

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

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

am Dienstag, 29. März 2011

um 15:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Holzinger

Anwesend:

Böckh, Margareta

Braun, Ulrich

Dunkenberger, Manfred

Ferk, Hans

Gotzes, Verena

Hartge, Michael

Müller, Herbert

Neukamm, Gerhard

Prof. Dr. Schwarz, Josef

Standhartinger, Karl

Dr. Steiger, Hans – Martin

Thrul, Bernhard

Courage, Wolfgang,

Vertr. für Wilhelm, Christiane

Abwesend:

Wilhelm, Christiane

Nieder, Wolfgang

Kästle, Thomas

Ende: 17:15 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Ausbau Wallensteinstraße; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss
- II. Ausbau Hirschgasse; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss
- III. Ausbau Kuttelgasse; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss

IV. Bauanträge:

- 1. 7/11 Wohnhauserweiterung Kotzenbrühl 4
- 2. 307/10 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Hart
- 3. 56/11 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Tiefgarage, Am Schlosshang 13
- 4. 4/11 Nutzungsänderung des Erdgeschosses mit geringfügigen baulichen Änderungen, Rossmarkt 3 – 5
- 5. 53/11 Umbau, Renovierung und Neugestaltung der Geschäftsräume und der Eingangsfassade, Maximilianstraße 3 ½
- 6. 62/11 Aufstellung eines Stahlfachwerkturmes – Mehrlagenwicklungsprüfstand, Dr.-Karl-Lenz-Straße 66

Voranfragen:

- 1. 305/10 Nutzungsänderung: Einbau einer privaten Grundschule anstelle eines bestehenden Lagers im Obergeschoss der Oldtimer – Garage, Untere Straße 47
- 2. 23/11 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Im Klösterle
- 3. 2/11 Umnutzung eines Bestandsobjektes in eine Verkaufseinrichtung für Lebensmittel, Goldhoferstraße 9
- 4. 20/11 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Wangerstraße
- 5. 64/11 Neubau einer Lagerhalle (regionales Cross – Dock – Lager) mit notwendigen Sozialräumen, Riedbachstraße 59
- 6. 67/11 Neubau eines Einfamilienhauses, An der Kaserne

V. 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. Die Voranfrage Nr. 67/11 wird als Tischvorlage in die Tagesordnung aufgenommen, die Behandlung der Voranfrage Nr. 310/10 wird von der Tagesordnung abgesetzt. Oberbürgermeister Dr. Holzinger begrüßt die Schülergruppe des BSG, die im Rahmen des Planspiels Kommunalpolitik der Sitzung beiwohnt.

Nr. 1

Betr.: Ausbau Wallensteinstraße; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss

Der Ausbau der Wallensteinstraße wurde am 21.02.2011 dem II. Senat vorgestellt und von diesem vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch das Plenum zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit ist der Haushalt genehmigt.

Die Planung sieht den Ausbau der Wallensteinstraße wieder als Standardausbau mit einer 5,50m breiten Fahrbahn und rechts und links verlaufenden Gehwegen vor. Zwischen der Bismarckstraße und der Aldringenstraße wird auf der Westseite ein 2m breiter Parkstreifen gebaut.

Diese Planung stellte die Verwaltung am 10.03.2011 den Anliegern der Wallensteinstraße vor. Diese waren damit im wesentlichen einverstanden. Die Anlieger bemängelten jedoch die vielen "Fremdparker" vom Klinikum und der VR-Bank in ihrer Straße. Des Weiteren wurde auch der angeblich starke und schnelle Ampelumgehungsverkehr angesprochen. Hier wurde der Wunsch nach einer Anliegerstraße mit Sperrung für den LKW-Verkehr laut. Diese Probleme sollen nach Erhebung von Verkehrszahlen dem nächsten Verkehrsbeirat zur Beratung vorgelegt werden.

Im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgt auch eine Änderung der Beleuchtung im südlichen Bereich. Gleichzeitig werden in diesem Bereich die Stromversorgungen über Dachständer abgebaut. Die LEW wird sich mit den betroffenen Hausbesitzern dies bezüglich in Verbindung setzen.

Die Bauverwaltung informierte die Anlieger über die pro Grundstück zu erwartenden Kosten im Rahmen der Ausbaubeitragssatzung.

Beschluss:

Die vorliegende Planung der Wallensteinstraße dient als Grundlage für die Ausführungsplanung. Straßenausbaubeiträge werden für die Wallensteinstraße erhoben.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 2

Betr.: Ausbau Hirschgasse; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss

Der Ausbau der westlichen und östlichen Hirschgasse wurde am 21.02.2011 dem II. Senat vorgestellt und von diesem vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch das Plenum zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat in der Zwischenzeit den Haushalt genehmigt.

Nach dem der Ausbau der westlichen Hirschgasse im Jahr 2006 wegen dem anstehenden Umbau des Schrankenplatzes zurück gestellt wurde, erfolgt nun die Planung in enger Anlehnung an den im letzten Jahr vollzogenen Ausbau des Schrankenplatzes. Die Eingangsbereiche der Hirschgasse beidseitig des Stadtbaches wurden bereits im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme mit Granitpflaster ausgebaut. Die weitere Planung sieht daher auch die Verwendung diese Materials beim Ausbau der westlichen und östlichen Hirschgasse vor. Der Einbau der Entwässerungsrinnen erfolgt je nach Erfordernis der Höhenlage der Eingänge bzw. der Bachufer. Eine erneute Prüfung des Abwasserkanals ergab die Notwendigkeit seiner Erneuerung. Zusätzlich wird eine Verbindung zum Kanal in der Hinteren Gerbergasse geschaffen, um die Abwassersituation bei Starkregen in diesem Gebiet zu verbessern.

Diese Planung stellte die Verwaltung am 17.03.2011 den Anliegern der Hirschgasse vor. Die Anlieger waren zuerst mit der Planung generell einverstanden. Sie bemängelten aber das vorhandene Verkehrssystem auf beiden Seiten der Hirschgasse. Jedoch waren sich die Anlieger insgesamt nicht einig, welches System (Fußgängerzone oder Verkehrsberuhigter Bereich) auf welcher Seite zur Anwendung kommen soll. Für die Westseite wurde zwar die Beibehaltung der Fußgängerzone von ihren Anwohnern gewünscht, jedoch mit der Erlaubnis für sie und ihre Patienten und Kunden jederzeit einfahren zu dürfen. Auch für die Ostseite wurden zum Teil beide Verkehrsarten beantragt. Die Form des geplanten Ausbaus lässt aber Raum für die Entscheidung der zukünftigen Verkehrsarten.

Einem Vorschlag der Anlieger, der auch im II. Senat von Herrn StR Dr. Steiger eingebracht wurde, den nördlichsten Baum wieder zu pflanzen, kann nach eingehender Prüfung stattgegeben werden. Des weiteren sollen in der Hirschgasse noch einige Bänke aufgestellt werden.

Die Bauverwaltung informierte die Anlieger über die pro Grundstück zu erwartenden Kosten im Rahmen der Ausbaubeitragssatzung.

Danach bezweifelten einige Anlieger die Notwendigkeit des Einbaus des vorgesehenen Granitmaterials und die daraus resultierenden Mehrkosten. Sollte eine Bezuschussung nach Städtebauförderung von der Regierung erfolgen, fordern sie die gleiche Behandlung wie am Schrankenplatz. Anlieger der Westseite bemängelten dann noch die wesentliche Erhöhung der Ausbaubeiträge gegenüber 2006. Diese resultiert aus der Verwendung des Granitsteins, des 25 % - Anteils am Kanal (Oberflächenentwässerung), der Entfernung und Wiederbeschaffung der Bäume sowie der Neugestaltung der Straßenbeleuchtung.

Beschluss:

Die vorliegende Planung der Hirschgasse dient als Grundlage für die Ausführungsplanung. Für die Beleuchtung ist die „Altstadtleuchte“ zu verwenden. Straßenausbaubeiträge werden für die Hirschgasse erhoben.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 3

Betr.: Ausbau Kuttelgasse; Bekanntgabe nach Ausbaubeitragssatzung und Baubeschluss

Der Ausbau der Kuttelgasse und des Schmelzgässle wurde am 21.02.2011 dem II. Senat vorgestellt und von diesem vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch das Plenum zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit ist der Haushalt genehmigt.

Die Planung sieht den Ausbau der Kuttelgasse als Verkehrsberuhigten Bereich von der Maximilianstraße bis zur Waldhornstraße vor. Der Teilbereich Manghausplatz bis Kuttelgasse Nr. 7 erhält in Anlehnung an den Ausbau des Weinmarktes ein Granitpflaster. Der restliche Bereich wird mit einem Betonpflaster belegt (System Salzstraße). Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgt die Erneuerung des Abwasserkanals und der Hausanschlüsse in der Kuttelgasse. Die Stadtwerke wechseln auch die Gas- und Wasserleitungen in der Straße aus. Des Weiteren verlegen die LEW und die Telekom Leerrohre für eine weitere Versorgung. Die vorhandene alte Straßenbeleuchtung mit Überspannungsleuchten wird durch Altstadtleuchten ersetzt.

Diese Planung stellte die Verwaltung am 24.03.2011 den Anliegern der Kuttelgasse mit Manghausplatz und dem Schmelzgässle vor. Diese waren im wesentlichen damit einverstanden. Von den Anliegern kam die Frage nach dem Ausbau des restlichen Teils der Kuttelgasse zur Fußgängerzone hin. Dieser soll mit dem Ausbau der Fußgängerzone erfolgen. Nach der Vorstellung schlug ein Anlieger vor, den Bereich der Fahrbahn ab der Ausfahrt Parkhaus in Asphalt auszubauen. Dies wurde im Vorfeld der Planung bereits geprüft und in Hinblick auf die Gesamtgestaltung als Verkehrsberuhigter Bereich verworfen.

Die Bauverwaltung informierte anschließend die Anlieger über den Abrechnungsmodus und die pro Grundstück zu erwartenden Kosten im Rahmen der Ausbaubeitragssatzung. Der gesamte Ausbaubereich wird in drei Abrechnungsabschnitte unterteilt: Manghausplatz, Kuttelgasse von Beginn Fußgängerbereich bis Waldhornstraße und Schmelzgässle.

Beschluss:

Die vorliegende Planung der Kuttelgasse und Schmelzgässle dient als Grundlage für die Ausführungsplanung.

Straßenausbaubeiträge werden für die Bereiche Manghausplatz, Kuttelgasse und Schmelzgässle erhoben.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Nr. 4

Betr.: Baugesuche und Voranfragen

Voranfrage-Nr.: 305/10
Bauvorhaben: Nutzungsänderung: Einbau einer privaten Grundschule anstelle eines bestehenden Lagers im Obergeschoss der Oldtimer-Garage
Straße: Untere Straße 47
Flur-Nr., Gmkg.: 2/0, Amendingen

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

- I. Im Obergeschoss des bestehenden Lagergebäudes, das als Oldtimer-Garage bisher genehmigt war, soll eine private Grundschule eingerichtet werden.

Durch die Voranfrage soll geklärt werden, inwieweit eine Grundschule in dem Gebäude genehmigungsfähig ist

Vorgesehen sind zwei Klassenzimmer mit je 58 qm, zwei Gruppenräume, entsprechende Verwaltungsräume und sanitäre Einrichtungen. Im südlichen Grundstücksbereich ist die Pausenhoffläche vorgesehen.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. In dem als Mischgebiet einzustufenden Bereich ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Die Nachbarschaft wendet sich gegen die Nutzungsänderung, da ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mindestens zweimal täglich befürchtet wird, durch den Pausenhof eine erhebliche Lärmbelästigung entstehen würde und Lärmauflagen für nördlich angrenzende Gewerbeflächen befürchtet werden.

Aus schalltechnischer Sicht wurden die Nachbareinwendungen entsprechend der TA-Lärm geprüft: Pausenhofnutzung und Verkehrsaufkommen führen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Besondere schalltechnische Anforderungen auf Grund der Lage zu nördlichen Gewerbeflächen sind nicht zu stellen.

- III. **Beschlussvorschlag:**

Es wird vorgeschlagen dem Vorhaben unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen: Im Bauantrag ist eine gesicherte Wegeverbindung zwischen Pausenhof und Schuleingang in Verbindung mit einer geordneten Stellplatzausweisung sicherzustellen. Bauordnungsrechtliche Belange sind im konkreten Bauantrag zu prüfen.

Der II. Senat beschließt einstimmig, eine Entscheidung über den Antrag **zurückzustellen**. Dem Antragsteller ist aufzugeben, die aufgeworfenen Fragen zu klären.

Baugesuch-Nr.:	7/11
Bauvorhaben:	Wohnhauserweiterung
Straße:	Kotzenbrühl 4
Flur-Nr., Gmkg.:	1321/0, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid konnte einem zweiten Wohnhaus, das als Doppelhaus zum Bestand vorgesehen war, keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

In einem neuen Antrag wird das bestehende erdgeschossige Wohnhaus um rund 7,50 m erweitert. Bestand und Erweiterung erhalten einen neuen Dachstuhl mit durchgehender Firstlinie, insgesamt wird das Einfamilienhaus um rund 82 qm Wohnfläche durch Erdgeschoss und Dachgeschoss erweitert.

II. Bes. Bemerkungen:

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB i. V. m. einem Beschluss des II. Senats, wonach innerhalb des Bereichs Kotzenbrühl einzelne unbebaute Grundstücke bebaut werden können. Die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in dem vorgeschlagenen Umfang wird befürwortet.

III. Planungsrechtl. Beurteilung: § 35 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:

Gemäß dem Beschluss des II. Senats vom 25.01.2011 war das Vorhaben umzuplanen, dem natürlichen Hangverlauf anzugleichen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Der überarbeitete Entwurf nimmt nunmehr auf die vorgegebene Geländeform Rücksicht, das Gelände auf öffentlichem Grund bleibt unangetastet und das Dachgeschoss wurde um rund 40 cm in seiner Höhe reduziert.

II. Bes. Bemerkungen:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Größe und der Geländeanpassung in die nähere Umgebung ein.

III. Planungsrechtl. Beurteilung: Innenbereich § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.:	56/11
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Tiefgarage
Straße:	Am Schlosshang 13
Flur-Nr., Gmkg.:	151/28, 151/31, 151/62, Eisenburg

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Nach Abbruch eines Einfamilienhauses Am Schlosshang soll ein neues Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage entstehen. Der neue Baukörper (ca. 27 x 8,50 m) erstreckt sich parallel zur öffentlichen Straße als reine Flachdacharchitektur. Durch eine geschickte Staffelung der Baumassen wird in Form einer Terrassierung der beiden Geschosse die Hanglage berücksichtigt. In der Tiefgarage sind 4 Pkws untergebracht, oberirdisch bestehen Besucherstellplätze.

II. Bes. Bemerkungen:

Das Vorhaben sieht Abweichungen vom Bebauungsplan E 3 (1963) vor: Großflächige Überschreitungen der überbaubaren Flächen und eine andere Dachform (Satteldach 18°-25°).

Bereits in der Vergangenheit sind zahlreiche Gebäude entstanden, die sich nicht an die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudestellungen halten. Deshalb ist hierfür eine entsprechende Befreiung ebenso städtebaulich vertretbar. Auch bezüglich der Abweichung von der Dachform wird eine Befreiung vorgeschlagen, da ein eigenständiger Baukörper sich terrassenförmig der Hanglage angleicht und höhenmäßig die Umgebung nicht stört. Die Zustimmung aller Nachbarn liegt vor.

III. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan E 3

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 4/11
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Erdgeschosses mit geringfügigen
baulichen Änderungen
Straße: Rossmarkt 3 – 5
Flur-Nr., Gmkg.: 395/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss der Falkenpassage wird eine großflächige Ladeneinheit mit Bäckerei/Konditorei mit Cafebetrieb geschaffen. Die Fläche umfasst den gesamten Teil östlich der Passage. Im rückwärtigen Bereich zur Rotergasse (ehemaliges China Restaurant) ist der Einbau einer Backstube und Chocolaterie geplant.

In der Ostfassade sind vergrößerte Fenster-/Türöffnungen geplant. Zur Passagenseite erfolgen ebenfalls Vergrößerungen der Fensteröffnungen. Eine ursprünglich geplante Außenbestuhlung zum östlichen Nachbarn ist nicht mehr Gegenstand des Antrages.

Die Fensteröffnungen im Bereich des bisherigen Juwelierladens erhalten eine Verglasung bis zum Gehwegbelag, der segmentbogenförmige Zugang mit Glasvordach wird durch eine horizontale Sturzausbildung mit waagerechtem Vordach verändert.

II. Bes. Bemerkungen:

Die stellvertretende Heimatpflege plädiert für eine Beibehaltung der Segmentbogenform.

Für Abbrucharbeiten und statische Sicherungsmaßnahmen wurde vorab eine Teilbaugenehmigung erteilt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Die Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind zu beachten. Anlieferung und Abholung von Waren darf nur zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgen.

Die Farbgebung des Passageneingangsbereiches ist einvernehmlich mit dem Stadtbauamt festzulegen.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von III.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.: 53/11
Bauvorhaben: Umbau, Renovierung und Neugestaltung der Geschäftsräume und der Eingangsfassade
Straße: Maximilianstraße 3 ½
Flur-Nr., Gmkg.: 379/0, Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Das bisher durch einen Drogeriemarkt genutzte Gebäude Maximilianstraße 3 ½ wird umgebaut und zukünftig durch eine Buchhandlung genutzt. Durch den Einbau einer großzügigen Treppenanlage und eines behindertengerechten Aufzuges werden die Flächen im Obergeschoss zukünftig ebenfalls als Verkaufsflächen genutzt. Zusammen mit dem Erdgeschoss entstehen rund 640 qm Verkaufsfläche.

Zur Belichtung des Obergeschosses wird die Fassade nach Süden durch den Einbau einer großen Fensterfläche umgestaltet. Die Erdgeschosszone bleibt unberührt.

II. Bes. Bemerkungen:

Die stellvertretende Heimatpflege sieht eine Beeinträchtigung der Fassade durch den Einbau der großen Fensterfläche und plädiert für den Erhalt der bestehenden vier Fenster.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Aufgrund der zusätzlichen Flächen errechnet sich ein Fehlbedarf von vier Stellplätzen. Die Ablösung wird beantragt.

IV. Planungsrechtl. Beurteilung: § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

16:15 Uhr: Stadträtin Gotzes verlässt die Sitzung.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Baugesuch-Nr.:	62/11
Bauvorhaben:	Aufstellung eines Stahlfachwerksturmes – Mehrlagenwicklungsprüfstand
Straße:	Dr.-Karl-Lenz-Straße 66
Flur-Nr., Gmkg.:	221/0, Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Im Rahmen einer Voranfrage wurde einem Stahlfachwerkturn mit einer Höhe von 66 m, mit rund 16,50 m von der Dr.-Karl-Lenz-Straße entfernt, eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Der vorliegende Bauantrag sieht nunmehr an anderer Stelle, zwischen Produktionshalle und Kantinegebäude, im Abstand von 19 m zur Dr.-Karl-Lenz-Straße einen Stahlfachwerkturn mit einer Höhe von 37 m vor. Der geplante Prüfturm mit Außentreppe dient zur Prüfung von Kranseilen im Dauerbetrieb, wobei Lasten im Turminnenen kontinuierlich auf und ab bewegt werden.

Auf vier Seiten des Turmes ist ein Werbeträger montiert.

II. Bes. Bemerkungen:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes A 20 und ist planungsrechtlich zulässig. Genehmigung vorbehaltlich dem Ergebnis noch ausstehender Stellungnahmen (weder Autobahndirektion Südbayern, noch das Luftamt Südbayern haben im Rahmen der Voranfrage Einwendungen erhoben).

III. Planungsrechtl. Beurteilung: Bebauungsplan A 20

Beschluss: Zustimmung unter Berücksichtigung von II.
Die Werbeanlage ist nicht Gegenstand des Antrags und ist in einem gesonderten Antrag nach Werbeanlagensatzung zu prüfen.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.:	23/11
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Straße:	Im Klösterle
Flur-Nr., Gmkg.:	384/4, 619/0, 620/0, Memmingen

- I. Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet einen Bebauungsvorschlag zwischen Stadtbach und der Gasse Im Klösterle. Die Planung umfasst die Fläche mehrerer bereits vor Jahren abgebrochener Bürgerhäuser. Der dreigeschossige Bebauungsvorschlag erstreckt sich sowohl auf Privatgrund (Flurnummer 619 und 620), als auch auf noch zu erwerbenden öffentlichen Grund, der derzeit als Parkfläche genutzt wird.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind rund 640 qm Gewerbeflächen, im 2. Obergeschoss und den darüberliegenden Dachgeschossen sind 7 bis 8 Wohneinheiten geplant. Die Tiefgarage, erschlossen über eine Zufahrt von Norden, sieht 12 Stellplätze vor.

Der dreigeschossige Baukörper mit Satteldach verläuft traufständig zur Gasse Im Klösterle. Zum Stadtbach/Obere Bachgasse erhält der Baukörper eine Verbreiterung mit Flachdachterrasse.

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

Grundsätzlich bietet die Teilüberbauung öffentlichen Grundes Im Klösterle die Chance eine störende Leerstelle im historischen Stadtgefüge wieder zu „heilen“ und eine räumliche Fassung und Platzgestaltung zu schaffen.

- III. Besondere Bemerkungen:

Die durch den direkten Anbau betroffene Nachbarin (Flurnummer 620/2) stimmt dem Vorhaben nicht zu, da einerseits nach Süden ein vorhandenes Fenster verbaut wird und durch den dreigeschossigen Bau mit hohem First im Osten zum Klösterle eine starke Verschattung und Beeinträchtigung der Erschließung besteht.

Die Erschließung der Tiefgarage von Norden her muss als städtebaulich und platzgestalterisch unbefriedigender Lösungsvorschlag gesehen werden. Die Tiefgaragenrampe mit rund 29 % Neigung (zulässig sind 15 % mit geringen Überschreitungen) ist nicht nutzbar.

Aus Sicht des LfD und der stellvertretenden Heimatpflege wird der Bebauungsvorschlag einer dem Altstadtensemble dienenden Stadtreparatur nicht gerecht. Eine Überarbeitung der massiven Bebauung wird empfohlen, da die einstige von Einzelhäusern in ihrer Maßstäblichkeit geprägten Baustruktur nicht mehr erkennbar ist. Im Kontext der malerischen Situation am Stadtbach wird eine Flachdachausbildung unpassend beurteilt. Eine weitere Forderung ist die Überarbeitung der Dachflächen mit unmaßstäblich großen Gauben und Dacheinschnitten bis zum Dachspitz.

- IV. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Grundsätzlich zeigt der Entwurf bei entsprechenden Überarbeitungen einen realistischen Bebauungsvorschlag. Die geschlossene Bauweise lässt den direkten Anbau an den Nachbarn (Flurnummer 620/2) zu, allerdings ist aufgrund nicht ausreichender

Abstandsflächen ein Rücksichtnahmegebot zum zweigeschossigen Bestand des Nachbarn zu beachten. Die höhenmäßige Reduzierung des nördlichen Baukörpers um ein Geschoss ist deshalb Voraussetzung einer Genehmigungsfähigkeit gegenüber dem Nachbarn.

Die Überarbeitung im Sinne der Denkmal- und Heimatpflege ist erforderlich, wobei insbesondere die altstadtgerechte Gestaltung der Dachflächen und die Baukörperausformung zum Bach Priorität haben müssen. Der verbreiterte Baukörper mit Flachdach ist um 1 Geschoss in der Höhe zu reduzieren, um eine eindeutige Form des Hauptbaukörpers mit durchlaufender Traufe und einem gemäßigten Übergang zum Nachbargebäude zu erreichen. (Die Besinnung auf die historische Baustruktur wird nicht zwingend gesehen, da sie nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung der Baumasse führen muss.)

Ein weiterer Teil der Überarbeitung ist die Tiefgaragenschließung einschließlich der Rampe, was zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führen wird.

V. Beschlussvorschlag:

Unter Berücksichtigung der oben genannten Voraussetzungen und Überarbeitungen wird dem Vorhaben die Zustimmung in Aussicht gestellt. Der Fehlbedarf an Stellplätzen ist in Abhängigkeit zu den konkreten Nutzungen abzulösen. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung der Rettungswege insbesondere aus den Dachgeschossen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der II. Senat beschließt einstimmig, eine Entscheidung über den Antrag **zurückzustellen**. Ein historischer Rückblick ist zu geben und Varianten zu den Entwicklungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Nachbarbebauung sind darzustellen.

Voranfrage-Nr.:	2/11
Bauvorhaben:	Umnutzung eines Bestandsobjektes in eine Verkaufseinrichtung für Lebensmittel
Straße:	Goldhoferstraße 9
Flur-Nr., Gmkg.:	219/4, Amendingen

- I. In dem bestehenden Gebäude Ecke Goldhofer-/Wernher-von-Braun-Straße ist eine Fläche von rund 600 qm als Verkaufsfläche für Lebensmittel geplant. Im Einmündungsbereich der Goldhoferstraße in die Wernher-von-Braun-Straße ist eine zweite Zufahrt vorgesehen, insgesamt werden 34 Stellplätze nachgewiesen.

- II. Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes A 21, in dem ein Industriegebiet festgesetzt ist. In dem Bereich sind bereits einige Einzelhandelsflächen entstanden (z. B. Aldi). Das Vorhaben, als nichtgroßflächiger Einzelhandel, ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in diesem Gebiet planungsrechtlich zulässig.

- III. Die neue westlich gelegene Zu- und Ausfahrt ist aufgrund der Nähe zur Kreuzung aus verkehrstechnischen Gründen abzulehnen. Insgesamt sind für die beantragte Nutzung 60 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze sind durch einen Grünstreifen vom Gehweg zu trennen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung ist zu beachten.

Die Andienung mit großen Lkws ist darzustellen bzw. nachzuweisen.

Beschluss: Unter Beobachtung der unter III. genannten Voraussetzungen kann dem Vorhaben die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Stimmverhältnis: 13 ja / 0 nein

Voranfrage-Nr.: 20/11
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Straße: Wangerstraße
Flur-Nr., Gmkg.: 291/1, Dickenreishausen

- I. Durch eine Voranfrage soll geklärt werden, ob an der Wangerstraße ein Wohnhaus mit Doppelgarage in zweiter Reihe genehmigungsfähig ist.

- II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB, da das Vorhaben im Bereich des innerörtlichen Grünzugs realisiert werden soll und ein Bebauungszusammenhang in zweiter Reihe nicht besteht. Das Vorhaben stellt eine weitere Versiegelung und Bebauung des für das Ortsbild von Dickenreishausen wichtigen innerörtlichen Grünzugs dar.

- III. **Beschlussvorschlag:**
Eine weitere Reduzierung des innerörtlichen Grünzugs wird nicht befürwortet. Dem Vorhaben wird keine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Beschluss: Eine weitere Reduzierung des innerörtlichen Grünzugs wird nicht befürwortet. Dem Vorhaben wird keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Zur Sicherung des Grünzuges ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Stimmverhältnis: 11 ja / 2 nein

Voranfrage-Nr.: 64/11
Bauvorhaben: Neubau einer Lagerhalle mit notwendigen Sozialräumen
(regionales Cross-Dock-Lager)
Straße: Riedbachstraße 59
Flur-Nr., Gmkg.: 3774/11, Memmingen

- I. Das geplante Lager soll als regionaler Logistik- und Dienstleistungsbetrieb der Coca Cola Erfrischungsgetränke AG für den Raum Ulm bis ins Kleinwalsertal dienen.

Wesentliche logistische Dienstleistungen sind:
Warenein- und -ausgang, Kontrolle und Lagerung von Getränkebehältern, Automaten, Kühlgeräte, Eventausstattung, Verpackung und Versand. Im Zweischichtbetrieb soll zwischen 6.00 und 22.00 Uhr die Be- und Entladung der Lkws erfolgen.

Das geplante Betriebsgebäude (ca. 30 x 60 m) ist im südlichen Grundstücksbereich mit Ausfahrt zur Schaltwerkstraße geplant.

Über die Nutzung der Außenflächen (Lkw-Gebäude-Einfahrt und -Ausfahrt, Umfahrten, Stellplätze etc.) werden keine Angaben gemacht.

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

Die Hallensituierung im südöstlichen Grundstücksbereich ist sowohl hinsichtlich der Nähe zum Benninger Ried, als auch zum südlich angrenzenden Wohnhaus kritisch zu beurteilen.

Eine Verlagerung der Halle nach Westen wäre sowohl hinsichtlich des Schutzzieles Benninger Ried, als auch der Immissionsschutzaspekte von Vorteil.

Bei dieser Situierung liegt das Gebäude auch außerhalb einer Hochspannungsleitung.

Beschluss: Dem Vorhaben wird die Zustimmung zur Genehmigung in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung der Verlagerung des Gebäudes in die vorgegebenen Fluchten des bestehenden Gebäudes der Firma Beck. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch eine anerkannte Gutachterstelle nachzuweisen.

Stimmverhältnis: 7 ja / 6 nein

Voranfrage-Nr.: 67/11
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
Straße: An der Kaserne/Kasernengässele
Flur-Nr., Gmkg.: 504/2, 504/0, Memmingen

- I. Nach Abbruch eines Wohnhauses (ca. 8 m x 4,50 m) unmittelbar am Kasernengässele gelegen und einer Garage An der Kaserne soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach direkt An der Kaserne gebaut werden. Baukörpergröße: ca. 11 m x 5,50 m.
- II. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach Bebauungsplan Nr. 67 zu beurteilen. Danach erfolgt nach Süden eine Baugrenzenüberschreitung von rund 2 m. Eine Befreiung wird befürwortet, da aus städtebaulicher Sicht eine Straßenrandbebauung entsprechend der vorgegebenen Bebauung an der Mauer möglich wird. Im Gegenzug dazu erfolgt die Freimachung zum östlich angrenzenden Gebäude. Die Zustimmung aller Nachbarn liegt vor.

Eine nach Osten vorgesehene Abgrabung sollte unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs auf ein Minimum reduziert werden, um eine volle Dreigeschossigkeit zu vermeiden.

Beschluss: Unter Berücksichtigung von II. wird dem Vorhaben die Zustimmung erteilt. Eine weitere bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere die Fassadengestaltung, erfolgt im Rahmen des Bauantragverfahrens.

Stimmverhältnis: 12 ja / 1 nein

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 29.03.2011

.....
Dr. Holzinger
Oberbürgermeister

.....
Weigele
Protokollführer