

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

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

am Dienstag, **25. Januar 2011**

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Böckh, Margareta

Zelt, Hermann

Dunkenberger, Manfred

Ferk, Hans

Hartge, Michael

Müller, Herbert

Nieder, Wolfgang

Neukamm, Gerhard

Prof. Dr. Schwarz, Josef

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans – Martin

Thrul, Bernhard

Wilhelm, Christiane

Vertr. für Braun Ulrich

Abwesend:

Braun Ulrich

entschuldigt

Gotzes, Verena

entschuldigt

Häring, Werner

entschuldigt

Ende: 17:25 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

I. Bauanträge:

1. 308/10 Umbau best. Wohnhaus, Abbruch von rückseitigen Wohn- und Nebengebäuden, Kempfer Str. 18
2. 307/10 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Hart

Voranfragen:

1. 306/10 Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau von Wohnheimen für Menschen nach Schädel-Hirn-Trauma und für Menschen mit geistiger Behinderung sowie einer Dienststelle für Offene Hilfen, Kempfer Straße 52
2. 281/10 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, An der Kaserne 25
3. 271/10 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 7 Wohnungen, Augsburg Str. 23 1/3
4. 294/10 Neubau eines Reihenendhauses an das bestehende Reihenhaus sowie Neubau von 3 Garagen und 2 Carports, Merianstraße 17

II. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

III. 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. Die Tagesordnung wird um eine nichtöffentliche Sitzung ergänzt.

Nr. 1

Betr.: Baugesuche

Baugesuch-Nr.:	308/10
Bauvorhaben:	Umbau best. Wohnhaus, Abbruch von rückseitigen Wohn- und Nebengebäuden
Straße:	Kempter Straße 18
Flur-Nr., Gmkg.:	574/0, 574/2, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das bestehende Wohngebäude Kempter Straße 18 soll umgebaut und saniert werden. Die im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Gebäude werden abgebrochen und die Hoffläche von Bebauung befreit. Kellergeschoss, Straßengiebelwand und teile der Außenwände bleiben erhalten. Die Geschossdecken werden auf eine neuzeitliche lichte Höhe von 2,40 m angehoben. Zur Hofseite sind Balkonausbildungen vorgesehen. Durch die neue Dachstuhl Ausbildung erfolgt eine Firsterhöhung um rund 2 m .

II. Bes. Bemerkungen:

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“ und ist kein Einzeldenkmal. Städtebaulich ist das Vorhaben ein begrüßenswerter Ansatz zur Stärkung der Wohnnutzung in der Altstadt. Aus Sicht des LfD ist eine Dokumentation des Bestandes wünschenswert, ebenso der Erhalt der bestehenden Geschosshöhen. Die Heimatpflege stimmt dem Vorhaben zu.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Aus Sicht der Bauverwaltung sprechen weder planungsrechtliche noch gestalterische Gründe gegen die Ausführung neuzeitlicher Raumhöhen. Die Gestaltung ist nicht zu beanstanden.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 307/10
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage
Straße: Hart
Flur-Nr., Gmkg.: 452/14, Buxach

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und Doppelgarage auf einem Hanggrundstück Flurnummer 452/14 in Hart.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich wird eine großflächige Geländeabtragung vollzogen, so dass das Untergeschoss des Gebäudes nach Westen und Norden vollständig freigestellt wird und zur Straße als Dreigeschosser erscheint. Die Garage wird direkt an die südwestliche Grundstücksgrenze gerückt und erzwingt dadurch ebenfalls die Abgrabung des Hanggeländes, wobei das auf öffentlichen Grund gelegene Gelände ebenfalls mit abgetragen wird.

II. Bes. Bemerkungen:

Die nördlichen Nachbarn stimmen dem Vorhaben nicht zu und befürchten eine Beeinträchtigung ihres Grundstücks.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Durch die massiven Abgrabungen im westlichen und nördlichen Grundstücksbereich wird die vorgegebene natürliche Hanglage nicht berücksichtigt.

Nach Norden liegen die Abstandsflächen geringfügig auf Nachbargrund.

Das Vorhaben ist umzuplanen und dem natürlichen Hangverlauf anzugleichen mit maximal zweigeschossiger Ausbildung. Lage und Zufahrt der Garage sind ebenfalls dem Gelände anzupassen, Abgrabungen auf öffentlichem Grund sind auf ein Mindestmaß im Zufahrtsbereich zu beschränken.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: Innenbereich § 34 BauGB

Beschluss: Ablehnung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 13 ja / 1 nein

Voranfrage-Nr.:	306/10
Bauvorhaben:	Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau von Wohnheimen für Menschen nach Schädel-Hirn-Trauma und für Menschen mit geistiger Behinderung sowie einer Dienststelle für Offene Hilfen
Straße:	Kempter Straße 52
Flur-Nr., Gmkg.:	1812/0, Memmingen

- I. Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid soll die Bebaubarkeit des Grundstücks der ehemaligen AZ-Seifenfabrik geklärt werden. Nach Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen ist der Neubau von Wohnheimen für Menschen mit erworbener Hirnschädigung (16 Plätze) und für Menschen mit geistiger Behinderung (18 Plätze) vorgesehen. Dafür sind ca. 2080 qm erforderlich. Flächen für Beschäftigungsbereich und Offene Betreuung betragen je 210 qm.

Aus Sicht des Antragstellers ermöglicht das Grundstück Wohnangebote im Sinne einer städtebaulich integrierten Wohnanlage zu konzipieren. Die Bewohner können fußläufig und eigenständig in wenigen Gehminuten in die Innenstadt gelangen, zusätzlich befindet sich unweit vom Grundstück eine öffentliche Grünanlage.

Es ist beabsichtigt das Grundstück mit einer Blockrandbebauung zur Zellerbachstraße, Luitpoldstraße und Kempter Straße in drei- bzw. zweigeschossiger Bauweise zu bebauen. Nach Westen und Süden wird die Bauflucht des Altbestandes aufgenommen, wobei im Bereich des Wohnhauses „Schanzmeister“ die Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen abgerückt wird. Zur Kempter Straße ist ein Abstand von 2,50 m geplant.

In einer ersten Planungsstufe ist zur Zellerbachstraße eine Dreigeschossigkeit, nach Süden eine Zweigeschossigkeit mit insgesamt ca. 2570 qm Geschossfläche angedacht. In einer zweiten Stufe soll eine Erweiterung mit einem dritten Geschoss sowie mit Anbauten nach Norden erfolgen. Mit den Erweiterungen werden 3900 qm Geschossfläche erreicht.

Die Erschließung erfolgt von der Kempter Straße und der Zellerbachstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, an der auch 11 Stellplätze als Längsparker angeordnet sind. An der südöstlichen Grundstücksecke soll eine Fichte und eine Esche gefällt werden.

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

Grundsätzlich ist das Vorhaben mit der vorgeschlagenen Nutzung und dem dargestellten Baukörper in dem als Mischgebiet einzustufenden Bereich planungsrechtlich zulässig. Die GFZ liegt bei 0,93, mit Erweiterung bei 1,42.

Aus Sicht des Nachbarn sollte der Bauvoranfrage nicht stattgegeben werden, da die Erschließung entlang der Grundstücksgrenze gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße, das Vorhaben die Abstandsflächen nicht einhalte, eine Belästigung durch Fahrzeugimmissionen entstünde und das bisherige Erscheinungsbild der Umgebung total verändert werde.

In der ersten Ausbaustufe sind die Abstandsflächen zum Nachbarn eingehalten. Bei den geplanten Erweiterungen ist abweichend zum Antrag die volle Abstandsfläche gemäß

BayBO zu beachten. Nach Süden liegen die Abstandsflächen auf städtischer Grünfläche. Eine Übernahme der Abstandsflächen wird befürwortet.

Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung entsprechend den angegebenen Nutzungen auf eigenem Grund nachgewiesen.

III. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Aufgrund der Verkehrslärsituation ist jedoch sicherzustellen, dass an den schützenswerten Wohnräumen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

In Abhängigkeit zur endgültigen Baukörperausformung sind Flachdach, Pultdach und Satteldach vorstellbar.

Beschluss: Dem Vorhaben wird unter Beachtung folgender Voraussetzungen die Genehmigung in Aussicht gestellt:

1. Die konkrete Planung ist mit einem nach § 26 BImSchG anerkannten Gutachter durchzuführen um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Genehmigungsverfahren nachweislich zu gewährleisten.
2. Nach Norden sind für die Erweiterungsbauten die vollen Abstandsflächen einzuhalten.
3. Die Stellplätze sind gemäß der städtischen Stellplatzsatzung in den erforderlichen Mindestabmessungen (Längsparker mit mind. 5,75 m Länge) herzustellen. Die Stellplätze sind hinsichtlich der Immissionen im Lärmgutachten zu berücksichtigen.
4. Die Erschließung über die Zellerbachstraße kann nur als Rechtsabbieger aus Richtung Süden und bei Ausfahrt als Rechtseinbieger erfolgen.
5. Für die zu fällenden Bäume ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle vorzusehen.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 281/10
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen
Straße: An der Kaserne 25
Flur-Nr., Gmkg.: 480/0, 481/0, 481/2, 482/0, Memmingen

- I. Die beiden unbebauten Grundstücke Flurnummer 480 und 481 „An der Kaserne“ (südlicher Bereich) sollen mit einem Wohnhaus (1 Wohneinheit) bebaut werden. Nach Süden erfolgt ein Direktanbau an das bestehende Nachbargebäude, nach Norden steht das Gebäude ebenfalls an der Grenze zum unbebauten Nachbargrundstück. Das Wohngebäude ist überwiegend zweigeschossig mit großer Dachterrasse. Die Grenzbebauung ist dreigeschossig mit steilem Satteldach und Traufe zur Straße. An der Kaserne rückt das Wohnhaus im Erdgeschoss ca. 2 m von der Straßengrundstücksgrenze zurück. Die oberen Geschosse kragen über das Erdgeschoss aus.
- II. Planungsrechtlich wird das im Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“ gelegene Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Die in der näheren Umgebung vorgegebene geschlossene Bauweise lässt die direkte Grenzbebauung nach Süden und Norden zu. Der nördliche Nachbar hat keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Die stellvertretende Heimatpflege lehnt das Vorhaben ab.

Aus Sicht des Stadtbauamtes fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung und durch seine differenzierte Baukörpergestaltung in die nähere Umgebung ein.

Beschluss: Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte die Zustimmung in Aussicht gestellt.
Das Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht ausgeschlossen, es ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz zu verfahren.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 271/10
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 7 Wohnungen
Straße: Augsburgener Straße 23 1/3
Flur-Nr., Gmkg.: 1526/4, Memmingen

- I. Das bestehende erdgeschossige Einfamilienhaus auf Flurnummer 1526/4, Augsburgener Straße 23 1/3 soll abgebrochen werden und mit einem Mehrfamilienhaus (7 Wohneinheiten) in drei Geschossen bebaut werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit über das südlich gelegene Grundstück durch ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zur Augsburgener Straße. Die Zufahrt zu dem Neubau soll zukünftig über den Pestalozziweg erfolgen.

7 Stellplätze sind als Senkrechtparker dem Pestalozziweg zugeordnet. Besucherstellplätze gemäß Stellplatzverordnung sind nicht vorhanden.

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

Der Pestalozziweg ist ein Geh- und Radweg zwischen Augsburgener Straße und Maserstraße. Er dient vor allem als Schulweg zur Lindenschule. Die Ausfahrt aus den Senkrechstellplätzen ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht vertretbar. Wendemöglichkeiten bestehen nicht.

Die Erschließung durch Pkw – Zufahrt über den Pestalozziweg ist abzulehnen.

Insgesamt erscheint das Vorhaben mit 7 Wohneinheiten auf dem rückwärtigen Grundstück überzogen, zumal Besucherstellplätze sowie ein Kinderspielplatz an geeigneter Stelle in der Planung nicht berücksichtigt sind.

Beschluss: Ablehnung.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 294/10
Bauvorhaben: Neubau eines Reihenhauses an das bestehende Reihnhaus
sowie Neubau von 3 Garagen und 2 Carports
Straße: Merianstraße 17
Flur-Nr., Gmkg.: 2660/91, 2660/92, Memmingen

- I. Der Antrag sieht eine Erweiterung der vier Reihenhäuser um eine fünfte Einheit mit ca. 9,50 x 7,50 m vor. Für den Neubau und für drei bestehende Reiheneinheiten sind im Vorgartenbereich parallel zur Merianstraße drei Garagen und zwei Carports vorgesehen. Der Antragsteller will wissen inwieweit eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB, ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein. Zwischen Garage und der Straßengrundstücksgrenze ist gemäß Garagenstellplatzverordnung ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung des Mindestabstandes zur Straße und der Einhaltung der Abstandsflächen des Wohnhauses.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

17:10 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 25.01.2011

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer