

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 Dienstag, 25. September 2018

um 14:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta	
Zelt, Hermann	Vertr. für Börner, Helmut
Eßmann, Heike	
Hartge, Michael	
Kolb, Jürgen	
Liepert, Stefan	
Mirtsch, Thomas	
Nieder, Fabian	
Müller, Herbert	
Neukamm, Gerhard	
Courage, Wolfgang	Vertr. für Rogg, Sabine
Standhartinger, Karl	

Abwesend:

Baur, Christoph	entschuldigt
Börner, Helmut	entschuldigt
Gotzes, Verena	entschuldigt
Rogg, Sabine	entschuldigt

Ende: 16:20 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplan A 18_Ä2 „Im Paradies“; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung
- II. Flächennutzungsplanänderung S4; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung
- III. Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung
- IV. Baugesuche
 - 1. Bauantrag 175/18 Neubau eines Mehrfamilienhauses Schießstattstraße 12 + 12 ½
 - 2. Bauantrag 208/18 Neubau eines Wohngebäudes mit einer Gewerbeeinheit Buxheimer Straße 88
 - 3. Bauantrag 095/18 Aufstockung eines Gewerbebaus zur Errichtung eines Hotels Zeissweg 2

Nichtöffentliche Sitzung

- V. xxx
- VI. xxx

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder

Oberbürgermeister Schilder begrüßt die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest.

Nr.1

Betr.: Bebauungsplan A 18_Ä2 „Im Paradies“; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung

Für die Bebauungsplanänderung wurde vom Stadtrat am 08.11.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten und die Entwicklung von Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB wurde auf Grundlage des Billigungsbeschlusses vom 18.04.2018 vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 durchgeführt.

Wesentliche Änderungen seit dem Billigungsbeschluss vom 18.04.2018

Erschließung über den Berwangweg:

Der Wendebereich am östlichen Ende des Berwangweges wurde auf das funktional und verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß verkleinert, um so die Versiegelung durch öffentliche Erschließungsflächen im Plangebiet möglichst gering zu halten.

Baufeld 5, Höhenstaffelung:

Auf Grund der topographischen Situation mit einem natürlichen Gefälle von West nach Ost um ca. 3m wird für das Baufeld 5, aus Rücksichtnahme auch gegenüber der sich nördlich anschließenden Wohnbebauung entlang des Schedelweges, eine Staffelung der maximal zulässigen Erdgeschosshöhen festgesetzt.

Baufelder 3 und 4, Lage und Erschließung:

Die Erschließung der beiden südlichen Baufelder erfolgte bislang direkt westlich vom Siechenreuteweg über eine private Stichstraße. Dies bedeutete eine relativ hohe interne Versiegelung für Erschließungsflächen sowie eine Zufahrt direkt südlich der bestehenden Wohngebäude am Berwangweg. Der aktuelle Planentwurf sieht nun eine direkte Erschließung der Tiefgarage von der Straße „Im Paradies“ vor und dort die Anordnung der notwendigen Besucherstellplätze.

Die beiden Baukörper werden bis zu einem Abstand von 6m an die nördliche Grenze verschoben, um somit ausreichend große Freiflächen im Süden erhalten zu können.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 04.05.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung im Zeitraum vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 beteiligt.

Aus der Beteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 22 beteiligten TÖB kamen 11 Rückläufe, davon hatten 8 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.04.2018 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 beteiligt. Aus der Beteiligung gingen 7 Stellungnahmen ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe der Vorlage beiliegende Auflistungen.

Erneute, verkürzte Auslegung

Aufgrund der oben angeführten Änderungen ist eine erneute und verkürzte Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der II. Senat fasst für die Bebauungsplanänderung Nr. A18_Ä2 „Im Paradies“ folgenden Beschluss:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der II. Senat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 02.08.2018.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute, verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der II. Senat fasst für die Bebauungsplanänderung Nr. A18_Ä2 „Im Paradies“ folgenden Beschluss:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit unter der Voraussetzung, dass das Baufeld 5 um 1m nach Süden verschoben wird zu.
2. Der II. Senat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 02.08.2018.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute, verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Nr. 2

Betr.: Flächennutzungsplanänderung S4; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung

Die Tagesordnungspunkte II. und III. werden gemeinsam behandelt.

Für die Flächennutzungsplanänderung S4 wurde vom Stadtrat am 07.04.2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 26.10.2015 bis 13.11.2015 statt. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 durchgeführt.

Nördlich von Steinheim, an der Gemarkungsgrenze zu Heimertingen, befindet sich die Vorrangfläche für den Abbau von Kies und Sand KS-MM-1 (Regionalplan DI B IV 3.2.4.1 (Z)). Nach erfolgter Kiesaus-beute soll hier ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Die Industriegebietsausweisung dient in erster Linie der dringend notwendigen Verlagerung der Bitumenmischanlage (mit Recyclinglager- und bearbeitungsflächen, sowie Bauschutttaufbereitung) an der Europastraße. Darüber hinaus der Schaffung von Industrieflächen für solche Betriebe, die in anderen Bereichen nicht zulässig sind bzw. einer Auslagerung bestehender Betriebe, um dort im Rahmen einer Nachnutzung langfristige Wohnnutzung schaffen im Innenbereich zu können.

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan S25 „Fuchsäcker“ ist Teil der Flächennutzungsplanänderung. Die Flächennutzungsplanänderung greift deutlich über das Bebauungsplangebiet hinaus, mit dem Ziel der Einbindung des Bebauungsplangebietes in den Naturraum und Weiterentwicklung desselben in Richtung Iller. Im Westen stellt der Flächennutzungsplan einen schutzwürdigen Landschaftsteil und ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dar. Der Übergang von der künftigen Bebauung zur Landschaft und zu den Grünflächen soll eindeutig definiert und naturräumlich gegliedert werden. Im Bereich des geplanten Landschaftsschutzgebietes und der schutzwürdigen Landschaftsteile wird detailliert auf das Thema Grünordnung und Landschaftsraum eingegangen.

Ferner werden Ziele der infrastrukturellen Verbesserung formuliert, insbesondere zur Verkehrsentwicklung (Umgehung Steinheim, Anbindung Europastraße).

Die notwendige Flächennutzungsplanänderung S4 erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren S25 „Fuchsäcker“.

Wesentliche Änderungen seit dem Billigungsbeschluss vom 20.02.2017

Textliche Ergänzungen in der Begründung hinsichtlich der landesplanerischen Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Anbindegebot) und Korrekturen in der Legende zur Planzeichnung.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- a) Träger öffentlicher Belange (TÖB):
Mit Schreiben vom 05.05.2017 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung im Zeitraum vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 beteiligt.
Aus der Beteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:
Von 31 beteiligten TÖB kamen 14 Rückläufe, davon hatten 5 Anregungen.
- b) Öffentlichkeitsbeteiligung:
Mit öffentlicher Bekanntmachung am 28.04.2017 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 beteiligt. Aus der Beteiligung gingen 3 Stellungnahmen ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe der Vorlage beiliegende Auflistung.

Erneute, verkürzte Auslegung

Aufgrund der oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen ist eine erneute und verkürzte Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der II. Senat fasst für die Flächennutzungsplanänderung S4 folgenden Beschluss:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der II. Senat billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 23.07.2018.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute, verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Nr. 3

Betr.: Bebauungsplan S 25 „Fuchsäcker“; Abwägung der Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten, verkürzten Auslegung

Für den Bebauungsplan S25 wurde vom Stadtrat am 07.04.2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 26.10.2015 bis 13.11.2015 statt. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 durchgeführt.

Nördlich von Steinheim, an der Gemarkungsgrenze zu Heimertingen, befindet sich die Vorrangfläche für den Abbau von Kies und Sand KS-MM-1 (Regionalplan DI B IV 3.2.4.1 (Z)). Nach erfolgter Kiesaus-beute soll hier ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Die Industriegebietsausweisung dient in erster Linie der dringend notwendigen Verlagerung der Bitumenmischanlage (mit Recyclinglager- und bearbeitungsflächen, sowie Bauschutttaufbereitung) an der Europastraße. Darüber hinaus der Schaffung von Industrieflächen für solche Betriebe, die in anderen Bereichen nicht zulässig sind bzw. einer Auslagerung bestehender Betriebe, um dort im Rahmen einer Nachnutzung langfristige Wohnnutzung schaffen im Innenbereich zu können.

Der Bebauungsplan soll die Vorgehensweise beim Kiesabbau regeln. Dieser kann auch phasenweise bzw. parzellenweise erfolgen, wenn der vorsorgende Bodenschutz gesichert ist und die Industriegebietserschließung den Kiesabbau nicht behindert. Geplant ist Trockenkiesabbau mit einer Abbausohle von mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserstand. Eine Wiederverfüllung ist nur in geringem Umfang bis zu einer Geländehöhe von max. 579 müNN geplant.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Wesentliche Änderungen seit dem Billigungsbeschluss vom 20.02.2017

Geländeniveau:

Kiesabbau ist laut Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes bis max. 2m über dem höchsten Grundwasserstand möglich. Der Entwurfsstand zum Bebauungsplan vom 21.04.2017 sieht keine Auffüllungen nach dem Kiesabbau vor. Zur Optimierung der Höhenlage der neuen Erschließungsstraße A ist nun vorgesehen, dass die einzelnen Parzellen bis auf ein Geländeniveau von 579 müNN wieder aufgefüllt werden dürfen. Dies entspricht Auffüllhöhen von ca. 1-2 m. Die Straße muss sich somit weniger ins Gelände eingraben.

Wendebereich am nördlichen Ende der neuen Erschließungsstraße

Um die Erschließungskosten möglichst wirtschaftlich und flächensparend darstellen zu können, wurde der Wendebereich am nördlichen Ende der neuen Erschließungsstraße um ca. 50m nach Süden verschoben und die Erschließungsstraße entsprechend verkürzt.

Emissionskontingente:

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Verlagerung der Bitumenmischanlage mit Recyclinglager- und bearbeitungsflächen, sowie Bauschutttaufbereitung von der Europastraße ins Plangebiet. Dazu sind in den Teilflächen 3 und 4 der zukünftigen Anlage höhere Emissionskontingente notwendig. Immissionsschutzrechtlich sind somit als Schutz für die nächstgelegenen Immissionsorte in Heimertingen, Steinheim und Egelsee geringere Emissionskontingente auf den Teilflächen 1 und 2 (südl. Flächen) als bisher festgesetzt vorzusehen. Für die Teilflächen 3 und 4 LEK 70/53 dB(A) tags/nachts und für die Teilflächen 1 und 2 LEK 63/52 dB(A) tags/nachts. In den Teilflächen 1 und 2 sind somit nachts nur lärmabgeschirmte LKW-Fahrbewegungen in größerem Umfang möglich.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 05.05.2017 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung im Zeitraum vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 beteiligt.

Aus der Beteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Von 35 beteiligten TÖB kamen 17 Rückläufe, davon hatten 7 Anregungen.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 28.04.2017 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung im Zeitraum vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 beteiligt. Aus der Beteiligung ging keine Stellungnahme ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe der Vorlage beiliegende Auflistung.

Erneute, verkürzte Auslegung

Aufgrund der oben angeführten Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente, der möglichen Geländeauffüllungen und des veränderten Wendebereichs ist eine erneute und verkürzte Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der II. Senat fasst für den Bebauungsplan Nr. S25 „Fuchsäcker“ folgenden Beschluss:

1. Der II. Senat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu.
2. Der II. Senat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 23.07.2018.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute, verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Nr. 4

Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	175/18
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Schießstattstraße 12 & 12 ½
Flur-Nr.:	1680/0, 1713/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten in der Schießstattstraße 12 & 12 ½. Das Dachgeschoss ist als Penthausgeschoss hinter die darunter liegenden Fassaden eingerückt.

II. Besondere Bemerkungen:

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung ist daher nach der Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach dem Maß der Nutzung fügt sich das Gebäude nicht in seine nähere Umgebung ein. Im vorliegenden Fall ist als nähere Umgebung das Straßengeviert Schießstattstraße, Wiesenstraße, Kneippstraße und Erhartstraße zu bestimmen. Innerhalb dieses Gebiets, indem der ehemalige Gewerbebetrieb im Osten des Vorhabens als Ausreißer und somit Fremdkörper zu werten ist, existieren vorwiegend 1 ½ bis 2-geschossige Baukörper, zumeist mit zusätzlichem Satteldach. Mit den geringen Rücksprüngen des Dachgeschosses nach Osten und Westen sowie den geplanten Dachüberständen wirkt der geplante Neubau zumindest in Teilbereichen viergeschossig. Ein 4-geschossiges Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht in seine nähere Umgebung ein.

Die Baumassengestaltung auf dem gut 1250 m² großen Grundstück scheint insbesondere einer Abstandsflächenoptimierung geschuldet zu sein. Unter Ausnutzung des Schmalseitenprivilegs wird darüber hinaus mit Hilfe von Abtreppungen versucht ein Maximum an Baumasse auf dem Grundstück unterzubringen. Dies hat zur Folge, dass lediglich ca. 16% des Grundstückes unversiegelt bleiben. Hierbei handelt es sich insbesondere um schmale Restgrünflächen entlang der Grundstücksgrenzen. Der geplante Spielplatz, der baurechtlich eine Mindestgröße von 60 m² aufweisen müsste, ist mit ca. 30 m² deutlich zu klein.

Insgesamt überschreitet der Neubau mit seiner Geschoszahl und damit der geplanten Bauhöhe sowie mit seiner hohen Dichte den Rahmen der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung deutlich. Der Neubau wirkt in seiner näheren Umgebung wie ein Fremdkörper und wäre aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung geeignet den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern und bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

Darüber hinaus wird durch das Vorhaben nach Beurteilung der Verwaltung das Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere gegenüber dem westlichen Angrenzer mit der Flurnummer 1715/1, verletzt. Dieses Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen Satteldachgebäude, würde durch den Neubau nahezu auf die gesamte Grundstücksbreite eine 4-geschossige Gebäudefront mit einem Grundstücksabstand von lediglich ca. 4,50

Metern erhalten. Diese Gebäudefront, die die umgebende Bebauung in ihrer Höhe weit überschreitet, würde für den betroffenen Nachbarn eine abriegelnde und erdrückende Wirkung entfalten. Dieser Angrenzer hat Einwendungen gegen das geplante Neubaufvorhaben erhoben. Kritisiert werden die Höhe sowie die Baumasse des Vorhabens.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	208/18
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnhauses mit einer Gewerbeeinheit
Straße:	Buxheimer Straße 88
Flur-Nr.:	208/1, 210/51
Gemarkung:	Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses mit einem zusätzlichen Penthausgeschoss in der Buxheimer Straße 88. Das Gebäude beinhaltet 19 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Penthausgeschoss springt umlaufend hinter die darunterliegenden Fassaden zurück.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A15 „Baumviertel“ in einem festgesetzten Mischgebiet. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zwei Befreiungen beantragt:

1. Die festgesetzte Geschossfläche ist gemäß der heranzuziehenden BauNVO von 1977 auf maximal 1,0 festgesetzt. Dies entspricht im vorliegenden Fall einer Geschossfläche von 2.052 m². Beantragt wird eine Geschossfläche von 2.327 m², das heißt eine GFZ von 1,13. Gemäß der aktuell gültigen BauNVO liegt in Mischgebieten die Höchstgrenze der GFZ bei 1,2.
2. Im Bebauungsplan ist eine Höchstgrenze von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Beantragt wird ein zusätzliches Penthausgeschoss, das nach der BayBO ebenfalls als Vollgeschoss zu werten ist.

Vor dem Hintergrund, dass sich östlich des Baugrundstückes bereits ein viergeschossiges Gebäude befindet und das Penthausgeschoss umlaufend hinter die Hauptfassade zurückspringt und somit eine dreigeschossige Traufkante entsteht, erscheinen die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar. Von Seiten der Verwaltung kann daher die Zustimmung zu beiden Befreiungsanträgen empfohlen werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

In den Ansichten und Schnitten ist ein deutlicher und variierender Dachüberstand dargestellt. Um die dreigeschossige Traufkante zu gewährleisten, muss die Vorderkante des Dachüberstandes umlaufend mindestens 1,50 Meter hinter die jeweilige Hauptfassade zurückspringen.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan A15 „Baumviertel“

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.	095/18
Bezeichnung:	Aufstockung eines Gewerbebaus zur Errichtung eines Hotels
Straße:	Zeissweg 2
Flur-Nr.:	3998/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Aufstockung eines zweigeschossigen Gewerbebaus um ein weiteres Geschoss im Zeissweg 2. In dem zusätzlichen Geschoss soll ein Hotel untergebracht werden.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Hotel ist ausgestattet mit 56 Einzel- bzw. Doppelzimmern mit Stockbetten und gemeinschaftlichen Sanitärbereichen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 45 „Zeissweg“ und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe mit ständig wechselnden Gästen und einer hotelähnlichen Vollversorgung zulässig. Nicht zulässig sind wohn- oder wohnähnliche Nutzungen wie z.B. Wohnheime oder Boardinghäuser, da diese dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets, in dem das Wohnen nicht vorgesehen ist, nicht entsprechen.

Nach Angabe des Bauwerbers ist in dem geplanten Hotel eine Vollversorgung mit täglicher Reinigung der Zimmer, ein Frühstückbuffet, sonstige Serviceangebote sowie eine täglich besetzte Rezeption vorgesehen. Das Angebot richte sich an Gäste, die Übernachtungsmöglichkeiten im preiswerten Segment suchen.

Bei einer Umsetzung dieses Konzepts ist nach Beurteilung der Verwaltung von einer Hotel- und nicht von einer wohnähnlichen Nutzung auszugehen, so dass das Vorhaben, das auch ansonsten sämtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, als genehmigungsfähig zu beurteilen ist.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Das Müllhaus ist so zu platzieren bzw. zu gestalten, dass es die notwendigen Mindestabstandsflächen zu dem bestehenden Wohnhaus einhält.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan 45 „Zeissweg“

Beschluss: Zustimmung unter Beachtung von III.

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

16:00 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung.

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 25. September 2018

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer