiterung des Betriebes der Fa. Wassermann ist daher grundsätzlich zulässig.

Auch nach dem Maß der Nutzung und der Grundfläche, die überbaut werden soll, fügt sich die Erweiterung in seine nähere Umgebung ein.

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

Der Verkauf von zentrenrelevantem Sortimenten ist nicht zulässig.

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

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

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	17/12
Bezeichnung:	Umbau und Erweiterung Weinhaus „Weber am Bach“
Straße:	Untere Bachgasse 2 & 4
Flur-Nr., Gmkg.:	185/0, 186/0 Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Abbruch Untere Bachgasse 4 und Teilabbruch Untere Bachgasse 2 sowie den Umbau des Weinhauses „Weber am Bach“. In dem Neubau sowie dem Obergeschoss des Gebäudes „Weber am Bach“ ist eine Hotelnutzung vorgesehen.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, in einem faktischen Kerngebiet. Eine Hotelnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das neue Gebäude nördlich des Weinhauses schließt die im Häusergefüge entstandene Lücke durch den Abbruch nahtlos und fügt sich sowohl mit seiner Baumasse, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung harmonisch in den Straßenzug der Unteren Bachgasse ein.

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

Das Gebäude „Weber am Bach“ in der Unteren Bachgasse 2 ist als Denkmal in der Denkmalliste erfasst. Das Gebäude Untere Bachgasse 4 wurde bislang nicht in der Denkmalliste aufgenommen, allerdings wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) diesem Gebäude eine Denkmaleigenschaft zugeschrieben. Einem Abbruch wird vom BLfD unter der Voraussetzung akzeptiert, dass vor den Abbrucharbeiten eine umfassende wissenschaftliche Dokumentation des Bestandsbaus mit den Methoden der Bauforschung durchgeführt wird.

Ob die beantragten Umbauten im Gebäude „Weber am Bach“ denkmalfachlich zu nicht hinnehmbaren Eingriffen führen, ist laut BLfD ohne gezielte Untersuchungen nicht zu beurteilen. Eine Baugenehmigung kann daher nur unter der Bedingung erteilt werden, dass im Bereich aller vorgesehener Wandeingriffe zunächst durch einen qualifizierten Sachverständigen Befundöffnungen vorgenommen werden, um den historischen Bestand zu erkunden. Auf Basis der Ergebnisse dieser Untersuchungen ist mit den Denkmalbehörden einvernehmlich abzustimmen, inwieweit die Öffnungen realisiert werden können.

Acht zusätzlich notwendige Parkplätze können nicht nachgewiesen werden, diese sind daher abzulösen.

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

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

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	103/12
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Doppelhauses
Straße:	Vogelmannstraße/Strigelstraße, Zinggstraße 2
Flur-Nr., Gmkg.:	3148/4 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage Ecke Vogelmannstraße/Strigelstraße und eines Doppelhauses in der Zinggstraße.

**II. Besondere Bemerkungen:**

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

Nachdem das Mehrfamilienhaus nach Besprechungen im Bauamt zweimal umgeplant und in seiner Größe und Baumasse deutlich verkleinert wurde, hat es nun eine Größe erlangt, die städtebaulich akzeptabel erscheint. Die oberirdisch bebaute Grundstücksfläche des Gebäudes ist geringer als der bauliche Bestand auf dem Grundstück und rückt von der Vogelmannstraße weiter ab. Somit nimmt der Neubau eine faktische Bauflucht in der Vogelmannstraße auf und verbessert somit die städtebauliche Situation im Verhältnis zum Status Quo. Das größte Gebäude in der näheren Umgebung in der Zinggstraße 9 weist bei einem deutlich schmälere Grundstück eine ähnliche Grundfläche auf. Somit liegt das beantragte Gebäude Ecke Vogelmannstraße/Strigelstraße am oberen Rand in der näheren Umgebung, aber noch im vorgegebenen Rahmen und ist daher genehmigungsfähig. Insgesamt wird durch das beantragte Mehrfamilienhaus eine Nachverdichtung mit städtebaulich verträglichen Mitteln erreicht.

Das mit dem Mehrfamilienhaus beantragte Doppelhaus in der Zinggstraße fügt sich neben der Art der Nutzung auch mit seinem Maß der Nutzung in seine nähere Umgebung ein und ist daher ebenfalls genehmigungsfähig.

Die in der näheren Umgebung vorherrschende Zweigeschossigkeit und die damit einhergehende Traufhöhe wird durch die umgehend zurückspringenden Dachgeschosse aufgenommen.

Alle angrenzenden Nachbarn haben der Planung zugestimmt.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 10 ja / 4 nein

BG-Nr.	126/12
Bezeichnung:	Anbau und Umbau eines Fitness-Studios
Straße:	Wasserwerkweg 59 a
Flur-Nr., Gmkg.:	3725/4 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Anbau und Umbau des Fitness-Studios Highlight im Wasserwerkweg 59 a. Die Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 277 m<sup>2</sup> erfolgt nach Südwesten parallel zum Tiroler Ring.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es handelt sich um eine Betriebserweiterung eines zulässig errichteten gewerblichen Betriebes. Die Erweiterung um ca. ein Viertel zu der vorhandenen Nutzfläche dient der Bestandssicherung, erscheint angemessen und ist gem. § 35 Absatz 4 Nr. 6 BauGB zu beurteilen. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, das Vorhaben ist daher genehmigungsfähig.

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

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 35 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

BG-Nr.	120/12
Bezeichnung:	Erstellen eines Mastes für Telekommunikation
Straße:	Im Döbel
Flur-Nr., Gmkg.:	1449/0 Amendingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet die Erstellung eines 49,30 Meter hohen Funkmastes im Waldgebiet Döbel nordwestlich von Eisenburg. Die Aluminium-Gitterkonstruktion des Mastes als Dreieckausführung hat eine Abmessung von 1,0 x 1,0 x 1,0 Metern. Der Mast wird durch Stahlseile abgespannt.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Der beantragte Funkmast ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert im Außenbereich zulässig. Aufgrund der Leichtbaukonstruktion, der relativ geringen Höhe sowie der Lage im Wald wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. § 35 BauGB

**Beschluss:** Zustimmung unter dem Vorbehalt noch ausstehender Stellungnahmen von Fachbehörden

**Stimmverhältnis:** 14 ja / 0 nein

17:20 Uhr: Stadtrat Häring verlässt die Sitzung

Oberbürgermeister Dr. Holzinger verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

### **Nichtöffentliche Sitzung**

IV. xxx



**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 23.07.2012**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer