

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, **27. Juli 2010**

um 15:15 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz:

Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Gutermann, Stefan

Vertr. für Böckh, Margaretha

Braun, Ulrich

Dunkenberger, Manfred

Feldmeier, Mechthild

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Müller, Herbert

Nieder, Wolfgang

Neukamm, Gerhard

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans – Martin

Thrul, Bernhard

Courage, Wolfgang

Vertr. für Wilhelm, Christiane

Abwesend:

Bürgermeisterin Knoll, Claudia

entschuldigt

Such, Fritz

entschuldigt

Böckh, Margareta

entschuldigt

Wilhelm, Christiane

entschuldigt

Ende: 15:55 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

I. Baugesuche

Bauanträge:

1. 1161/08 – Tektur, Errichtung eines Walmdaches auf bestehendes Wohnhaus und Anbau eines Treppenhauses zur Anbindung der bestehenden Einliegerwohnung im KG
2. 158/10 Umbau des ehemaligen LEW – Gebäudes, Einbau eines Hotels mit Restaurant und Hausbrennerei, Schweizerberg 17
3. 63/10 – Zustimmungsverfahren, Errichtung einer Tankstelle mit Kassengebäude und Fahrbahndach mit 3 Zapfsäulen, Fraunhoferstraße 8
4. 116/10 – Zustimmungsverfahren, Erweiterung und Sanierung der Justizvollzugsanstalt Memmingen, Gaswerkstraße 23

Voranfragen:

1. 138/10, Neubau eines Mehrgenerationenhauses und Umbau des bestehenden Gebäudes, Obere Straße 2

II. 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. Stadtrat Hartge stellt Antrag zur Geschäftsordnung und bittet um Sachstandsmitteilung zum Bauvorhaben Donaupark.

I. Öffentliche Sitzung

Nr. 1

Betr.: Bauanträge und Voranfragen

| | |
|------------------|---|
| Baugesuch-Nr.: | 1161/08 – Tektur |
| Bauvorhaben: | Errichtung eines Walmdaches auf best. Wohnhaus und Anbau eines Treppenhauses zur Anbindung der best. Einliegerwohnung im KG |
| Straße: | Bauernjörgweg 8 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 2746/4, Memmingen |

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

Auf Vorschlag von Herrn Oberbürgermeister Dr. Holzinger und auf Wunsch der Betroffenen beim Ortstermin wird dieser Tagesordnungspunkt abgesetzt.

| | |
|------------------|--|
| Baugesuch-Nr.: | 158/10 |
| Bauvorhaben: | Umbau des ehemaligen LEW-Gebäudes, Einbau eines Hotels mit Restaurant und Hausbrauerei |
| Straße: | Schweizerberg 17 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 981/0, 981/7, Memmingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Gebäude- und Außenflächen des Geländes der ehemaligen LEW am Schweizerberg/Ecke Kaisergraben sollen umgenutzt und umgebaut werden. Vorgesehen sind ein Hotelbetrieb mit Gaststätte und Bräuhaus. Der Hauptzugang erfolgt von Norden im Bereich des bisherigen Zugangsbereichs zu einem Bräuhaus im EG mit 60 Sitzplätzen, Hotelempfang und Zugang zur Gaststätte im erdgeschossigen Gebäudeteil. In den drei OG entstehen 21 Hotelzimmer mit insgesamt 41 Betten.

Das bisherige Hofgelände wird aufgeschüttet, so dass ein Zugang und eine Zufahrt niveaugleich möglich wird. Im westlichen und südwestlichen Grundstücksbereich entsteht für die Gaststätte eine Außenbewirtung.

Die bisherige Zufahrt zum Betriebshof wird geschlossen und in dem Bereich des abzubrechenden Wohngebäudes und der Waschküche im südlichen Grundstücksbereich entsteht eine neue Ein- und Ausfahrt. Die Zufahrt zum Wohngebäude/ Waschküche entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird aufgelassen. In diesem Bereich entstehen Stellplätze. Insgesamt werden 43 Stellplätze, davon 7 Garagen als Bestand, auf eigenem Grund nachgewiesen, davon 1 behindertengerechter Stellplatz.

Die Fläche um die Gedenkstätte an die zerstörte Synagoge und die ermordeten Juden soll wesentlich vergrößert werden. Als Abgrenzung zur Außenbewirtung ist eine eingegründete 1,60 m hohe Steinmauer im Abstand von ca. 4 m vom Gedenkstein entfernt angedacht.

Durch die Neugestaltung der Fassaden mit neuer Fensteraufteilung, Außenputz und neuem Anstrich wird eine Verbesserung der Gestaltung erreicht.

II. Bes. Bemerkungen:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Damit ist die beantragte Nutzung in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig. Der südliche Teil des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt. Der Nachbar Kaisergraben Nr. 40 spricht sich gegen das Projekt aus und führt städtebauliche, wirtschaftliche, ethische und Lärmgründe an.

Die stellvertretende Heimatpflege empfiehlt die Ablehnung des Bauantrages und den Ankauf des Geländes durch die Stadt Memmingen, um städtebaulich anstelle des LEW Baukörpers eine neue Situation schaffen zu können und andererseits eine Gaststättennutzung/Außenbewirtung am ehemaligen Standort der zerstörten Synagoge auszuschließen.

Die Gaststätte ist über den westlichen Zugang Außenbewirtung barrierefrei erreichbar. Der Hotelbereich ist eingeschränkt über einen bestehenden Aufzug erschlossen. Zum Hoteleingangsbereich ist kein behindertengerechter Stellplatz nachgewiesen.

Die für die Nutzung geforderte Anzahl von 40 Stellplätzen wird mit 43 Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aufgrund der Nähe einzelner Stellplätze zur nahe gelegenen Wohnbebauung sind diese aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch zu beurteilen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

1. Für die geplante Nutzung sind mindestens 2 behindertengerechte Stellplätze gemäß Art. 48 BayBO nachzuweisen, 1 Stellplatz muss in der Nähe des Eingangsbereiches zum Hotel angelegt werden. Die im Gebäude bestehende Aufzugsanlage entspricht nicht den Anforderungen für barrierefreies Bauen. Gemäß Art. 48 Abs. 2 BayBO können die Anforderungen, welche nur mit unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden können, reduziert werden. Der bestehende Aufzug ist jedoch so auszuliegen, dass die Fahrkabine für Rollstuhlfahrer befahrbar und benutzbar wird. Der Nachweis ist entsprechend zu führen. Eine Hotelanlage ohne barrierefreie Benutzung für Rollstuhlfahrer über alle Geschosse kann nicht befürwortet werden.
2. Zur Bewertung der immissionsrechtlichen Situation ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, um die Stellplätze, Warenanlieferung und Außenbewirtschaftung (ggf. nach 22.00 Uhr) beurteilen zu können.
3. Durch die Verlegung der Ein- und Ausfahrt sind Maßnahmen auf öffentlichem Grund erforderlich. Die nicht mehr benötigten Zufahrten sind zurückzubauen. Die Kosten aller Maßnahmen gehen zu Lasten des Antragstellers. Für eine intensivere Eingrünung wird vorgeschlagen, entlang der südlichen Grundstücksgrenze einen mind. 2 m breiten und intensiv angepflanzten Grünstreifen vorzunehmen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

15:20 Uhr: Stadträtin Gotzes nimmt an der Sitzung teil.

Die Entscheidung über den Antrag wird einstimmig zurückgestellt.

| | |
|------------------|---|
| Baugesuch-Nr.: | 63/10 – Zustimmungsverfahren |
| Bauvorhaben: | Errichtung einer Tankstelle mit Kassengebäude und Fahrbahndach mit 3 Zapfsäulen |
| Straße: | Fraunhoferstraße 8 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 286/0, Amendingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Genehmigung wird durch die Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt – erteilt.

In der südöstlichen Grundstücksecke des Illerparkgrundstücks soll eine Tankstelle mit Kassengebäude, 3 Zapfsäulen und Überdachung errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Zu- und Ausfahrt an der Fraunhoferstraße. Überdachung der Zapfsäulen 21m x 8 m.

Der im Norden vorhandene Grünstreifen mit Baumbestand wird östlich der Tankstelle weitergeführt.

II. Bes. Bemerkungen:

Bereits 1999 wurde an dieser Stelle eine Genehmigung für eine Tankstelle ausgesprochen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Zwei zusätzliche Stellplätze sind für die Nutzung zu schaffen.

Grünflächen und Bepflanzung sind gemäß Antrag auszuführen.

Nach Osten sind die Abstandsflächen gemäß BayBO zu beachten.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) einzuhalten. Die Auflagen gemäß § 6 und 8 der BImSchV sind einzuhalten.

Die Auflagen zum Wasserrecht sind zu beachten.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

| | |
|------------------|---|
| Baugesuch-Nr.: | 116/10 – Zustimmungsverfahren |
| Bauvorhaben: | Erweiterung und Sanierung der Justizvollzugsanstalt Memmingen |
| Straße: | Gaswerkstraße 23 |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 1765/4, Memmingen |

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bayerische Justiz plant die Erweiterung und Sanierung der Justizvollzugsanstalt Memmingen. Die Baumaßnahme soll in mehreren Bauabschnitten geplant und realisiert werden. Zur Prüfung der Realisierungsfähigkeit der Planung bittet das Staatl. Bauamt Kempten um Stellungnahme und um Zustimmung zum vorgelegten Planungskonzept.

Im 1. Bauabschnitt ist vorgesehen der Neubau eines Versorgungsgebäudes/ Küche aufgrund funktionaler und baukonstruktiver Mängel im südöstlichen Grundstücksteil in zweigeschossiger Bauweise, dazu werden zwei Betriebswohngebäude abgebrochen. Die bestehende Energiezentrale am Knollmühlbach wird ebenfalls abgebrochen und an neuer Stelle errichtet. Die frei werdende Fläche wird Wendeplatz für Lieferverkehr der Arbeitsbetriebe.

In einem 2. Bauabschnitt ist dann der Neubau eines Arbeitsbetriebsgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich geplant, sowie ein neues Verwaltungsgebäude im westlichen Zufahrtsbereich.

Die gesamte Grundstücksfläche muss mit einer Mauer von 6 m Höhe (innen) und 4,50 m von außen (ggf. durch Aufschüttungen) umbaut werden. Dabei ist ein Abstand von 5 m zu Gebäuden oder auch zu Bewuchs einzuhalten, um ein entsprechendes Überwinden der Mauern zu unterbinden. Deshalb wird aus Sicht der Anstaltsleitung der Baumbestand entlang des Knollmühlbachs kritisch beurteilt und die Fällung aller Bäume entlang des Knollmühlbachs auf Staatsgrund vorgesehen. Darüber hinaus sieht der Antrag auch die Beseitigung von städtischen Bäumen entlang des Ufers des Knollmühlbachs im nördlichen Teil vor.

II. Bes. Bemerkungen:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Danach sind die geplanten baulichen Anlagen grundsätzlich zulässig.

Wie bereits in der Behandlung der Voranfrage im Jahr 1988 durch den Stadtrat – II. Senat ist auf den Erhalt des städtischen Baumbestandes Wert zu legen.

Der Stellungnahme des Garten- und Friedhofsamtes ist zu entnehmen, dass die auf städtischem Grund befindlichen Bäume nicht gefällt werden dürfen. Ggf. erforderliche Ausastungen sind nur einvernehmlich mit dem Garten- und Friedhofsamt durchführbar.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Es wird vorgeschlagen die Planung und Bebauung unter Berücksichtigung des städtischen Baumbestandes auszurichten.

Anschüttungen sind einzugrünen, nach Möglichkeit auch die Umwehrungsmauer.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II. und III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 138/10
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses und Umbau des bestehenden Gebäudes
Straße: Obere Straße 2
Flur-Nr., Gmkg.: 177/0, 177/1, Amendingen

- I. Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid soll der Umbau des bestehenden Gebäudes sowie ein daran anschließender Neubau eines Mehrgenerationenhauses geprüft werden.

Die Planung sieht im bestehenden Gebäude im EG einen Kinderhort mit 2 Gruppen (je 21 qm), Hausaufgabenbetreuung und Altentreff und im OG und DG je 2 Wohnungen vor. Unmittelbar an den Bestand angebaut wird ein U-förmiges dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach für insgesamt 15 Wohneinheiten.

In einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Dreyerstraße sind 17 Stellplätze untergebracht. Oberirdische Besucherstellplätze sind im Kreuzungsbereich Dreyerstraße/Obere Straße angeordnet. An der Dreyerstraße wird der Kinderspielplatz geplant.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes A 3. Danach sind nur maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die geplante Bebauung erscheint sehr dicht. Angabe zur GRZ/GFZ sind nicht angegeben. Die Nichtenhaltung der Abstandsflächen im Bestand und Neubau nach Süden bestätigt die hohe Ausnutzung.

Der erforderliche Stellplatznachweis kann nicht geführt werden: Insbesondere durch zu geringe Fahrgassen der Tiefgarage und einer zu kurz bemessenen Rampenanlage sind Stellplätze im UG nicht anfahrbar. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Tiefgaragenrampe und öffentlicher Grundstücksfläche gemäß Garagenstellplatzverordnung ist nicht beachtet. Das bestehende Gebäude schränkt die Übersicht bei der Garagenausfahrt ein. Im Kurvenbereich vorgesehene Besucherstellplätze sind aus Verkehrssicherheitsgründen im Kreuzungsbereich Obere Straße/Dreyerstraße/Veitensteige nicht möglich.

Der Antragsteller hat beantragt von einer Nachbarbeteiligung im Rahmen der Voranfrage abzusehen.

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

| | |
|------------------|--|
| Baugesuch-Nr.: | 262/09 |
| Bauvorhaben: | Neubau Bürogebäude und Loft-Dienstleistungsgebäude mit Tiefgarage an der Donaustraße, 3 Wohngebäude mit Tiefgarage an der Heistraße |
| Straße: | Donaustraße, Heistrae |
| Flur-Nr., Gmkg.: | 3191/0, 3191/2, 3191/5, 3191/10, 3192/2, 3193/5, Memmingen |

Es wird sowohl der Lageplan als auch der Auenanlagenplan mit ursprünglicher und der neuen Tiefgaragenzufahrt von der Donaustraße gezeigt und erläutert. Die Baugenehmigung wurde erteilt, den Nachbarn, auch an der Schnfeldstrae, rechtsmittelfhige Bescheide zugestellt.

Gespräche mit dem Bauwerber wurden geführt und vorab eine Teilbaugenehmigung erteilt.

Auf Nachfrage wird festgestellt, ein Tagescafé ist zulässig.

Der Antrag bezüglich Backwarenverkauf wurde in Tagescafé geändert. Diese Nutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Bezüglich der Zufahrt wird auf die Anfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen hingewiesen.

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 27. Juli 2010

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer