

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

### **6. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses**

**am Dienstag, 21. Juli 2020**

um 16:00 Uhr

Rathaus-Sitzungssaal

**Vorsitz:**

Oberbürgermeister Manfred Schilder

#### **Anwesend:**

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

**Abwesend: -**

**Ende:** 18.20 Uhr

## **Tagesordnung:**

### **I. Öffentliche Sitzung**

1. Sanierungsgebiet „Memmingen – Ost; Umgestaltung „Schießstattgarten“ mit Anschlussbereichen Schießstattstraße und Benninger Straße; Zustimmung zum Entwurf vom 06.07.2020
2. Baugesuche
  - 2.1 130/20 + 131/20, Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Am Milchberg
  - 2.2 176/20, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Strigelstraße 13
  - 2.3 143/20, Neubau von vier Reihenhäusern, Breslauer Straße
  - 2.4 236/19, Umbau Einfamilienhaus zu Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten, Mahdstraße 4
  - 2.5 090/20 – Tektur, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kempter Straße 41

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder.

Oberbürgermeister Schilder begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses und stellt die fristgerechte Ladung unter dem 14.07.2020 sowie die Beschlussfähigkeit fest. Bei Sitzungsbeginn sind 14 Mitglieder und der Oberbürgermeister als Vorsitzender anwesend und stimmberechtigt.

Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des II. Senats vom 06.07.2020 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

**1. Sanierungsgebiet „Memmingen – Ost“, Umgestaltung „Schießstattgarten“ mit Anschlussbereichen Schießstattstraße und Benninger Straße**

**Beschluss – Nr. 1**

In der Stadtratssitzung vom 09.10.2017 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung der Sozialen Stadt Ost vorgestellt und der daraus folgende Maßnahmenplan beschlossen.

Die Vorbereitende Untersuchung sieht unter anderem die Umgestaltung des Schießstattgartens im Kreuzungsbereich der Benninger Straße/Schießstattstraße als bedeutsame Maßnahme vor. Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligungen wurde das bestehende Defizit mehrfach angesprochen. Weiterführend in Richtung Süden sieht der beschlossene Maßnahmenplan die Neugestaltung der Benninger Straße und die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Benninger Straße/Bergermühlstraße (Schießstattplatz) als Maßnahmen vor.

Derzeit stellt der Bereich zwischen den beiden Straßenabzweigen der Schießstattstraße und Benninger Straße eine große isolierte Grünfläche dar (Anlage 1). Ziel der Planung ist es, einen Platzcharakter mit Grünbereichen, ein angemessenes Spielplatzangebot sowie entsprechende Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Dies soll durch die Neuordnung der verkehrlichen Situation der Düttel- und Wiesenstraße, dem Rückbau der Rechtsabbiegespur der Schießstattstraße und der daraus folgenden Reduzierung der Verkehrsfläche erfolgen. Langfristig ist eine Umgestaltung der Benninger Straße von Höhe Schießstattgarten bis zur Kneippstraße inklusive Schießstattplatz angestrebt.

Für die Planungsleistung haben vier Büros ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung und anschließender Auswertung der Vergabematrix wurde der Auftrag für die Umgestaltung des Schießstattgartens an das Landschaftsarchitekturbüro Schegk aus Haimhausen vergeben. Die Straßenplanung erfolgt durch das Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

Durch den Rückbau der südlichen Rechtsabbiegespur und der daraus folgenden Reduzierung der Verkehrsfläche stellt sich die vorhandene Grüninsel nicht mehr isoliert dar. Somit kann dieser Bereich ganz anders genutzt und wahrgenommen werden. Um auch weiterhin die Anbindungen der Straßen gewährleisten zu können, sieht die Straßenplanung die Anbindung der Düttelstraße an die Benninger Straße sowie die Wiesen- an die Schießstattstraße vor. Um die fußläufigen Verbindungen zu stärken, wird die Düttelstraße in diesem Teilbereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet. Die Einmündungsbereiche der Düttelstraße werden in Betonpflasterbauweise hergestellt, damit der Verkehrsteilnehmer die geänderte Verkehrssituation erkennen kann. Entlang der Schießstattstraße ist im nordöstlichen Abschnitt ein Multifunktionsstreifen geplant. Dieser wird in einer Breite von 2,25 m angelegt und dient in Abschnitten, an denen keine Grundstückszufahrt liegt, als Stellplatzfläche für PKW. Am südwestlichen Ende des Multifunktionsstreifens ist eine Grünfläche geplant. Da die Schießstattstraße künftig auch den Verkehr aus dem wegfallenden Teil

der Schießstattstraße aufnehmen muss, wird im Kreuzungsbereich zur Benninger Straße der Bordsteinradius vergrößert, sodass auch längere Fahrzeuge hier problemlos rechts einbiegen können. Das Versetzen des Ampelmastes erfordert eine Anpassung der Signalsteuerung.

Die Umgestaltung des so genannten „Schießstattgartens“ sieht einen gartenähnlichen Charakter mit Aufenthalts-, Grün- und Spielbereichen vor (Entwurf der Landschaftsarchitekten s. Anlage 1).

Um die Fußwegeverbindung Schießstattstraße/Benninger Straße weiterhin aufrechterhalten und die Barrierefreiheit zu den einzelnen Bereichen gewährleisten zu können, ist eine Wegeverbindung von West nach Ost geplant. Des Weiteren bleibt der vorhandene Gehweg entlang der Schießstattstraße und Benninger Straße bestehen. Durch den Rückbau der Schießstattstraße wird im südlichen Bereich eine große Freifläche geschaffen. Mittels dieser gewonnenen Fläche kann die Hauptnutzung in diesem Bereich erfolgen und der vorzufindende gut zu erhaltende Baumbestand in den Gartencharakter integriert und mittels Hecken- und Strauchpflanzungen verdeutlicht werden. Die entstehenden Klimahaine ergänzen den Lebensraum für Tiere. Durch Modellierungen werden Liegewiesen zum Sonnen geschaffen und die Eingangsbereiche betont (Anlagen 5 - 7). Eine Pergola mit entsprechenden Sitzmöglichkeiten lädt zum Verweilen ein (Anlagen 3 + 4). Im südlichen Bereich sind konzentriert Spielmöglichkeiten vorgesehen. Hier sind zum Beispiel eine Boccia-Bahn, eine Rutsche, Wipptiere, ein Stangenwald sowie ein Sandspielbereich inklusive barrierefreien Sandspieltisch angedacht. Im Zentrum, unterhalb der Pergola, wird das Angebot durch ein Wasserbecken ergänzt (Anlage 7). Mittels ansprechender Ausstattungselemente werden Aufenthaltsbereiche geschaffen. Darüber hinaus ist aufgrund der guten Resonanz ein zweiter „offener Bücherschrank im Osten geplant. Die Seitenbereiche, östlich der Düttelstraße und westlich der Wiesenstraße, wurden in das Gesamtkonzept miteinbezogen. Im östlichen Seitenbereich wird die Fußwegeverbindung zum bestehenden Gehweg in der Benninger Straße weitergeführt. Ergänzt wird der Seitenbereich mit einem Liegepodest, Strauchbepflanzungen und einer Bank. Der westliche Seitenbereich dient als Klimahain. Hier sind Strauch- und Baumpflanzungen geplant.

Die Benninger Straße wird in diesem Zusammenhang ebenfalls angepasst. Der Kanal in der Benninger Straße ist allerdings in einem so schlechten Zustand, dass eine einfache Sanierung nicht mehr möglich ist. Hier ist ein kompletter Kanalneubau mit Erneuerung der Hausanschlüsse erforderlich. Die Ausbauplanung sieht den gesamten Abschnitt der Benninger Straße ab der Blattergasse bis zur Kneippstraße zur Umgestaltung vor.

Straßenbaulich soll zunächst der mit dem Schießstattgarten im Zusammenhang stehende Abschnitt zwischen der Blattergasse und dem Hochhaus umgestaltet werden. Beginnend an der Blattergasse wird der derzeit sehr breite Straßenquerschnitt auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 6,50 m reduziert. Diese Fahrbahnbreite genügt der Verkehrsbedeutung und dem Verkehrsaufkommen in der Benninger Straße. Im östlichen Bereich der Straße finden künftig neben dem Gehweg auch Grünflächen und Stellplätze Platz. Auf der Westseite werden ebenfalls Stellplätze in Längsaufstellung und Grünflächen mit Bäumen vorgesehen. Die Gehwegbreiten betragen durchgehend mindestens 2,25 m. Die Oberfläche der Gehwege wird in Asphaltbauweise hergestellt. Für die Bordsteine ist Granit als Material vorgesehen.

Zur finalen Entwurfsfindung erfolgte am 11.03.2020 eine Bürgerinformation. Aus der Bürgerschaft gingen unter anderem Anregungen zur erhöhten Verkehrsbelastung der nördlichen Schießstattstraße aufgrund der Reduzierung des Bypasses, zum Verlust der bestehenden Bäume aufgrund des möglichen beschädigten Wurzelwerks sowie die künftig größeren Entfernungen für Fußgänger und Radfahrer hervor. Vom Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1675 wurde die durch den Rückbau des Bypasses nicht mehr mögliche Zufahrt auf sein Grundstück von Norden bemängelt.

Im Anschluss an die Bürgerinformation wurden nochmals alle Themen überprüft. Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde das Verkehrsaufkommen der Benninger Straße und Schießstattstraße untersucht. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass das Verkehrsaufkommen in der Schießstattstraße von der Riedbachstraße und von der Benninger Straße kommend überschaubar ist. Im Vergleich mit anderen Straßen im Stadtgebiet, denen ähnliche Funktionen im

Straßennetz zu Eigen sind, stellen sich die Straßen am künftigen Schießstattgarten als verhältnismäßig wenig belastet dar. Angesichts dieser Erkenntnisse wurde bereits in der Vorbereitenden Untersuchung die Reduzierung des Bypasses im Maßnahmenplan aufgenommen. Durch den Rückbau des Bypasses entsteht im südlichen Bereich eine große Freifläche. Um die gut zu erhaltenen Bäume nicht zu beschädigen, sind die Nutzungen vor allem im südlichen Bereich angedacht. Fußgänger haben in Zukunft zwei Möglichkeiten: Entweder sie nehmen den direkten Weg über den Platz oder können entlang des bestehenden Gehwegs entlang des Schießstattgartens laufen. Alle weiteren Wegeverbindungen z.B. über die Wiesenstraße bleiben weiterhin erhalten. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1675 ist weiterhin von der Düttel- und Wiesenstraße erschlossen, es besteht kein Anrecht auf eine dritte Zufahrt in den Garten von Norden.

Mit der Umgestaltung kann aus einer isolierten Grünfläche und einer nicht erforderlichen Asphaltfläche ein Ort zum Verweilen, ein Treffpunkt für alle geschaffen und das vorhandene Potenzial genutzt werden.

Die Umgestaltung des Schießstattgartens und der damit verbundene Rückbau des Teilabschnitts der Schießstattstraße sowie die erforderlichen Anknüpfungen der Düttel- und Wiesenstraße sollen in einem ersten Bauabschnitt realisiert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Umgestaltung des Schießstattplatzes (Einmündung Bergermühlstraße/Leonhardstraße/Haienbachstraße in die Benninger Straße) und die anschließende Neugestaltung der südlichen Benninger Straße angestrebt.

Für den Schießstattgarten werden Baukosten von ca. 470.000 € netto geschätzt. Die Kosten für die umliegenden Straßenumgestaltungen liegen geschätzt bei ca. 1.670.000 € netto (Schießstattstraße ca. 730.000,- € netto, Wiesenstraße ca. 120.000 € netto, Düttelstraße ca. 270.000 € netto, Benninger Straße ca. 550.000 € netto) und für den Kanalbau bei 400.000 € netto.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:**

Dem Entwurf zur Umgestaltung des Schießstattgartens mit den erforderlichen Anschlussbereichen der Düttel-, Wiesen-, Schießstatt- und Benninger Straße wird im Rahmen des Städtebauförderprogramms Sozialer Zusammenhalt unter dem Vorbehalt einer Förderung durch die Regierung von Schwaben und der städtischen Haushaltsmittel zugestimmt.

**Stimmverhältnis:** 15 ja : 0 nein

**Betr.: Baugesuche**

**Beschluss – Nr. 2**

BG-Nr.:	130/20 + 131/20
Bezeichnung:	Neubau von zwei Einfamilienhäusern
Straße:	Am Milchberg
Flur-Nr.:	21/0
Gemarkung:	Volkратshofen

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauanträge beinhalten den Neubau von 2 baugleichen Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Im Unterdorf/Am Milchberg in Volkратshofen.

**II. Besondere Bemerkungen:**

Die beiden Neubauten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V5 „Unter den Halden“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zwei Befreiungen beantragt:

1. Das nordöstlich gelegene Einfamilienhaus überschreitet die Baugrenze im Osten um ca. einen Meter.
2. Gemäß Bebauungsplan sind Dachneigungen von 28° bis 32° Grad festgesetzt. Beantragt werden Dachneigungen von 25° Grad. Begründet wird diese Planung mit der Absicht, die Räume in den Obergeschossen bis zum First offen zu gestalten. Die Überschreitung der Baugrenze wird von Seiten der Verwaltung als unproblematisch bewertet. Im Bebauungsplan wurde an dieser Stelle als Baugrenze die Lage einer ehemaligen Tenne definiert. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich vertretbar und kann somit von Seiten der Verwaltung befürwortet werden.

Die beantragte Dachneigung von 25° Grad für die Satteldächer wird von Seiten der Verwaltung als städtebaulich vertretbar beurteilt. Die Festsetzung der Dachneigung zwischen 28° und 32° Grad soll sicherstellen, dass sich Neubauvorhaben hinsichtlich ihrer Dachausprägung harmonisch in das Dorfgefüge einfügen. Dies ist bei einer Dachneigung von 25° Grad gerade noch gegeben und damit nicht als untypisch für das Altdorfgebiet von Volkратshofen einzustufen.

Daher empfiehlt die Verwaltung dem Bauausschuss, eine Befreiung für die Dachneigung von 25° Grad zu erteilen.

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

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. Beb.-Plan V5 „Unter den Halden“**

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:  
Den Baugesuchen 130/20 + 131/20 wird zugestimmt.**

**Stimmverhältnis:** 15 ja : 0 nein

BG-Nr.:	176/20
Bezeichnung:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern
Straße:	Strigelstraße 13
Flur-Nr.:	3160/2
Gemarkung:	Memmingen

### **I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage und jeweils fünf Wohneinheiten. Die Baukörper sind mit zwei Voll- und einem zurückgesetzten Penthausgeschoss geplant.

### **II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 „Zwischen Nordweg, Grenzhof-, Strigel- und Buxheimerstraße“. Auf dem Baugrundstück sind zwei Baufenster, im nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksbereich, festgesetzt.

Das Grundstück ist bislang lediglich mit einem Einfamilienhaus im nordöstlichen Bereich des Grundstücks bebaut. Insbesondere im Nordwesten, Südwesten und Südosten des Grundstücks befindet sich alter und schützenswerter Baumbestand. Im Nordwesten stehen drei große Eichen, zwei Buchen sowie ein Ahorn. Einer Bebauung des nordwestlichen Baufensters gemäß Bebauungsplan würde diese Baumgruppe und bei einer vollständigen Belegung des nordöstlichen Baufensters eine altehrwürdige Buche mit einem Stammumfang von ca. drei Metern zum Opfer fallen. Vor diesem Hintergrund wurde zwischen der Verwaltung und dem Bauwerber besprochen, dass die Situierung der beiden Baukörper Rücksicht auf den schützenswerten Baumbestand nimmt und der Bauwerber die Verschattung des Grundstücks durch die Bäume in Kauf nehmen muss. Die Verwaltung hat im Gegenzug signalisiert, dass sie sich die Belegung einer größeren Grundfläche, als durch die bestehenden Baufenster vorgegeben, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss, vorstellen könne. Somit ergeben sich die Befreiungstatbestände einer größeren Grundfläche sowie der Bebauung außerhalb der Baugrenzen. Beide Befreiungen können nach Beurteilung der Verwaltung befürwortet werden.

Hierfür sprechen:

- Die beiden geplanten Hauptbaukörper belegen eine GRZ von ca. 0,22. Somit ist trotz Belegung einer größeren Grundfläche als im Bebauungsplan vorgegeben, eine sehr aufgelockerte und durchgrünte Bauweise und somit die Wahrung des Charakters der näheren Umgebung gegeben.
- Die Verschiebung des westlichen Baukörpers nach Süden begründet sich durch die im Nordwesten befindliche Baumgruppe. Vom öffentlichen Straßenraum ist diese Verschiebung nicht bzw. kaum wahrnehmbar. Von dieser Verschiebung geht keine negative Vorbildwirkung aus, da in aller Regel Wohnhäuser auf Nord-Süd-orientierten Grundstücken im Norden und die Ruhezone und der Gartenbereich im südlichen Grundstücksbereich situiert werden. Somit ist nach Beurteilung der Verwaltung auch die Verschiebung des westlichen Baukörpers nach Süden städtebaulich vertretbar und in diesem besonderen und begründeten Ausnahmefall befreiungswürdig.

Die südlich angrenzenden Nachbarn haben Einspruch gegen die Planung erhoben. Durch den westlichen Baukörper werden Einblicke auf das Grundstück sowie eine Lärmbelästigung befürchtet. Aufgrund der Tatsache, dass sich der westliche Baukörper nördlich des Grundstücks befindet und die Abstandsflächen eingehalten werden, kann hier nicht von nachbarschützenden Beeinträchtigungen durch den Baukörper ausgegangen werden. Zusätzlich stellt der Schutz vor möglichen Einblicken auf das Nachbargrundstück keinen nachbarschützenden Belang dar. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt im Norden, sodass auch nicht mit einer Lärmbelästigung durch die Erschließung des Grundstückes ausgegangen werden kann. Den Einwendungen kann daher nach Beurteilung der Verwaltung nicht abgeholfen werden.

### **III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen**

Das Grundstück wurde im Vorfeld der Planung mehrfach gemeinsam mit den Bauwerbern und u.a. dem städtischen Gartenbauamtsleiter sowie Herrn Bürgermeister Dr. Steiger begangen. Die beantragte Fällung von acht Bäumen auf dem Grundstück wurde hierbei von städtischer Seite aus unter der Voraussetzung genehmigt, dass die verbleibenden 13 großkronigen Bäume auf dem Grundstück während der Bauphase geschützt und anschließend dauerhaft erhalten werden. Die baumschützenden und baumerhaltenden Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 umzusetzen.

### **IV. Planungsrechtliche Beurteilung:**

Gem. Beb.-Plan 6 „Zwischen Nordweg, Grenzhof-, Strigel- und Buxheimerstraße“.

### **V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.**

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Für diese 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 Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:  
Dem Baugesuch 176/20 wird zugestimmt unter Beachtung der in Abschnitt III. genannten Auflagen.**

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 1 nein



Bauvoranfrage:	143/20
Bezeichnung:	Neubau von vier Reihenhäusern
Straße:	Breslauer Straße
Flur-Nr.:	2143/0
Gemarkung:	Memmingen

17 Uhr: Stadtrat Professor Schwarz verlässt den Raum wegen möglicher Befangenheit.

#### **I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau von vier Reihenhäusern und einer Garagenanlage mit insgesamt acht Stellplätzen in der Breslauer Straße. Die Reihenhäuser sind mit Flachdach und drei Vollgeschossen geplant.

#### **II. Besondere Bemerkungen:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 b, „Auf dem Neubruch“. Auf dem Baugrundstück sind drei angeschnittene und ein komplettes Baufenster für Wohnhäuser mit EG plus Dachgeschoss festgesetzt. Die geplanten Reihenhäuser sind zum Großteil und die Garagenanlage vollständig außerhalb der bebaubaren Flächen vorgesehen.

Somit ergeben sich die Befreiungstatbestände einer Bebauung außerhalb der überbaubaren Flächen sowie einer höheren Geschossigkeit als festgesetzt. In Summe dieser beiden Befreiungstatbestände sind die Grundzüge der Bebauungsplanung verletzt und eine Befreiung somit nicht möglich. Anstatt einer eingeschossigen Einzelhausbebauung mit zusätzlichem Satteldach entstünde eine knapp 32 Meter lange Reihenhausanlage mit drei Vollgeschossen und Flachdach.

Das Vorhaben wurde in der Gestaltungsbeiratssitzung am 01.07.20 behandelt. Der Gestaltungsbeirat empfahl das Grundstück mit dem im Osten befindlichen Grundstück zu arrondieren. Dies würde für eine Neubebauung deutlich bessere Möglichkeiten schaffen. Eine Bebauung in der vorliegenden Form würde zudem dem östlich angrenzenden Grundstücksnachbarn im Bereich des nördlichen Grundstücksanteils jegliche Bebauungsmöglichkeit nehmen und diesen somit beschneiden. Zudem hat der Gestaltungsbeirat insbesondere der Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen sowie der Dachform mit Flachdach nicht zugestimmt. Zugunsten einer besseren Korrespondenz mit der umgebenden Bebauung empfahl der Gestaltungsbeirat auf Flachdächer zugunsten von Satteldächern zu verzichten. Zusätzlich kritisierte er, dass der geplanten Garagenanlage zahlreiche, auch größere Bäume zum Opfer fallen müssten. Der Gestaltungsbeirat regte eine Umplanung an und bat das Vorhaben anschließend nochmal dem Gestaltungsbeirat vorzustellen. Die Bauwerberin lehnt eine Umplanung ab und bat das Vorhaben dem Bauausschuss in der vorliegenden Form zur Bescheidung vorzulegen.

Auf eine Nachbarbeteiligung wurde von den Bauwerbern im Rahmen der Bauvoranfrage verzichtet.

Die beantragte Reihenhausanlage würde sich als Fremdkörper in der ihrer näheren Umgebung darstellen und ist insbesondere aufgrund der Verletzung der Grundzüge der Bebauungsplanung nicht genehmigungsfähig.

**III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen**

Siehe II.

**IV. Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. Beb.-Plan 10 b „Auf dem Neubruch“

**V. Beschlussvorschlag:** Die Verwaltung schlägt vor, das Baugesuch abzulehnen.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:  
Die Bauvoranfrage 143/20 wird abgelehnt.**

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

BG-Nr.:	236/19
Bezeichnung:	Umbau Einfamilienhaus zu Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
Straße:	Mahdstraße 4
Flur-Nr.:	156/19
Gemarkung:	Eisenburg

17:15 Uhr Stadtrat Rampf verlässt die Sitzung wegen Befangenheit, Stadtrat Professor Schwarz ist wieder anwesend.

**I. Standort- und Objektbeschreibung:**

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten in der Mahdstraße 4 in Eisenburg. Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert.

**II. Besondere Bemerkungen:**

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

Die Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss ist aufgrund der Belichtungssituation nicht genehmigungsfähig. Die geplante Wohn-/Essküche ist lediglich über Belichtungsschächte bzw. einen Kellerabgang belichtet. Eine ausreichende Belichtung ist nach BayBO somit nicht gewährleistet.

Die Nachbarn haben Einwendungen gegen das Vorhaben vorgetragen. Insbesondere wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in dem Einfamilienhausgebiet kritisiert. Das Gebäude wird nach Angabe der Nachbarn bereits seit einiger Zeit als eine Art Boarding-Haus für externe Fachkräfte genutzt. Die Nachbarn beklagen in diesem Zusammenhang Ruhestörungen und äußern die Sorge, dass sich diese Situation mit der Genehmigung des vorliegenden Bauantrages verfestigt.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Vorgaben sind vorliegend erfüllt. Die Zahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen ist weder ein Kriterium es in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Begriff des Einfügens noch in § 3 der § 4 BauNVO enthalten. Die Anzahl der Wohneinheiten hat auch keine drittschützende Wirkung. Die Planung verletzt daher keine nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts. Von Personen ausgehende Ruhestörungen sind darüber hinaus grundsätzlich im Rahmen des Ordnungsrechts, nicht aber des Baurechts zu behandeln.

Auch die für die Nutzung notwendigen und beantragten acht Stellplätze verletzen nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Nachbarn haben die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen. Eine die Zumutbarkeitsgrenze überschreitende Beeinträchtigung der Nachbarn ist vorliegend nicht erkennbar. Den Einwendungen der Nachbarn kann daher im Rahmen des Baurechts nicht abgeholfen werden.

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

IV. **Planungsrechtliche Beurteilung:** Gem. §34 Bau GB

V. **Beschlussvorschlag:** Die Verwaltung schlägt vor, den Bauantrag abzulehnen aufgrund der unzureichenden Belichtungssituation der Wohnung Nr. 1.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:  
Das Baugesuch 236/19 wird abgelehnt.**

**Stimmverhältnis:** 14 ja : 0 nein

BG-Nr.:	090/20
Bezeichnung:	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Straße:	Kempter Straße 41
Flur-Nr.:	1804/0
Gemarkung:	Memmingen

Stadtrat Rampp ist wieder anwesend.

#### **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 sind 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 vorhandene Bebauung wird gewahrt. Somit ist insgesamt ein Einfügen des Baukörpers, sowohl nach Art als auch nach dem Maß der Nutzung, festzustellen.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 18.6.2020 behandelt. Wesentliche Kritikpunkte waren die Befürchtung, dass der alte Baumbestand durch die geplante Parkieranlage im östlichen Grundstücksbereich Schaden nimmt und die Überschneidung des Schulweges von der Bushaltestelle zur Reichshainschule mit der Grundstückseinfahrt. Durch diese Wegkreuzung wurde eine Gefährdungssituation für die Schulkinder befürchtet. Letztlich verwehrt der Bauausschuss dem Antrag seine Zustimmung.

Der Bauwerber hat nun auf diese Kritikpunkte reagiert. Sämtliche im östlichen Grundstücksbereich ehemals geplanten Parkplätze wurden zugunsten einer Grünfläche gestrichen. Diese Parkplätze sollen abgelöst werden. Dadurch entfällt auch die im Norden befindliche Grundstückszufahrt und somit die Überschneidung mit dem Schulweg. Die bestehende Bushaltestelle kann somit an ihrem angestammten Ort verbleiben.

### 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 den beabsichtigten Fällungen unter Auflagen zu:

- als Ersatz für die geplanten Fällungen sind auf dem Grundstück mindestens vier rotblühende Kastanien mit einem Stammumfang von mindestens 30 – 35 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für die zu erhaltenden Bäume sind die baumerhaltenden und baumschützenden Maßnahmen während der Bauarbeiten entsprechenden der DIN 18920, RAS-LP 4 und TZV-Baumpflege in der geeigneten Form zu beschreiben und vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen. Sollte nicht nachgewiesen werden können, dass alle drei zu erhaltenden Bäume während der Umbauarbeiten effektiv geschützt werden können, ist eine entsprechende Umplanung vorzunehmen.

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 von dem Antrag ist allerdings das Dach nicht mit einer anthrazitfarbenen, sondern in einer ziegelroten Dachdeckung auszuführen. Die Fassadenfarbe ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. §34 BaGB

### V. Beschlussvorschlag: Zustimmung unter Beachtung von III.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:  
Dem Antrag von Stadtrat Professor Schwarz, ein unabhängiges Rechtsgutachten erstellen zu lassen, wird zugestimmt.**

**Stimmverhältnis:** 11 ja : 4 nein

**Oberbürgermeister Schilder** schließt aus der Abstimmung, dass man in diesem Falle dem Baugesuch am heutigen Tage nicht zustimmen könne. Es stelle sich die Frage, ob der Bauherr das Rechtsgutachten beauftragen müsse.

**Rechtsamtsleiter Mittenhuber** führt aus, dass man vom Bauwerber aus rechtlicher Sicht nicht verlangen könne, ein Rechtsgutachten erstellen zu lassen. Wenn, müsse die Stadt dieses Gutachten liefern. Es sei nicht möglich, dies vom Bauherrn zu fordern.

**Oberbürgermeister Schilder** schlägt vor – als Folge der neuen Erkenntnisse und der geführten Diskussion – erneut über den Antrag von Stadtrat Professor Schwarz abzustimmen.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:  
Dem Antrag von Stadtrat Professor Schwarz wird zugestimmt.**

**Stimmverhältnis:** 3 ja : 12 nein

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, eine externe ökologische Begleitung als Auflage in den Baugenehmigungsbescheid mit aufzunehmen.**

**Stimmverhältnis:** 15 ja : 0 nein

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, unter Beachtung der Auflagen, die in III. aufgeführt sind sowie unter der Auflage einer externen ökologischen Begleitung, dem Baugesuch 090/20 zuzustimmen.**

**Stimmverhältnis:** 8 ja : 7 nein

18:12 Uhr: Professor Schwarz verlässt den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

18.20 Uhr: Ende der öffentlichen Sitzung

Oberbürgermeister Schilder verabschiedet die Presse und die Öffentlichkeit.

**Zur Bestätigung:**

**Memmingen, den 21.7.2020**

.....  
M. Schilder  
Oberbürgermeister

.....  
Rihm  
Protokollführerin



**Anlagen** Sanierungsgebiet „Memmingen – Ost; Umgestaltung „Schießstattgarten“

Anlage 1 Luftbild „Schießstattgarten“



Anlage 2 - Entwurf Schegk Landschaftsarchitekten | Stadtplaner: „Schießstattgarten“



### Anlage 3 Grundprinzip

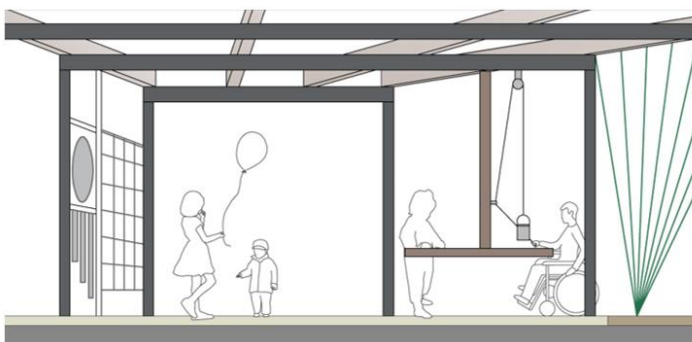


### Anlage 4 Pergola

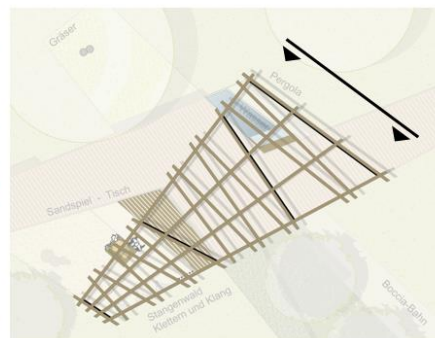


Entwurf - Schema Pergola

Wasserbecken

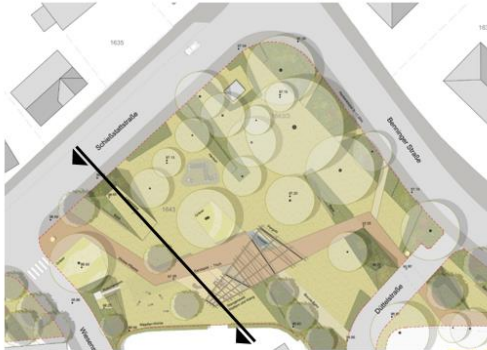


Inklusives Spielen





Anlage 5, Schnitt 1



Entwurf - Schnitt



Pergola

Sandspiel

Rutschenturm

Liegewiese

Anlage 6 Schnitt 2



Entwurf - Schnitt 2  
Ausschnitt West



Rutschenturm

Liegewiese

Spielwiese

Pergola

Anlage 7, Schnitt 3



Entwurf - Schnitt 2  
Ausschnitt West



Wasserbecken

Heckenkörper