

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, 27. Januar 2015

um 15:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Bürgermeisterin Böckh, Margareta	
Bürgermeister Häring, Werner	Vertr. für Gotzes, Verena
Baur, Christoph	
Börner, Helmut	
Eßmann, Heike	
Hartge, Michael	
Kolb, Jürgen	
Liepert, Stefan	
Mirtsch, Thomas	
Müller, Herbert	
Rogg, Sabine	
Standhartinger, Karl	
Dr. Steiger, Hans - Martin	

#### **Abwesend:**

Gotzes, Verena	entschuldigt
Neukamm, Gerhard	entschuldigt
Gutermann, Stefan	entschuldigt

**Ende:** 16:10 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Volkratshofen (östl. Ende Schorenweg / St 2009 )
  
- II. Baugesuche:
  1. 212/14 Umbau, Umnutzung und Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes, Pulvermühlstraße 1
  2. 216/14 Erweiterung eines Einfamilienhauses, Haldenweg 20
  3. 180/14 Sanierung eines Wohnhauses mit Anbau im Süden, Hintere Gerbergasse 14
  4. 201/14 Neubau eines Wohnhauses, Vordere Gerbergasse 9
  5. 242/14 Abbruch eines bestehenden Wohnhausanbaus und Erweiterung des Bestands, Hattostraße 9
  
- III. 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.: Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Volkratshofen (östl. Ende Schorenweg / St 2009)**

Im Herbst 2014 wurde für die Fl.-Nr.150/59 der Gemarkung Volkratshofen, zwischen dem östlichen Ausbauende des Schorenwegs und der Hauptstraße (St 2009) eine Bauvoranfrage für 5 Doppelhäuser mit Garagen eingereicht (s. Anlage 1); die Bereitschaft zur Erstellung der notwendigen Erschließung wurde bekundet.

Nach verwaltungsinterner Vorprüfung wurde den Antragstellern mitgeteilt, dass keine Genehmigungsfähigkeit für dieses Vorhaben gesehen wird, weil kein Bebauungsplan für diese Fläche besteht, keine Anwendbarkeit des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) gesehen wird und zusätzlich der Flächennutzungsplan (von 1990, Teiländerung von 2003) hier Fläche für Gemeinbedarf / Kirche darstellt. Auf die grundsätzliche Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Antragsteller bekundeten darauf hin ihr Interesse an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nach Auffassung des Stadtplanungsamtes würde sich ein isolierter Bebauungsplan für diese sehr kleine Fläche künftig eher nachteilig auswirken: Der FNP stellt hier eine deutlich größere Gesamtfläche für eine künftig mögliche Bebauung dar (s. Anlage 2). Diese Gesamtfläche sollte „aus einem Guss“ geplant werden, um Zwangspunkte bzw. Nachteile für die nördlich und östlich angrenzenden Flächen zu vermeiden. Dabei wird auch die künftige Verkehrsanbindung für den gesamten Bereich zu berücksichtigen sein, die sicher nicht so spitzwinklig, wie in der Voranfrage dargestellt, erfolgen kann.

Zusätzlich müsste eine Änderung des FNP erfolgen, um an Stelle der bisher dargestellten Gemeinbedarfsflächen eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, hier einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

Auf Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB lehnt der II. Senat die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Fl.-Nr. 150/59 der Gemarkung Volkratshofen ab.

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

## Nr. 2

### Betr.: Baugesuche

BG-Nr.	212/14
Bezeichnung:	Umbau, Umnutzung und Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes
Straße:	Pulvermühlstraße 1
Flur-Nr., Gmkg.:	1860/13, Memmingen

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

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau des Gebäudes Pulvermühlstraße 1 mit einer vorgesehenen Aufstockung des östlichen Gebäudeteils. Das bestehende Gebäude mit Hotel- und Gewerbenutzung soll mit Ausnahme von drei Gewerbeeinheiten in einem Teilbereich des Erdgeschosses zu Wohnzwecken mit insgesamt 10 Wohneinheiten umgenutzt werden.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Gebäude befindet sich im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist nach Art der Nutzung daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Grundsätzlich bestehen gegen den Umbau und die Umnutzung keine baurechtlichen Bedenken. Problematisch wird allerdings die Aufstockung des östlichen Gebäudeteils gesehen. In der näheren Umgebung befinden sich keine viergeschossigen Gebäude, so dass sich der viergeschossige Gebäudeteil nicht in seine nähere Umgebung einfügt. Zusätzlich würde eine entsprechende Genehmigung Präzedenzfallcharakter entfalten, so dass etwaige Folgewirkungen insbesondere für das südlich anschließende Misch- und Wohngebiet mit seinen vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden als durchaus problematisch eingeschätzt werden.

Durch den westlich vorgesehenen und gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO nicht untergeordneten Balkonvorbau werden die notwendigen Mindestabstandsflächen nach Westen unterschritten.

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

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

#### V. Beschlussvorschlag: Ablehnung

**Beschluss:** Ablehnung. Einer penthausartigen Ausführung stimmt der II. Senat zu.

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	216/14
Bezeichnung:	Erweiterung eines Einfamilienhauses
Straße:	Haldenweg 20
Flur-Nr., Gmkg.:	445/8, Buxach

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

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Haldenweg 20 in Buxach-Hart.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B 2 Haldenweg“. Der bestehende Baukörper sowie der geplante Anbau liegen vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen. Der Bestandsbau wurde 1985 mit einer Straßenfront mit ca. 18,50 Metern genehmigt. Zuvor wurde im Jahr 1980 ein Baugesuch an gleicher Stelle mit einer Straßenfront von ca. 25,20 Metern mit der Maßgabe abgelehnt, eine verkürzte Bauform zu realisieren. Im Jahr 2004 wurde eine geringfügige Erweiterung des Wohnhauses nach Osten und der Bau einer Doppelgarage beantragt und genehmigt.

Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich modifiziert. Der Anbau stellt sich in der jetzigen Variante kleiner dar.

Entsprechend der aktuellen Variante wurde das Phantomgerüst errichtet. Amtsleiter Damm hat nach dem Ortstermin den Eindruck, dass das Vorhaben sehr massiv erscheint. Er schlägt daher vor, der II. Senat solle über die Zulässigkeit entscheiden.

**Beschluss:** Ablehnung; Sollte der Baukörper um 1 m nach Norden verkürzt werden, wird zugestimmt.

**Stimmverhältnis:** 8 ja : 6 nein

BG-Nr.	180/14
Bezeichnung:	Sanierung eines Wohnhauses mit Anbau im Süden
Straße:	Hintere Gerbergasse 14
Flur-Nr., Gmkg.:	854/0 Memmingen

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

Der Bauantrag beinhaltet die Sanierung eines Wohnhauses und den Anbau eines zweigeschossigen Flachdachbaus in der Hinteren Gerbergasse 14. Insgesamt sind in dem Gebäude drei Wohneinheiten vorgesehen.

Die Fassadengestaltung sowie die Gestaltung des westlichen Freibereichs wurden nach der Zurückstellung der Entscheidung des Bausenats am 03.11.2014 inzwischen überarbeitet.

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

Das Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert befindet sich gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Mischgebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich der Neubau in seine nähere Umgebung ein.

In der Bausenatssitzung am 03.11.2014 wurde insbesondere die ungegliederte Fassadengestaltung des Anbaus sowie der vollständige Verlust des städtebaulich exponierten Vorgartens bemängelt.

Zwischenzeitlich wurde der Vorgartenbereich überarbeitet und der Bauwerber hat zusätzlich zwei Varianten einer überarbeiteten Fassadenplanung vorgelegt. Im westlichen Vorbereich des Gebäudes ist nunmehr nur noch ein PKW-Stellplatz vorgesehen, so dass aus Sicht der Verwaltung ein ausreichend großer und begrünter Vorgarten verbleibt. In beiden Varianten der Fassadengestaltung wurden die großen Fensterbänder durch Lochfenster ersetzt. Der wesentliche Unterschied der Varianten besteht darin, dass bei der Variante 1 im Dachterrassen- und Loggiabereich die Brüstungen mittels von Metallgeländern- und bei der Variante 2 in Massivbauweise vorgesehen sind.

Sowohl das BLfD als auch die Verwaltung halten die Variante 2 für deutlich altstadtgerechter und, abgesehen von den geplanten französischen Fenstern im Obergeschoss, insgesamt für städtebaulich vertretbar.

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

Auf die französischen Fenster im Obergeschoss ist zu verzichten. Alle Öffnungen im Obergeschoss sind mit Brüstung auszubilden. Der Bauantrag ist entsprechend zu überarbeiten.

Der südwestliche Vorbereich ist komplett zu begrünen und der Obstbaum dauerhaft zu erhalten.

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

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

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

BG-Nr.	201/14
Bezeichnung:	Neubau eines Wohnhauses
Straße:	Vordere Gerbergasse 9
Flur-Nr., Gmkg.:	864/0, Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Einfamilienhauses mit Büronutzung in der Vorderen Gerbergasse 9 im Altstadtensemble. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem steilen Satteldach vorgesehen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Gebäude befindet sich in einem faktischen Mischgebiet, die vorgesehene Wohn- und Büronutzung ist daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die vorgesehene Gebäudeausbildung mit zwei Vollgeschossen und einem steilen Satteldach wird begrüßt. Die vorgesehene, mit Holzlamellen verschaltete Gaube über die gesamte Gebäudelänge nach Süden soll nach Angabe des Bauwerbers eine zeitgemäße Interpretation der historischen Gauben des Siebendächerhauses-, als ehemaliges Gerberhaus, und somit einen Bezug zur Gerbergasse darstellen. Die Heimatpflege sieht die breite Gaube insgesamt kritisch. Aus Sicht des BLfD sowie der Verwaltung wird dieses Gestaltungselement als eine durchaus gelungene Reminiszenz zum Standort des Gebäudes in der Gerbergasse und somit als akzeptabel bewertet.

Insgesamt erscheint die Gestaltung des Gebäudes angenehm zurückhaltend. Auch mit seinem Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundfläche fügt sich der Neubau 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.	242/14
Bezeichnung:	Abbruch eines bestehenden Wohnhausanbaus und Erweiterung des Bestands
Straße:	Hattostraße 9
Flur-Nr., Gmkg.:	3798/33 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Abbruch eines Wohnhausanbaus mit anschließender Erweiterung des Bestandbaus.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Gebäude befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Der vorliegenden Erweiterung eines Wohnhauses im Außenbereich kann gem. Abs. 4 Nr. 5 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist darüber hinaus, dass

- a) das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und
- b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und den Wohnbedürfnissen angemessen ist.

Punkt a) ist im vorliegenden Fall erfüllt. Bei Punkt b) handelt es sich um einen Grenzfall. Die Prüfung der Verwaltung kam aber zu dem Ergebnis, dass insgesamt eine angemessene Erweiterung des Bestands gerade noch bescheinigt werden kann. Der Bestandsbau hat eine Grundfläche von ca. 103 m<sup>2</sup>. Davon soll ein Anbau mit einer Grundfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> abgebrochen und an dieser Stelle ein Anbau mit einer Grundfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> neu erstellt werden. Dementsprechend würde sich die Grundfläche des Gebäudes im Verhältnis zum Bestand von ca. 103 m<sup>2</sup> auf ca. 153 m<sup>2</sup> um ca. 50 m<sup>2</sup> vergrößern. Auch hinsichtlich der Wohnbedürfnisse ist die Erweiterung angemessen. In Anlehnung an die bis zum Jahr 2002 gültigen Richtlinien zur Wohnungsbauförderung ist bei einer Wohnung von einer Wohnflächenobergrenze von 160 m<sup>2</sup> auszugehen. Bei dem vorliegenden Wohnhaus liegt die Wohnfläche nach der Erweiterung knapp darunter.

Insgesamt handelt es sich nach Sicht der Verwaltung um einen absoluten Grenzfall, bei dem aber gerade noch eine Genehmigungsfähigkeit festgestellt werden kann.

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

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

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

16:10 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung



Zur Bestätigung:

Memmingen, den 27. Januar 2015

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer