

Die im Internet veröffentlichte Niederschrift der Stadtratssitzung dient lediglich der Information. Einzugs rechtsverbindlich ist das unterzeichnete und bei der Stadtverwaltung hinterlegte Original.

## **Niederschrift der Stadt Memmingen**

über die

### **5. Sitzung des II. Senates - Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss -**

am Montag, 30. Juni 2014

um 15:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:** Oberbürgermeister Dr. Holzinger

#### **Anwesend:**

Bürgermeisterin Böckh, Margareta  
Börner, Helmut  
Eßmann, Heike  
Gotzes, Verena  
Hartge, Michael  
Kolb, Jürgen  
Liepert, Stefan  
Mirtsch, Thomas  
Müller, Herbert  
Neukamm, Gerhard  
Courage, Wolfgang  
Prof. Dr. Schwarz, Josef  
Standhartinger, Karl  
Dr. Steiger, Hans - Martin

Vertr. für Rogg, Sabine

ab 16:25 Uhr

#### **Abwesend:**

Rogg, Sabine entschuldigt

**Ende:** 17:25 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- I. Bebauungsplan A 37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“; Kenntnisnahme
- II. Außenbereichssatzung Rotreiser Straße
- III. Baugesuche:
  - 1. 037/14 Neubau von 29 Wohneinheiten Münchner Straße 34
  - 2. 075/14 Antrag zum Kiesabbau Gemarkung Volkratshofen
  - 3. 072/14 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Pfaffenwinkel 68
  - 4. 085/14 Umbau und Sanierung der ehemaligen Bahnhofsgaststätte in Dickenreishausen mit geänderter Nutzung, Unterdorfstraße 2
- IV. 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.: Bebauungsplan A 37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“; Kenntnisnahme**

### **Erläuterung**

#### **-Lage**

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord, nördlich der Teramostraße, soll das Gewerbegebiet erweitert werden. Hier stehen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Stadt Memmingen hat bereits Grundstücke in diesem Bereich erworben.

#### **-Recht**

Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche und der restliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung AS3 erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren A37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“.

#### **-Nutzung**

Im Geltungsbereich gibt es einen Teilbereich der derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, der andere Teilbereich wurde bereits für gewerbliche Zwecke bebaut.

#### **-Grün**

Die Grünzensur, im Bereich des Oberen Buxheimer Wegs, nimmt den Querbezug zwischen Buxheim und Steinheim auf. Dieser bindet den Fuß- und Radweg in einen landschaftlich gestalteten Rahmen ein und vermittelt diesem abgesetzt von der motorisierten Verkehrsfläche Orientierung und Sicherheit. Des Weiteren gliedert dieser Grünzug das Planungsgebiet, fügt eine optische Prägung ein und erzeugt somit eine räumlich hohe Qualität im Gewerbegebiet.

#### **-Städtebau**

Die Ausweisung dieses Baugebiets ist erforderlich, um den ansässigen Firmen nötige Erweiterungsmöglichkeiten zu geben und Neuansiedlungen aufnehmen zu können. Die Flächen eignen sich auf Grund der Lage zu dem bestehenden Gewerbegebiet Nord, der Anbindung an die Autobahn und wegen der guten Erschließungsmöglichkeiten. Interessenten sind bereits an die Stadt herangetreten.

Ortsbildprägende Merkmale sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und abgewogen werden. Um eine städtebaulich, räumliche Gestaltung zu erzielen, sollen im Bereich der Europastraße Grundstücksgrößen von mindestens 5000 m<sup>2</sup> und in den übrigen Bereichen von mindestens 2500 m<sup>2</sup> entstehen.

### **-Immissionen**

Zu der Wohnbebauung in Steinheim wird ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass Immissionsbelastungen aus dem künftigen Gewerbegebiet zur Wohnbebauung im Rahmen der Orientierungswerte liegen.

### **-Kiesabbau**

Auf einer Teilfläche fand bereits ein Kiesabbau statt. Diese Abgrabung ist aber in der Zwischenzeit wiederverfüllt. Ein weiterer Kiesabbau ist im Geltungsbereich nicht zulässig, da der Charakter und das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets gewahrt bleiben soll. Zudem soll die tatsächliche Bebaubarkeit des Gebiets nicht eingeschränkt werden.

### **-Erschließung**

Die HAUPTerschließung ist über die Europastraße und die zukünftige Umgehungsstraße geplant. Die innere Erschließung erfolgt über die neue Ost-West-Straße (Straße A) und die neue Nord-Süd-Straße (Straße B).

### **Beschlussvorschlag:**

Der II. Senat nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan A37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 23.06.2014, zustimmend zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) durchzuführen.

### **Beschluss:**

Der II. Senat nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan A37 „Europastraße – Oberer Buxheimer Weg“, entsprechend der Planskizze des Stadtplanungsamtes vom 23.06.2014, zustimmend zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) durchzuführen.

Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, die weitere Planung mit einer differenzierten Massenverteilung dem II. Senat vorzulegen.

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

## Nr. 2

### Betr.: Außenbereichssatzung Rotreiser Straße

#### I. Sachverhalt:

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Rechtsgrundlage ist der § 35 Abs. 6 BauGB.

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung insbesondere voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und
- sie naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wie z. B. den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht widerspricht.

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, bzw. kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe im Außenbereich grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinn des Gesetzes liegt z. B. auch dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. In einer Außenbereichssatzung kann die Gemeinde bestimmen, dass bestimmte öffentliche Belange (Darstellungen des Flächennutzungsplans, Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung) einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden können. Andere öffentliche Belange, wie z. B. solche des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft können jedoch nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass ein Bauvorhaben trotz einer derartigen Satzung unzulässig sein kann.

In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Einzelnen getroffen werden.

Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

In der Rotreiserstraße in Steinheim zwischen der Memminger Ach und dem Riedbach sind in der Vergangenheit wiederholt Bauwünsche von bereits in der bestehenden Siedlung wohnenden Familien geäußert worden.

Aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse des Weilers mit seiner klar abgegrenzten Lage zwischen Boschenweg, Neumahdweg und Riedbach kann für diese Siedlung eine Außenbereichssatzung in Frage kommen. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben und es wäre gewährleistet, die Bauwünsche der Bewohner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit klarer topographischer Abgrenzung der Siedlung in Einklang

zu bringen. Die Erschließung des Weilers ist gesichert, eine Kanalisation ist in der Rotreiserstraße vorhanden.

**Beschluss:**

Die Bauverwaltung wird beauftragt eine entsprechende Außenbereichssatzung vorzubereiten.

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

### Nr. 3

**Betr.: Baugesuche**

BG-Nr.	037/14
Bezeichnung:	Neubau von 29 Wohneinheiten
Straße:	Münchner Straße 34
Flur-Nr., Gmkg.:	3551, Memmingen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 29 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Münchner Straße 34.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13 „Zwischen Münchner-, Schweitzer- und Dunantstraße“.

Das Bauvorhaben weicht nicht unerheblich von verschiedenen Vorgaben des Bebauungsplanes ab. Die Baugrenze, die Baulinie, die Dachform, die vorgesehene Stellplatzfläche und die Geschossigkeit werden nicht eingehalten. Zusätzlich wird ein im Bebauungsplan vorgesehener Eigentümerweg überbaut.

Im Jahr 2010 wurde das Nachbargrundstück, Flur 3552, ebenfalls neu überplant und zugunsten eines neuen städtebaulichen Konzepts einige Befreiungen gewährt. Daher ist aus Sicht der Bauverwaltung bei dem vorliegenden Neubauvorhaben der gleiche Maßstab anzulegen.

Der nach dem Bebauungsplan vorgesehene Eigentümerweg wird Seitens der Stadt Memmingen nicht weiterverfolgt. Daher kann einer Überbauung zugestimmt werden. Vergleichbar mit dem Nachbargrundstück können aus städtebaulicher Sicht die Baufenster wie geplant überbaut werden. Das 30 der insgesamt 40 nachgewiesenen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden wird begrüßt. Die Überschreitung der Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen und einen zurückgesetzten Dachgeschoss sowie einem Flach- anstatt einem Satteldach ist aufgrund gleichlautender Befreiungen bei dem westlichen Nachbar ebenfalls nicht zu beanstanden und städtebaulich vertretbar.

Insgesamt entsteht mit dem Vorhaben eine nachverdichtende Bebauung, die sich insgesamt in ihre nähere Umgebung einfügt und das Rücksichtnahmegebot beachtet. Nachbareinwendungen wurden nicht erhoben.

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

#### IV. Planungsrechtliche Beurteilung:

Gemäß Bebauungsplan 13 „Zwischen Münchner-, Albert Schweizer- und Dunantstraße“.

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	075/14
Bezeichnung:	Antrag zum Kiesabbau
Straße:	
Flur-Nr., Gmkg.:	348/0, Volkrathshofen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Antrag auf Kiesabbau auf einer Fläche von 90.950 m<sup>2</sup> südwestlich des Weilers Brunnen im Bereich der Gemarkung Volkrathshofen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Der Regionalverband Donau-Iller weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich die geplante Kiesabbaufäche nicht innerhalb eines ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes der aktuellen Teilfortschreibung des Regionalplans zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen befindet. Dem Vorhaben wird aufgrund seiner Größe von rd. 9,1 ha und der Lage der Fläche in einem unvorbelasteten Bereich eine überörtliche Raumbedeutsamkeit zugemessen. Der geplante Kiesabbau widerspricht daher den Zielen der Raumordnung.

Darüber hinaus befindet sich das Gebiet nach Angabe des Regionalverbandes innerhalb des Schwerpunktraums II der Biotopverbundplanung für die Region Donau-Iller und liegt zudem in einem Schwerpunktgebiet für Erholungsnutzung im Landschaftsraum Illertal. Es ist daher nach Einschätzung des Regionalverbandes nicht auszuschließen, dass der Bereich in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Biotopverbund- und Erholungsfunktion aufgenommen wird.

Die städtische Fachkraft für Naturschutz weist darauf hin, dass die vorgesehene Fläche sich in einem potentiellen Landschaftsschutzgebiet befindet und eine verkehrstechnische Erschließung nicht gegeben ist. Die Fläche ist lediglich über unbefestigte Feldwege zu erreichen.

Insgesamt widerspricht ein Kiesabbau auf der beantragten Fläche öffentlichen Belangen und ist daher nicht genehmigungsfähig.

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

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

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein



Voranfrage-Nr.	072/14
Bezeichnung:	Anbau an ein bestehendes Wohnhaus
Straße:	Pfaffenwinkel 68
Flur-Nr., Gmkg.:	4069/5 Memmingen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Erweiterung einer Wohnung durch einen Anbau an ein bestehendes Wohnhaus. Nach der Geburt des zweiten Kindes wird die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> demnächst von 4 Personen bewohnt werden. Das Gebäude soll daher nach Süden um ca. sechs Meter verlängert werden. Die Wohnfläche der Wohnung würde sich dadurch auf ca. 110 m<sup>2</sup> erweitern.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs 4 Nr. 5 BauGB ist eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich genehmigungsfähig. Im vorliegenden Fall wurde das Gebäude zulässigerweise errichtet und die Erweiterung ist unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse angemessen. Eine Genehmigungsfähigkeit ist somit grundsätzlich gegeben.

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

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

**V. Beschlussvorschlag:** Zustimmung

16:25 Uhr: Stadtrat Standhartinger nimmt an der Sitzung teil.

**Beschluss:** Zustimmung

**Stimmverhältnis:** 15 ja : 0 nein

Voranfrage-Nr.	085/14
Bezeichnung:	Umbau und Sanierung der ehemaligen Bahnhofsgaststätte in Dickenreishausen mit geänderter Nutzung
Straße:	Unterdorfstraße 2
Flur-Nr., Gmkg.:	322, Dickenreishausen

#### I. Standort- und Objektbeschreibung:

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Umbau und die Sanierung der ehemaligen Bahnhofsgaststätte in Dickenreishausen. Bereits im Oktober 2013 wurde die Renovierung mit teilweiser Erweiterung des Dachgeschosses mit einer Gaststättennutzung im Erdgeschoss, eine kleine Pension mit Fremdenzimmern im Ober- und eine Pächterwohnung im Dachgeschoss positiv beschieden.

Bei der aktuell überarbeiteten Bauvoranfrage soll im Erdgeschoss ein Veranstaltungssaal und in den Obergeschossen zwei Wohnungen untergebracht werden.

#### II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs 4 Nr. 4 BauGB ist eine Nutzungsaufnahme von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie wie hier aufgegeben sind, unter bestimmten Voraussetzungen auch im Außenbereich zulässig.

Gemäß Beurteilung des Stadtarchivars besitzt das Gebäude der ehemaligen „Bahnhofs-Restaurations“ an der 1904 eröffneten Lokalbahn Memmingen-Legau eine nicht unerhebliche heimatgeschichtliche Bedeutung, die sich insbesondere durch die ehemalige Gaststättennutzung als Ausflugslokal begründet. Darauf basierte auch der positive Bescheid vom Oktober 2013. Bei dem aktuellen Antrag sind im Erdgeschoss ein Veranstaltungsraum und in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen. Das Gebäude würde mit dieser Nutzung seine heimatgeschichtliche Bedeutung als Ausflugslokal verlieren. Der Antrag ist daher insgesamt nicht genehmigungsfähig.

Dessen ungeachtet bestehen erhebliche Zweifel, ob aufgrund der stark voranschreitenden Baufälligkeit des Gebäudes eine Sanierungsfähigkeit überhaupt noch gegeben ist. Ein Abbruch mit anschließendem Neubau wäre unter den gegebenen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in keinem Fall genehmigungsfähig.

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

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

**Beschluss:** Ablehnung

**Stimmverhältnis:** 15 ja : 0 nein

#### Nr. 4

#### Betr.: Verschiedenes

### Antrag von Stadtrat Hartge bezüglich Steigerung der Aufenthaltsqualität für Kinder im Rahmen der Erneuerung der Fußgängerzone

Stadtplaner Rothdach verliest zunächst die beiden gestellten Fragen und antwortet darauf wie folgt:

Die bisherige Übereinkunft war, dass das Kinderspielthema während des Fußgängerzonenausbaus weiterentwickelt wird, aber auch im Rahmen der Erarbeitung des „CI“ und der Sondernutzungsregelungen weiter diskutiert wird. Diese Themen sind aktuell in Bearbeitung/Vorbereitung für weitere Beratungen.

#### An Bestand an Kinderattraktionen von Marktplatz bis Schrankenplatz werden genannt:

##### Marktplatz:

- bodennaher Wasserspeier Stadtbach
- Brunnen Marktplatz

##### Weinmarkt Westseite:

- Sitzgelegenheiten, Bäume, Bewegungsraum

##### Roßmarkt:

- Stadtbachtreppen, Sitzblöcke beispielbar, Bewegungsraum
- Fuggergarten

##### Elsbethenhof:

- Sitzringe, Platanen, Bewegungsraum, Lichtraum

##### Schrankenplatz:

- Sitzgelegenheiten an allen Platzseiten
- Stadtbachspur, Brunnen, Wasser beispielbar, Bewegungsraum, Bäume
- Fischerbrunnen
- Bäume an allen Platzseiten
- Stadtbachtreppen
- Aktionselemente an Stadtbachtreppen

#### Bisher wurde in die Fußgängerzone seit 2013 eingebaut:

- 2 langgestreckte beispielbare Sitzbänke
- Trinkbrunnen
- Tanzglockenspiel

##### Weinmarkt:

- Freiheitsbrunnen 1525 beispielbar

#### Geplante Einbauten in diesem Jahr:

- 1 langgestreckte beispielbare Sitzbank ( Kreuzstraße )
- Wiederaufbau „Bulle & Bär“ beispielbar im Bereich der Sparkasse
- Trinkbrunnen im Bereich Ecke Traubengasse bei Metzgerei Greiff
- Ausbau Widdergasse (Lichtraum)
- Bäregasse: Klappsitze, W-Lan Cloud

#### Grundsätzlich gibt es erhebliche Einschränkungen für die Aufstellung von Kinderaktionselementen wie:

- Geschäfte möchten die Schaufenster und Eingänge mit einer passenden Vorfläche frei halten
- Durch die Fußgängerzone und Seitengassen müssen Rettungswege in einer Breite von 3,5 m – 5 m freigehalten werden
- Vergabe von Sondernutzungsflächen für Geschäfte und Gastronomie schränkt den verfügbaren Raum weiter ein

Sondernutzungsflächen werden belegt durch Markisen, Schirme, Stühle, Tische, Werbestopper, Warenauslagen, Werbeinstallationen, Info-Tafeln, Wegweiser  
-Letztlich muss noch Platz für die Anlieferfahrzeuge vorhanden sein, um sich gegenseitig und die Rettungswege nicht zu blockieren  
-Spielbereiche verändern den Fußgängerstrom  
-Möblierung (Mülleimer, Fahrradständer usw.)

**Beschluss:**

Nach ausführlicher Diskussion wird festgestellt, dass Maßnahmen getroffen wurden, weitere Möglichkeiten aber eruiert werden sollen. Hierzu wird Frau Bürgermeisterin Böckh und die Stadträte Prof. Dr. Schwarz und Hartge mit der Verwaltung Vorschläge erarbeiten.

**Stimmverhältnis:** 15 ja : 0 nein

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 30.06.2014**

.....  
Dr. Holzinger  
Oberbürgermeister

.....  
Weigele  
Protokollführer