

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

Niederschrift

über die

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

am Donnerstag, 16. Januar 2020

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Bürgermeisterin Böckh, Margareta

Anwesend:

Börner, Helmut	
Gotzes, Verena	
Guschewski, Heribert	
Eßmann, Heike	Vertr. f. Hartge, Michael
Kolb, Jürgen	
Liepert, Stefan	
Müller, Herbert	
Neukamm, Gerhard	
Nieder, Fabian	
Prof. Dr. Schwarz, Josef	
Standhartinger, Karl	
Thrul, Bernhard	
Walcher, Werner	Vertr. f. Gotzes, Verena

Abwesend:

Oberbürgermeister Manfred Schilder	entschuldigt
Hartge, Michael	entschuldigt
Baur, Christoph	entschuldigt
Holetschek, Klaus	entschuldigt
Gotzes, Verena	entschuldigt

Ende: 17:00 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich („Gestaltungssatzung“), Vorstellung des Entwurfs vom 12.12.2019
- II. Einfacher Bebauungsplan 104 „Kalchstraße“, Empfehlung zum Satzungsbeschluss
- III. Baugesuche
 - 1. Bauantrag 256/19; Neubau eines Nebengebäudes, Reichlinstraße 1
 - 2. Bauantrag 250/19; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Prinzingstr. 10
- IV. Verschiedenes

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder.

Frau Bürgermeisterin Böckh begrüßt in Vertretung von Oberbürgermeister Schilder die anwesenden Mitglieder des II. Senats und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des II. Senats fest. Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des II. Senats vom 05.12.2019 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

Betr.: Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich (Gestaltungssatzung), Vorstellung des Entwurfs vom 12.12.2019

Mit Schreiben vom 10.10.2018 hat Herr Prof. Dr. Josef Schwarz den Stadtratsantrag Nr. 34-2018 zur Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Altstadt gestellt. Die Mitglieder des II. Senats haben in ihrer Sitzung am 05.12.2018 durch Beschluss die Verwaltung beauftragt, eine entsprechende Satzung auszuarbeiten. Mit Schreiben vom 01.03.2019 hat Herr Stadtrat Kolb angeregt, den 1998 gefassten Beschluss zur Einschränkung von Solarkollektoren auf Altstadtdächern (zulässig nur auf den nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen), in den politischen Gremien neu zu beraten.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Stadtbildes der Altstadt von Memmingen, einschließlich der Grabenbereiche außerhalb der Stadtmauer, ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang. Durch den Erlass einer Gestaltungssatzung soll dieses Erbe durch klar formulierte Vorgaben für die Bauherrschaft im Erscheinungsbild erhalten bleiben und sicherstellen, dass neue Strukturen sich in den historischen Kontext einfügen. Daher gelten die formulierten Regelungen für Sanierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen. Die Gestaltungssatzung fußt rechtlich auf Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Ihr Regelungsinhalt umfasst daher lediglich die äußere Gestalt baulicher Anlagen. Im Wesentlichen zur Baukörperausformung, zur Dachlandschaft mit ihren Aufbauten, zur Fassadengestaltung mit Fenstern, Türen und architektonischen Ausstattungselementen sowie zu den ergänzenden Elementen wie Vordächer, Balkone, Einfriedungen oder Sonnenkollektoren.

Die Bauherrschaft musste innerhalb des Denkmalensembles bislang schon Vorgaben zur äußeren Gestalt ihrer Gebäude auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes beachten. Das nun vorliegende Regelwerk hat für die Bauherrschaft den Vorteil, dass die Vorgaben konkret niedergeschrieben sind und somit eine höhere Planungssicherheit für sie gegeben ist. Des Weiteren dient sie der Verwaltung als Grundlage für die Bauherrenberatung und kann man kann sich bei Verstößen konkret darauf beziehen. Abweichungen von den Regelungen sind möglich, sofern sie im Einzelfall begründet sind.

Eine Vielzahl von Städten mit vergleichbar wertvollem historischen Erbe haben Gestaltungssatzungen erlassen und durchwegs positive Erfahrungen mit diesem Regelwerk gemacht. Die Inhalte dieser Satzungen wurden als Vergleichsbeispiele bei der Erarbeitung der vorliegenden „Gestaltungssatzung“ berücksichtigt.

Die Erarbeitung der für das Erscheinungsbild der Memminger Altstadt wichtigen Eckpunkte und Regelungsinhalte erfolgte im Rahmen mehrerer Sitzungen einer ins Leben gerufenen Arbeitsgruppe. Die Mitglieder waren

- Herr Bayer als Vertreter der Heimatpflege
- Herr Dr. Arlat als Vertreter der Heimatpflege
- Herr Habres als Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Herr Prof. Dr. Schwarz als Vertreter des Stadtrates
- Herr Börner als Vertreter des Stadtrates
- Herr Damm als Leiter des Baureferates
- Herr Weißfloch als Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Durch die Besetzung der Arbeitsgruppe war ortsspezifische Fach- und Sachkenntnis in hohem Maße gewährleistet sowie Erfahrung in der täglichen Umsetzungspraxis. Auf die externe Erarbeitung einer zeit- und kostenintensiven Stadtbildanalyse konnte auf Grund der „Experten“ vor Ort somit verzichtet werden.

Hinsichtlich der Einschränkungen zu Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (Schreiben von Herrn Stadtrat Kolb vom 01.03.2019) empfiehlt die Arbeitsgruppe die seit 1998 bestehende Regelung in der Altstadt von Memmingen zu belassen und somit vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Anlagen weiterhin nicht zuzulassen. Dies entspricht auch der Ausnahmeregelung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bei Baudenkmalern bzw. Gebäuden in Denkmalensembeln.

Der Entwurf der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Memmingen“ vom 12.12.2019 dient zur Kenntnis und als Grundlage für die Beratungen in den Fraktionen. Geplant ist, im Rahmen der nächsten Sitzung des II. Senats einen Empfehlungsbeschluss für das Plenum fassen zu lassen.

Der Entwurf wird durch die anwesenden Mitglieder des II. Senats zur Kenntnis genommen.

Betr.: Einfacher Bebauungsplan 104 „Kalchstraße“; Empfehlung zum Satzungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 1

Für den Bereich der Kalchstraße zwischen Ratzengraben und Heidengasse bzw. Kohlschanzstraße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 03.06.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans 104 „Kalchstraße“ mit Veränderungssperre beschlossen. Der II. Senat hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Datum vom 14.08.2019 gebilligt und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Der Planung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung eines bisher als Lebensmittelgeschäft genehmigten Ladens in ein Wettbüro vorausgegangen, der mit Beschluss vom 03.06.2019 abgelehnt wurde. Nachdem derartige Nutzungen im Bereich der historischen Kalchvorstadt städtebaulich generell kritisch gesehen werden, ist eine planerische Überarbeitung des Gebietes notwendig geworden. Aufgrund des vorrangigen Planungsziels einer Regulierung der Art der baulichen Nutzung wird der einfache Bebauungsplan 104 „Kalchstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Zulässige Nutzungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden vor allem durch die Definition eines Urbanen Gebietes (MU) für den gesamten Geltungsbereich sowie dezidierte Festsetzungen bezüglich zulässiger und unzulässiger Nutzungen gesteckt. Grundsätzlich zulässig sind alle gem. § 6a Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen. Dies sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Zulässigkeitskatalog des § 6a Abs. 2 BauNVO wird als zielführend und wünschenswert für die Entwicklung der Kalchvorstadt erachtet.

Nicht zulässige Nutzungen

Zur Stärkung einer qualitätvollen Entwicklung der historischen Gebäude in der Kalchstraße werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig definierten Vergnügungsstätten und Tankstellen im Bebauungsplangebiet 104 - Kalchstraße grundsätzlich ausgeschlossen.

Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kalchstraße als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, während sie in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude grundsätzlich zulässig bleiben. Ziel dieser Festsetzung ist die Etablierung und Stärkung gewerblicher und sonstiger, öffentlich zugänglicher Nutzungen in den der Kalchstraße zugewandten Erdgeschossflächen, um hier ein lebendiges Quartier und eine entsprechend vielfältige Nutzungsdurchmischung zu fördern. Diese Zielvorstellung unterstützt auch den Nachhaltigkeitsgedanken der kurzen Wege zwischen Wohn- und Gewerbe-/Arbeitsort.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

a) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Mit Schreiben vom 15.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie hatten im Zeitraum vom 18.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 Zeit, Hinweise und Bedenken vorzubringen.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen die folgenden wesentlichen Stellungnahmen ein:

Von 15 beteiligten TÖB kamen acht Rückläufe, davon haben zwei konkrete Anregungen vorgebracht.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 06.11.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt, Eigentümer im Geltungsbereich wurden darüber hinaus direkt angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Öffentlichkeit hatte vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 Zeit, sich an der Planung zu beteiligen und Hinweise vorzubringen. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Siehe beiliegende Auflistung.

Redaktionelle Änderung der Hinweise sowie der Begründung nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Hinweise über die vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie über den Umgang mit archäologischen Funden werden redaktionell unter Punkt 3.3 Denkmalschutzrechtliche Belange in die Begründung sowie unter Punkt 4.02 als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschläge:

Der II. Senat empfiehlt dem Plenum des Stadtrates für den einfachen Bebauungsplan 104 „Kalchstraße“ folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu.
2. Der Stadtrat beschließt den einfachen Bebauungsplan 104 „Kalchstraße“, bestehend aus Planzeichnung und Textteil vom 14.08.2019, redaktionell geändert am 07.01.2020, als Satzung. Die Begründung in der Fassung vom 14.08.2019, redaktionell geändert am 07.01.2020 wird übernommen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

Betr.: Baugesuch

I. Beschluss – Nr. 2

BG-Nr.:	256/19
Bezeichnung:	Neubau eines Nebengebäudes
Straße:	Reichlinstraße 1
Flur-Nr.:	333/0
Gemarkung:	Amendingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Nebengebäudes mit einer Grundfläche von ca. 42 m² in der Reichlinstraße 1.

II. Besondere Bemerkungen:

Der Neubau befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes A 24 „Siechenreuteweg Nordost“. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Der geplante Neubau befindet sich direkt an der Reichlinstraße, komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Somit negiert der Baukörper -an zentraler Stelle- die festgesetzte und vorhandene Baustruktur an der Reichlinstraße. Die beantragte Baukörperstellung widerspricht dem Grundzug der Bebauungsplanung, den erweiterten Straßenraum von Bebauung komplett frei zu halten. Eine Genehmigung des beantragten Nebengebäudes würde den Charakter und die Eigenart des Straßenraumes negativ beeinträchtigen und ist somit städtebaulich nicht vertretbar.

Zusätzlich wären durch die Präzedenzfallwirkung weitere Vorhaben, außerhalb der festgesetzten Baugrenze nördlich- bzw. der faktischen Baugrenze südlich der Reichlinstraße, nicht auszuschließen. Ein derartiger Dominoeffekt wäre geeignet die großzügige und offene Charakteristik des Straßenzugs, über das konkrete Vorhaben hinaus, zusätzlich negativ zu beeinflussen bzw. ins Gegenteil zu verkehren.

In der Vergangenheit wurden in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen entlang der Reichlinstraße keine Befreiungen erteilt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan A 24 „Siechenreuteweg Nordost“

V. Beschlussvorschlag: Ablehnung

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

BG-Nr.:	250/19
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Straße:	Prinzingstraße 10
Flur-Nr.:	1197/1
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 13 Wohneinheiten in der Prinzingstraße 10. Der Neubau ist mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Penthausgeschoss vorgesehen.

II. Besondere Bemerkungen:

Der Neubau befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die beantragte Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die nähere Umgebung, die zur Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der Nutzung herangezogen werden muss, umfasst im vorliegenden Fall das Geviert Dr. Berndl-Straße, Buxacher Straße und Prinzingstraße. Aufgrund der örtlichen Nähe zu dem Neubauvorhaben und der Tatsache, dass der Prinzingstraße aufgrund ihrer Ausbildung keine räumliche Trennwirkung zukommt, ist zusätzlich die Bebauung in der ersten Reihe westlich der Prinzingstraße der näheren Umgebung zuzurechnen. Innerhalb dieses Gebiets existiert eine relativ heterogene Bebauungsstruktur. Die Bandbreite reicht von zweigeschossigen Einfamilienhäusern bis zu großen, viergeschossigen Wohnblocks.

Das beantragte Neubauvorhaben bewegt sich mit seiner Grundfläche am mittleren- und seiner Geschossigkeit am oberen Rand dieser Scala. Insgesamt wird der Rahmen der näheren Umgebung gewahrt und ein Einfügen nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundfläche sowie der Bauweise ist somit festzustellen. Darüber hinaus ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht erkennbar, so dass sich das Gebäude nach Beurteilung der Verwaltung als planungsrechtlich genehmigungsfähig darstellt.

Der das Grundstück prägende Baumbestand, insbesondere die große Buche an der Prinzingstraße, bleibt erhalten. Die beabsichtigten Fällungen kleinerer Bäume auf dem Grundstück wurden mit dem Leiter des Gartenamtes bereits im Vorfeld abgestimmt.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 13 ja : 0 nein

17:00 Uhr: Ende der Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 16. Januar 2020

.....
Margareta Böckh
Bürgermeisterin

.....
Aulich
Protokollführerin