

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

4. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses -

am Donnerstag, 18. Juni 2020

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

Vorsitz: Oberbürgermeister Manfred Schilder

Anwesend:

Bürgermeisterin Böckh, Margareta
Bürgermeister Dr. Steiger, Hans Martin
Baur, Christoph
Gotzes, Verena
Kolb, Jürgen
Nieder, Fabian
Pfalzer, Hans
Rampp, Michael
Reisinger, Rupert
Rogg, Sabine
Dr. Schraut, Veronika
Prof. Dr. Schwarz, Josef
Villing, Evelin

ab 16:12 Uhr

Abwesend:

Demirci, Toni

Ende: 18:00 Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- I. Bebauungsplanänderung 8_Ä1 „Im Kalker Feld“, Empfehlung Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme Entwurf
- II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 105 – „Solarpark Schaltwerkstraße“; Empfehlung Aufhebung Aufstellungsbeschluss; Empfehlung neuer Aufstellungsbeschluss
- III. Baugesuche
 1. Bauantrag 090/20; Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kempter Straße 41
 2. Bauantrag 065/20, Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Anwandweg 13
- IV. Waldfriedhof (Waldfriedhofstraße 2 und 4); Beschluss Kenntnisnahme zum Nachtrag als Denkmal
- V. Buxacher Straße 26; Beschluss Kenntnisnahme zum Nachtrag Denkmal
- VI. Verschiedenes

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder.

Oberbürgermeister Schilder begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses und stellt die fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18. Mai 2020 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

Betr.: Bebauungsplanänderung 8_Ä1 „Im Kalker Feld“, Empfehlung Aufstellungsbeschluss; Kenntnisnahme Entwurf

I. Beschluss – Nr. 1

Der Bebauungsplan 8 „Im Kalker Feld“ ist seit 04.11.1966 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie eine öffentliche Grünfläche vor. Das Straßenbegleitgrün des Münchner Kreisverkehrs ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nicht deckungsgleich mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan. Nördlich wird die Münchner Straße in diesem Teilabschnitt vollständig miteinbezogen. Somit ändert sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von ca. 10,36 ha auf 11,23 ha.

Im Bereich des Kalker Felds sind Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten vorhanden. Im Norden befindet sich an der Münchner Straße eine Tankstelle. Östlich der Wohnbebauung, entlang des Haienbachs, erstreckt sich ein Grünbereich mit Naherholungsfunktionen sowie Spielmöglichkeiten. Derzeit findet eine Umgestaltung des Spielplatzes Haienbach statt.

Eigentümer der nördlichen Geschosswohnungsbauten haben das Interesse bekundet, mittels einer gezielten Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen, gleichzeitig eine soziale Durchmischung herbeizuführen und durch entsprechende Maßnahmen das Wohnumfeld zu verbessern. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten vor. Auch aus den Untersuchungsergebnissen der Sozialen Stadt Ost gehen die Verbesserung des Wohnumfelds im Bereich des Kalker Felds sowie die Stärkung der Grünstruktur als wichtige Maßnahmen hervor. Aus Sicht der Stadtplanung ist es daher zielführend, den gesamten Bereich des Kalker Feldes, einschließlich der Geschosswohnungsbauten der Unterhospitalstiftung und der Stadt Memmingen, dahingehend zu überprüfen bzw. zu überplanen. Die dafür planungsrechtlich notwendige Bebauungsplanänderung entspricht auch den grundsätzlichen Zielen und Zwecken des Sanierungsgebiets „Memmingen-Ost“.

Die vorhandene Bautypologie am Kalker Feld mit Geschosswohnungsbauten mit Satteldächern im inneren und südlichen Bereich und flankierenden 2-geschossigen Reihenhauszeilen soll durch die Bebauungsplanänderung nicht grundsätzlich verändert werden, da der Stadtteil noch durch ein sehr homogenes Erscheinungsbild geprägt wird. Des Weiteren ist der Stadtteil durch seine zum Teil unansehnlichen Garagenhöfe, eine Vielzahl von Stellplätzen im öffentlichen Raum und qualitätsarmen Freibereichen im Kern geprägt.

Das städtebauliche Konzept sieht daher eine behutsame bauliche Ergänzung mit Geschosswohnungsbauten in den derzeit als Garagenhöfe genutzten Bereichen und Aufstockungen der bestehenden Geschosswohnungsbauten durch gut nutzbare Dachgeschosse mit Freisitzen vor. Der dafür erforderliche Stellplatzersatz bzw. -bedarf soll, auch entsprechend den Empfehlungen der Untersuchungen zur Sozialen Stadt Ost, in Form einer an der Münchner Straße gelegenen Quartiersgarage umgesetzt werden. Dazu wurden auch schon Gespräche mit den Eigentümern der

nördlichen Geschosswohnungsbauten hinsichtlich einer gemeinsamen Erstellung/Nutzung mit der Stadt geführt.

Das städtebauliche Konzept bzw. der Bebauungsplanvorentwurf sieht folgenden Regelungsinhalt vor:

Art der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen unter anderem Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bereich des Wohnungsbaus erreicht und die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur berücksichtigt werden, ohne den Gebietstyp grundsätzlich in Frage zu stellen. Deshalb wird weiterhin an der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet festgehalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der bestehenden Tankstelle. Da dieser Bereich nicht im städtebaulichen Zusammenhang mit dem restlichen Gebiet steht und angesichts der wichtigen regionalen Verkehrsanbindung der Münchner Straße soll diese Nutzung auch langfristig verfestigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sieht unter anderem das Flächensparen sowie die Innen- vor Außenentwicklung als eines der Ziele vor. Vor allem durch die Aufstockungen der IV-geschossigen Baukörper auf IV+D und der III-geschossigen Baukörper auf III+D kann diesen Zielen entsprochen werden. Durch die geplanten Aufstockungen wird das Dachgeschoss als Wohnraum nutzbar. Eine zeitgleiche Aufstockung aller Reihenhäuser kann ebenso wenig gewährleistet werden wie die städtebauliche Vertretbarkeit einzelner Aufstockungen innerhalb einer Reihenhäuserzeile. Aufgrund der Eigentümerstrukturen im Bereich dieser Hausgruppen und der fehlenden Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf dortige Aufstockungen sowie dem geringfügigen Umsetzungseffekt für die einzelnen Hausgruppenteile wird von einer Neuregelung der Geschossigkeiten in diesem Bereich abgesehen.

Quartiersgarage und Neubauten

Zur Entseigelung und Aufwertung der privaten Freiflächen sollen Stellplätze konzentriert in einer Quartiersgarage sowie einer Parkgarage untergebracht werden. Es ist angedacht, ein Mehrfamilienhaus zugunsten einer Quartiersgarage abzubauen. Um die Stellplätze im Einfahrtsbereich des Wohnquartiers zu bündeln, ist diese im Einfahrtsbereich der Münchner Straße zum Kalker Feld angestrebt. Gleichzeitig entsteht durch die Reduzierung der Garagenhöfe Nachverdichtungspotenzial. Hierdurch wird eine städtebauliche Neuordnung erreicht, die sowohl dem Grundsatz des Flächensparens entspricht als auch den Quartierscharakter erhält und wertvolle Freiräume ermöglicht. Letztere sind besonders vor dem Hintergrund des Klimawandels und der dadurch notwendigen Klimaanpassung moderner Quartiere von besonderer Bedeutung. Um das prägende städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu verändern, orientieren sich die Neubauten an den bestehenden Baukörpern.

Erschließung

Das Kalker Feld wird über die Münchner Straße und den Bayernring erschlossen. Die bestehende Tankstelle wird von der Münchner Straße angeeignet. Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung. Hinsichtlich der Anbindung zum Verkehrsnetz werden zur vorhandenen Situation keine Veränderungen vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Buslinie bleibt die direkte Verbindung von Einfahrt Bayernring zu Einfahrt Münchner Straße in ihrer Ausgestaltung bestehen. Derzeit wird die äußere Ringerschließung durch die parkenden Fahrzeuge geprägt. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus Gehweg, Fahrbahn und Gehweg zusammen. Straßenbegleitgrün oder Stellplatzmarkierungen sind nicht vorhanden. Zur Gliederung der Parkplätze sowie zur Gewährleistung einer Grünstruktur wird die äußere Ringerschließung langfristig als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechenden Grünstrukturen und Parkierungsflächen vorgesehen.

Öffentliche Grünfläche

Entlang des Haienbachs verläuft eine öffentliche Grünfläche. Bei dieser bestehenden Grünfläche handelt es sich um einen überdurchschnittlich wertvollen Naherholungsraum in direkter Anbindung an das Wohnquartier. Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu reduzieren, sollen für die Gehölze bevorzugt Arten der Auwaldvegetation gewählt werden. Nachdem der gesamte Grünbe-

reich wesentlich vom Haienbach geprägt ist, ist es das Ziel, dass hier ein auwaldartiger Park entsteht, der sich auch in den dort befindlichen Pflanzenarten wiederfindet. Aus diesem Grund sollen hier gezielt standortgerechte Arten der Gewässeraue angepflanzt und insgesamt ein parkartiger Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert werden. Die Grünfläche entlang des Haienbachs spielt auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel eine ganz entscheidende Rolle für die Wohnqualität im Kalker Feld.

Private Freiflächen

Derzeit liegen die privaten Freiflächen weit hinter ihren Potenzialen zurück. Durch die Veränderung der Stellplatzanordnungen und Garagenhöfe im Bereich der privaten Freiflächen sind Wohnumfeldverbesserungen möglich. Durch gezielte Veränderungen der Anfahrbarkeit der Stellplätze entstehen im geschützten hinteren Grundstücksteil größere Freibereiche. Im mittleren Bereich der Geschosswohnungsbauten sind in den Freiflächen verknüpfende Aufenthaltsstrukturen wie Spielen, Sport, Lesen und Garten angedacht. Des Weiteren sind in diesen und in den südlichen Bereichen Planzbeete sowie Aufenthaltsbereiche für die Anwohner angestrebt.

Naturdenkmal und Biotope

Im Bereich der Münchner Straße sind zwei Winterlinden als Naturdenkmal geschützt. Des Weiteren befinden sich acht amtlich kartierte Biotope ohne Schutzstatus im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Bis auf ein Baum, der einen schlechten Zustand aufweist, sollen alle anderen Grünstrukturen durch die Bebauungsplanänderung verfestigt und geschützt werden.

Verfahren und Ziel

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, mit entsprechenden Festsetzungen Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu schaffen, das Wohnumfeld zu verbessern sowie die vorhandene Grünstruktur zu stärken und aufzuwerten.

Beschlussvorschläge:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Plenum des Stadtrates den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Bebauungsplanänderung 8_Ä1 „Im Kalker Feld“ mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamts vom 05.06.2020 zu fassen.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie einer öffentlichen Grünfläche. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bereich des Wohnungsbaus sowie zur Verbesserung des Wohnumfelds geschaffen und die Grünstruktur gestärkt werden.

2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 05.06.2020 zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 105 – „Solarpark Schaltwerkstraße“; Empfehlung Aufhebung Aufstellungsbeschluss; Empfehlung neuer Aufstellungsbeschluss

I. Beschluss – Nr. 2

Im Bereich des Umspannwerks zwischen Schaltwerkstraße und Riedbachstraße (Flurstück 3776 (TF) Gemarkung Memmingen) plant die Lechwerke AG (LEW) die Umnutzung der nicht mehr benötigten Anlagenteile in einen Solarpark. Auf einer Fläche von ca. 0,93 ha sollen die noch bestehenden technischen Anlagen des Umspannwerks zurückgebaut und durch Modultische mit Solarpaneelen ersetzt werden.

Nachdem die Errichtung eines Solarparks im Außenbereich kein nach Baugesetzbuch privilegiertes Vorhaben darstellt ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans notwendig. Für den gegenständlich geplanten Solarpark wird deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der um einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt wird.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Umplanung im Bereich der Einfriedung des Geländes geführt haben. Aus dieser Neugestaltung resultiert die Notwendigkeit, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzupassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollte im gleichen Zeitraum stattfinden. Aufgrund der coronabedingten Schließung des Rathauses für die Öffentlichkeit konnte diese ab Mitte März die Planunterlagen nicht mehr in analoger Form einsehen. Die Unterlagen waren zwar auch weiterhin uneingeschränkt online einsehbar, jedoch stellt die Nichtzugänglichkeit der analogen Planunterlagen einen wesentlichen Verfahrensfehler dar. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll deshalb – in angemessener Form auf zwei Wochen verkürzt – wiederholt werden.

Sind im Zuge der wiederholten öffentlichen Auslegung keine erheblichen Bedenken und Hinweise eingegangen, kann die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss am 16.09.2019 hat sich der Umgriff des Bebauungsplans teilweise verschoben, um die nun vorgesehene Eingrünung des Solarparks umsetzen zu können. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst jedoch nach wie vor etwa 0,93 ha.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 09.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie hatten bis zum 27.03.2020 Zeit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung vorzubringen.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein: Von 27 angeschriebenen Behörden und TöB kamen insgesamt 15 Rückläufe, von denen 12 Anregungen und Hinweise vorbrachten.

Beschlussvorschläge:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasst für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 105 „Solarpark Schaltwerkstraße“ folgende Beschlüsse:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von zwei Wochen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Plenum des Stadtrates die folgenden Beschlüsse:

4. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2019 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 105 „Solarpark Schaltwerkstraße“ wird aufgehoben.
5. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 105 „Solarpark Schaltwerkstraße“ mit Geltungsbereich entsprechend des Lageplans des Stadtplanungsamtes vom 26.05.2020 neu gefasst.

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist weiterhin die planungsrechtliche Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung erneuerbare Energien. Die Ausweisung als Versorgungsfläche erfolgt dabei auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Beschluss zu den Beschlussvorschlägen 1 bis 3: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Beschluss zu den Beschlussvorschlägen 4 und 5: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Betr.: Baugesuch

I. Beschluss – Nr. 3

Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Kempter Straße 41
Flur-Nr.:	1804/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten in der Kempter Straße 41. Das Gebäude hat zwei Geschosse und ein zusätzliches Satteldachgeschoss.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung, der überbauten Grundfläche sowie der Bauweise fügt sich der Neubau entsprechend in seine nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung wird durch den Mulzergraben im Norden, den Brühlweg im Osten, die Luitpoldstraße im Süden und die Kempter Straße im Westen abgegrenzt. Der Luitpold- sowie der Kempter Straße ist aufgrund ihrer jeweiligen Breite eine trennende Wirkung zuzuschreiben, sodass die dort gegenüberliegenden Bebauungsreihen nicht mehr der näheren Umgebung zuzurechnen sind.

Das Neubauvorhaben bewegt sich hinsichtlich seiner Grundfläche sowie der Höhenentwicklung am obersten Rand, aber noch innerhalb des relativ heterogenen Rahmens seiner näheren Umgebung. Die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Bebauung wird gewahrt. Somit ist insgesamt ein Einfügen des Baukörpers, sowohl nach Art als auch nach dem Maß der Nutzung, festzustellen.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen:

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich mehrere große Kastanienbäume. Fällabsichten dieser Bäume waren der Auslöser für die Inkraftsetzung der Memminger Baumschutzverordnung. Im Zuge der aktuellen Planung ist vorgesehen, drei der insgesamt sieben Kastanienbäume auf dem Grundstück zu fällen. Sowohl das städtische Gartenbauamt als auch die Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege stimmen der beabsichtigten Fällung unter Auflagen zu:

- Als Ersatz für die geplanten Fällungen sind auf dem Grundstück drei rotblühende Kastanien mit einem Stammumfang von mindestens 30 - 35 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für alle Bestandsbäume sind wirksame PKW-Anprallschutzvorrichtungen vorzusehen.
- Für die zu erhaltenden Bäume sind die baumerhaltenden und baumschützenden Maßnahmen während der Bauarbeiten entsprechend den Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in geeigneter Form zu beschreiben und vor Baubeginn zur

Prüfung vorzulegen. Der Erhalt der Bestandsbäume soll zudem in der Baugenehmigung mit einem angemessenen Zwangsgeld verbunden werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat aufgrund der Nähe des Grundstücks zum denkmalgeschützten Reichshain sowie zum Kempter Tor eine Stellungnahme zu der Planung abgegeben. Von Seiten des Landesamtes wird der Planung im Grundsatz zugestimmt. Abweichend vom Antrag ist allerdings das Dach nicht in einer anthrazitfarbenen-, sondern in einer ziegelroten Dachdeckung auszuführen. Die Fassadenfarbe ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Durch die geplante Zufahrt im Norden des Grundstückes muss die sich vor dem Gebäude befindliche Schulbushaltestelle um einige Meter nach Süden versetzt werden. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Bauwerber. Der Stellplatz 12 ist in diesem Fall nicht mehr anfahrbar und muss anderweitig auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die nördliche Zufahrt ist so auszubilden, dass ein Überfahren des Geh- und Radweges Mulzergraben ausgeschlossen ist.

Aufgrund der beengten Zufahrtsbedingungen ist zur Vermeidung von Behinderungen bzw. Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer seitens des Bauwerbers durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass von der Kempter Straße aus ohne Wartezeit auf der Fahrbahn bzw. dem vorgelagerten Gehweg auf das Grundstück eingefahren werden kann. Ausfahrende müssen warten.

Von der Nachbarschaft liegen Einwendungen gegen die im Osten des Grundstücks befindlichen oberirdischen Parkplätze vor. Diese könnten zu Lärmbelästigungen führen. Aufgrund der generellen Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen selbst in reinen Wohngebieten (§ 12 Abs. 2 BauNVO) müssen die unmittelbaren Nachbarn die von der im Zusammenhang mit einer zulässigen Wohnbebauung stehenden Nutzung von Stellplätzen und Tiefgaragen ausgehenden Emissionen im Regelfall hinnehmen. Nur das Vorliegen besonderer Umstände rechtfertigt im Einzelfall die Annahme, dass die Nutzung der Stellplätze und Garagen zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung für die Nachbarschaft führt. Dies kann vorliegend nicht festgestellt werden.

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 0 ja : 14 nein

BG-Nr.:	065/20
Bezeichnung:	Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses
Straße:	Anwandweg 13
Flur-Nr.:	607/3
Gemarkung:	Steinheim

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau und eine Erweiterung eines eingeschossigen Wohnhauses mit steilem Satteldach. Es ist vorgesehen, die Garage zu versetzen und das bestehende Wohnhaus um ca. 7,70 Meter in den Gartenbereich hinein zu verlängern. Die Firsthöhe der Erweiterung beträgt 9,28 Meter. Insgesamt ist beabsichtigt, drei Wohnungen in dem erweiterten Gebäude unterzubringen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung mit drei Wohneinheiten ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung sowie der Bauweise fügt sich das Gebäude inklusive Anbau in seine nähere Umgebung ein. Nicht jedoch hinsichtlich der überbauten Grundfläche. In der Bebauungszeile südlich des Anwandweges existiert eine relativ einheitliche südliche Baugrenze der Hauptgebäude. Südlich der faktischen Baugrenze befinden sich die Ruhezone der Grundstücke sowie Nebenanlagen wie Garagen und Schuppen. Das Grundstück Anwandweg 3 stellt eine Sondersituation dar, da es am Knick der Straße von zwei Seiten, sowohl von Nordwesten als auch von Nordosten, erschlossen ist. Insofern ist das Gebäude auf diesem Grundstück hinsichtlich der faktischen Baugrenze nicht als rahmenbildend heranzuziehen.

Der Rahmen der hinteren faktischen Baugrenze wird durch den geplanten Anbau an das bestehende Gebäude deutlich überschritten und somit die einheitliche Ordnungsstruktur aufgebrochen. Das Vorhaben würde die Funktion der rückwärtigen Ruhezone stören und wäre, auch infolge seiner Vorbildwirkung, geeignet bewältigungsbedürftige Spannungen zu begründen und das Gebot der Rücksichtnahme zu verletzen. Die Folgen einer derartigen Präzedenzfallentscheidung für das Baugebiet wären nicht vorhersehbar. Die Verwaltung sieht in diesem Fall den Beurteilungsspielraum bei vergleichbaren Anträgen in dem Baugebiet stark eingeschränkt. Die bauliche Struktur des gesamten Baugebiets könnte somit durch weitere Hinterlandbebauungen negativ in Bewegung geraten.

Die westlich und östlich angrenzenden Nachbarn haben Einwendungen gegen den Bauantrag erhoben. Insbesondere wird die Anzahl der Wohneinheiten, eine Beeinträchtigung der natürlichen Belichtung sowie die Möglichkeit eines ungehinderten Einblicks in die Gartenbereiche kritisiert.

Bei dem vorgelegten Abstandsflächenplan blieb unberücksichtigt, dass Dachflächen über 45° Grad zu einem Drittel ihrer Höhe zu den Abstandsflächen hinzuzurechnen sind. Teile der Abstandsflächen fallen somit auf die Nachbargrundstücke. Durch eine leichte Reduzierung der Dachneigung des Anbaus ließe sich die Abstandsflächenüberschreitung allerdings heilen.

Dessen ungeachtet stellt sich das Vorhaben insgesamt, insbesondere aufgrund der deutlichen Überschreitung der hinteren faktischen Baugrenze und somit der Überschreitung des vorhandenen Rahmens, als nicht genehmigungsfähig dar.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Ablehnung

Beschluss: Ablehnung

Stimmverhältnis: 0 ja : 14 nein

Betr.: Waldfriedhof (Waldfriedhofstraße 2 und 4); Beschluss Kenntnisnahme zum Nachtrag als Denkmal

I. Beschluss – Nr. 4

Mit Schreiben vom 28.04.2020 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass der Waldfriedhof (Waldfriedhofstraße 2, 4) nach Art. 1 DSchG ein Baudenkmal ist und somit in die Denkmalliste nachzutragen ist.

Daher ist nach Art. 2 Abs. 1 DSchG das Benehmen der Stadt Memmingen herzustellen, wobei nur sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden können.

Das Baudenkmal mit der Nummer D-7-64-000-496 soll unter folgendem Wortlaut in der Denkmalliste geführt werden:

„Waldfriedhof, parkartige Anlage mit bewegten Haupt- und Nebenwegen eingebettet in dichten Baumbestand, nach Plänen von Hans Grässel ab 1914 geplant, 1920 in Betrieb genommen und mehrfach erweitert; Verwaltungsgebäude, zweigeschossiger Walmdachbau in Formen des Heimatstils, mit offener Spitzbogenarkade, gleichzeitig; Aussegnungshalle, stattlicher Rechteckbau mit flachem Satteldach, vorgelegtem offenem Wandelgang mit Flachdach auf Rundstützen und frei stehendem Glockenkanon als offener Stahlbetonskelettbau, 1958/59 nach Plänen von H. Kiebler; mit Ausstattung.“

Die Begründung der Denkmalwürdigkeit des Landesamtes lautet:

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 BayDSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlageteile stammen aus vergangener Zeit.

Geschichtliche Denkmalbedeutung:

Der bis 1920 neu angelegte Waldfriedhof im Nordosten der Stadt war von Anfang an als Ergänzung bzw. Fortschreibung für den südlich gelegenen ehem. reichsstädtischen Friedhof gedacht, der in der Folge dann auch seit 1932 nicht mehr weiter belegt wird. So, wie sich in diesem - jetzt als „Alter Friedhof“ bezeichneten - historischen Friedhof die Geschichte der ehem. Reichsstadt und die Zeit bis zum beginnenden Zwanzigsten Jahrhundert in ihrer Sepulkralkultur widerspiegelt, so schreibt sich diese Geschichte seit nunmehr einhundert Jahren in dem von Hans Grässel geschaffenen Waldfriedhof fort. Insofern ist der Anlage zwischenzeitlich eine für die Stadt Memmingen erhebliche geschichtliche Bedeutung zugewachsen, welche nicht zuletzt auch in den verschiedenen Mahnmalen für die Gefallenen der beiden Weltkriege inmitten der Reihe von Grabmälern für bedeutende Stadtpersönlichkeiten des 20. Jahrhunderts gründet.

Künstlerische Denkmalbedeutung:

Der von Hans Grässel für die Stadt Memmingen geplante Waldfriedhof, der unverändert den Kern der heutigen Gesamtanlage bildet, ist als Spätwerk Grässels neben seine deutlich früher entstandenen fünf Friedhofsplanungen für München zu stellen. Er zeigt – zwar als Anlage für eine kleinere Stadt geplant – doch anschaulich die Fortentwicklung der früheren Ideen Grässels, die insgesamt als beispielgebend für die süddeutsche Friedhofskultur des frühen Zwanzigsten Jahrhunderts gelten. Grässel selbst hat seine Memminger Planung in seinen Erläuterungen aus dem Jahr 1916 als „das erste Musterbeispiel eines mit einfachen Mitteln geschaffenen modernen Friedhofs für mittlere Städte“ bezeichnet, „...ähnlich wie es der Waldfriedhof in München für die größeren Städte und bei größerem Gelände gewesen ist.“ Damit reicht aber auch die künstlerisch intendierte Ausstrahlung

dieses Friedhofs deutlich über die Stadt Memmingen hinaus, indem er von Anfang an als Musterbeispiel eines modernen Waldfriedhofs gedacht war.

Die 1958/59 hinzugekommene Friedhofskapelle sowie die Erweiterungen seit dem zweiten Weltkrieg stehen im Nachklang dieser Ursprungsidee und schreiben sie künstlerisch ebenbürtig fort.

Denkmalwürdigkeit:

Aufgrund seiner geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 BayDSchG. Seine Erhaltung ist aus den, das öffentliche bzw. allgemeine Interesse gesetzlich definierenden Bedeutungsarten erforderlich und damit im Interesse der Allgemeinheit.

Verfahrenserläuterung:

Das o.g. Schreiben des Landesamtes dient der nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Kommune. Sie bekommt Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen. Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 BayDSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentliche oder private Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Nachtrag des genannten Anwesens in die Denkmalliste gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 28.04.2020 zur Kenntnis. Ergänzungen oder Korrekturen werden nicht vorgebracht.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

II. In Abdruck

Amt 51

Betr.: Buxacher Straße 26; Beschluss Kenntnisnahme zum Nachtrag als Denkmal

I. Beschluss – Nr. 5

Mit Schreiben vom 29.04.2020 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass das Anwesen Buxacher Straße 26 nach Art. 1 DSchG ein Baudenkmal ist und somit in die Denkmalliste nachzutragen ist.

Daher ist nach Art. 2 Abs. 1 DSchG das Benehmen der Stadt Memmingen herzustellen, wobei nur sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden können.

Das Anwesen bzw. Baudenkmal mit der Nummer D-7-64-000-498 soll unter folgendem Wortlaut in der Denkmalliste geführt werden:

„Wohnhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Zwerchhaus, 1898/99 errichtet, zugehöriges Wirtschafts- und Stallgebäude, gleichzeitig, Waschhaus 1905 angebaut und Stall 1914 rückwärtig erweitert, Atelier- und Werkstattbau, zweigeschossiger Satteldachbau mit offener Altane im Obergeschoss, als Verbindung zwischen Wohnhaus und Wirtschaftsteil 1926 errichtet; ehem. Wohnhaus und Atelier des Bildhauers Michael Geiger.“

Die Begründung der Denkmalwürdigkeit des Landesamtes lautet: Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 BayDSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlageteile stammen aus vergangener Zeit.

Geschichtliche Denkmalbedeutung:

Das zunächst als Wohnhaus mit kleiner Landwirtschaft errichtete Anwesen in der Buxacher Straße 26, das Michael Geiger später um seinen Atelierbau ergänzte, hat als Wohn- und Arbeitsstätte des für Memmingen und den schwäbischen Raum bedeutenden Bildhauers geschichtliche Bedeutung. In der Abfolge der einzelnen Bauabschnitte spiegelt sich zugleich auch der Werdegang Geigers wider. Erst nachdem er nach dem Besuch der Gewerbeschule seit 1903 als selbstständiger Bildhauer in Memmingen arbeiten konnte, war auch die Notwendigkeit eines geräumigen und für Kundenverkehr geeigneten Ateliers bzw. einer Werkstatt entstanden.

Folgerichtig ist dieses Atelier auch der letzte Anbau, mit dem Geiger das Wohnhaus mit der kleinen Landwirtschaft endgültig zum Künstlerhaus machte.

Künstlerische Denkmalbedeutung:

Das 1898/99 errichtete Wohnhaus zeigt mit seinen zwei Geschossen und den Schopfwalmgiebeln von Anfang an einen repräsentativen Anspruch, dem die klar strukturierte innere Disposition mit Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie den für die Versorgung erforderlichen Nebenräumen in ihrer formal durchdachten gediegenen Ausführung entspricht. Der nördlich zunächst als freistehender Trakt errichtete Stall- und Wirtschaftsbereich ordnete sich diesem Wohnhaus unter.

Mit dem Bau des Ateliers 1926 wurde aus den bisher unverbundenen Bauteilen eine zusammengehörige Baugruppe. Der dabei entstandene offene Hofraum, an dessen Westseite die bewusst ausgeschmückte Türe in das ebenerdige Atelier unter der offenen Altane führt, bringt wie ein letzter Reflex das Thema des Cour d'Honneur und des Corps de Logis aus dem fürstlichen Profanbau

zum Klingen und lässt sich gleichsam wie ein Verweis auf die Bedeutung des Künstlers und seiner Wirkungsstätte für die bürgerliche Gesellschaft lesen.

Denkmalwürdigkeit:

Aufgrund seiner geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 BayDSchG. Ein Denkmal ist allgemeines Kulturgut, seine Erhaltung ist daher erforderlich, im öffentlichen Interesse.

Verfahrenserläuterung:

Das o.g. Schreiben des Landesamtes dient der nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Kommune. Sie bekommt Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen. Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 BayDSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentliche oder private Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Zustimmung: Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Nachtrag des genannten Anwesens in die Denkmalliste gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 29.04.2020 zur Kenntnis. Ergänzungen oder Korrekturen werden nicht vorgebracht.

Beschluss: Zustimmung

Stimmverhältnis: 14 ja : 0 nein

Betr.: Verschiedenes

1. Stadtrat Professor Dr. Schwarz stellt eine Frage zur E-Vergabepattform, die für manche Leistungen nur schwer zu verstehen sei. Diese bezieht sich auf die Verköstigung in der Mittelschule Amendingen.

Die Protokollanten bitten um Verständnis, dass dieses Thema nicht ausführlicher im Protokoll aufgeführt wird, da es sich bei diesem Thema nicht um einen Sachverhalt des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses handelt.

18:00 Uhr Ende der Sitzung

Zur Bestätigung:

Memmingen, den 18. Juni 2020

.....
M. Schilder
Oberbürgermeister

.....
Rihm
Protokollführerin

.....
Haas
Protokollführer