

**TOP ...**

## **Überprüfung potentieller Erhaltungsbereiche im Stadtgebiet**

- **Zustimmung zur weiteren Vorgehensweise**



Informelle Bauvoranfrage in der Dr.-Huber-Straße für einen massiven Ersatzbau, Behandlung im Gestaltungsbeirat im März 2024.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates: Untersuchung des Stadtgebietes hinsichtlich erhaltenswerter Bereiche.



Vom Stadtplanungsamt identifizierte  
erhaltenswerte Bereiche,  
Behandlung im Gestaltungsbeirat im  
Februar 2025.



## 1 Leimstraße



## Einziges Werkswohnungen Memmingens

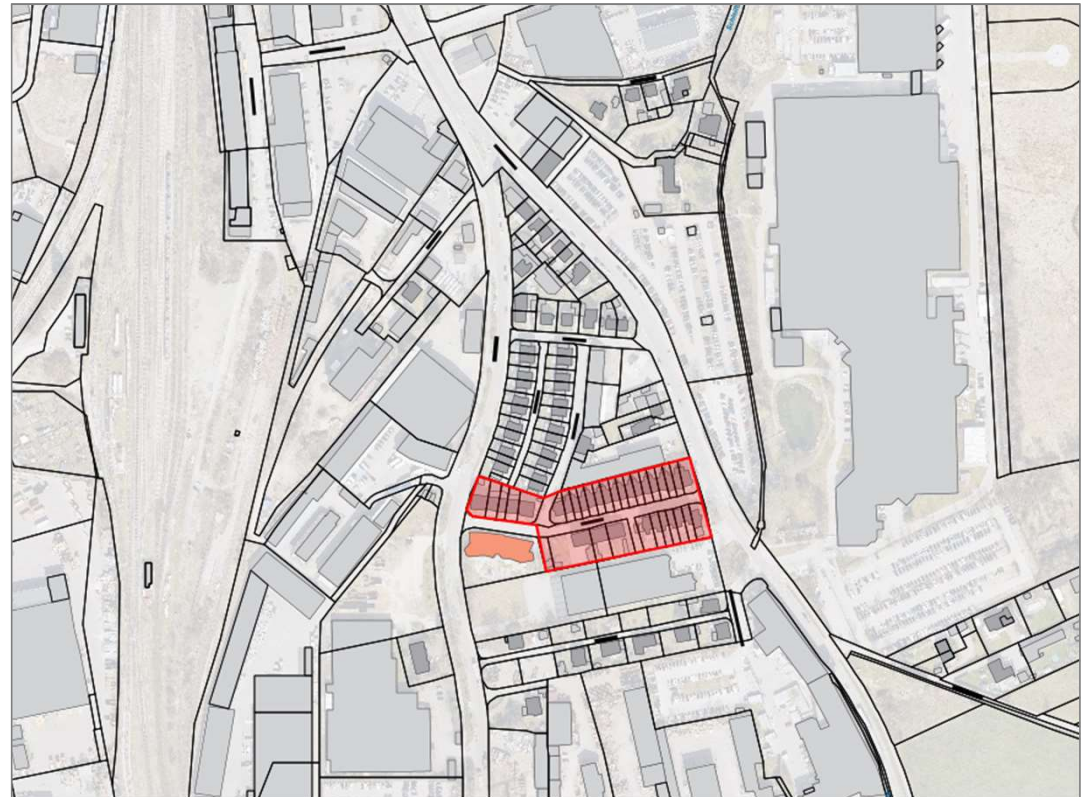
### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

Die Bestandsbebauung, einst konzipiert als **Werkswohnungen der Chemiefabrik Pfeffer**, weist einen fast städtischen Charakter am Rande des Siedlungsgebietes auf. Die Höhe und Gliederung der fassenden Kopfbauten sowie die Reihung der Zwischenbauten stellen **ein erhaltenswertes Zeugnis eines mittlerweile hundertjährigen Ensembles** dar. Erweiterungen durch Anbauten im straßenabgewandten Teil scheinen durchaus möglich. Besonderes Augenmerk sollte innerhalb der Gestaltungssatzung auf die Farbgebung, Lisenen und Balkongeländer, sowie auf den Gartenraum und die Einfriedung gelegt werden. Wünschenswert wäre es auch, den öffentlichen Straßenraum mitzudenken, dessen schwach versiegelter Teil ebenfalls Potential für eine weitere Begrünung darstellt.



### Planungsrechtliche Empfehlung:

**Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**  
mit Begründung aufgrund der  
historischen Bedeutung.





## 2 Benninger Straße



## Stadtauftakt

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

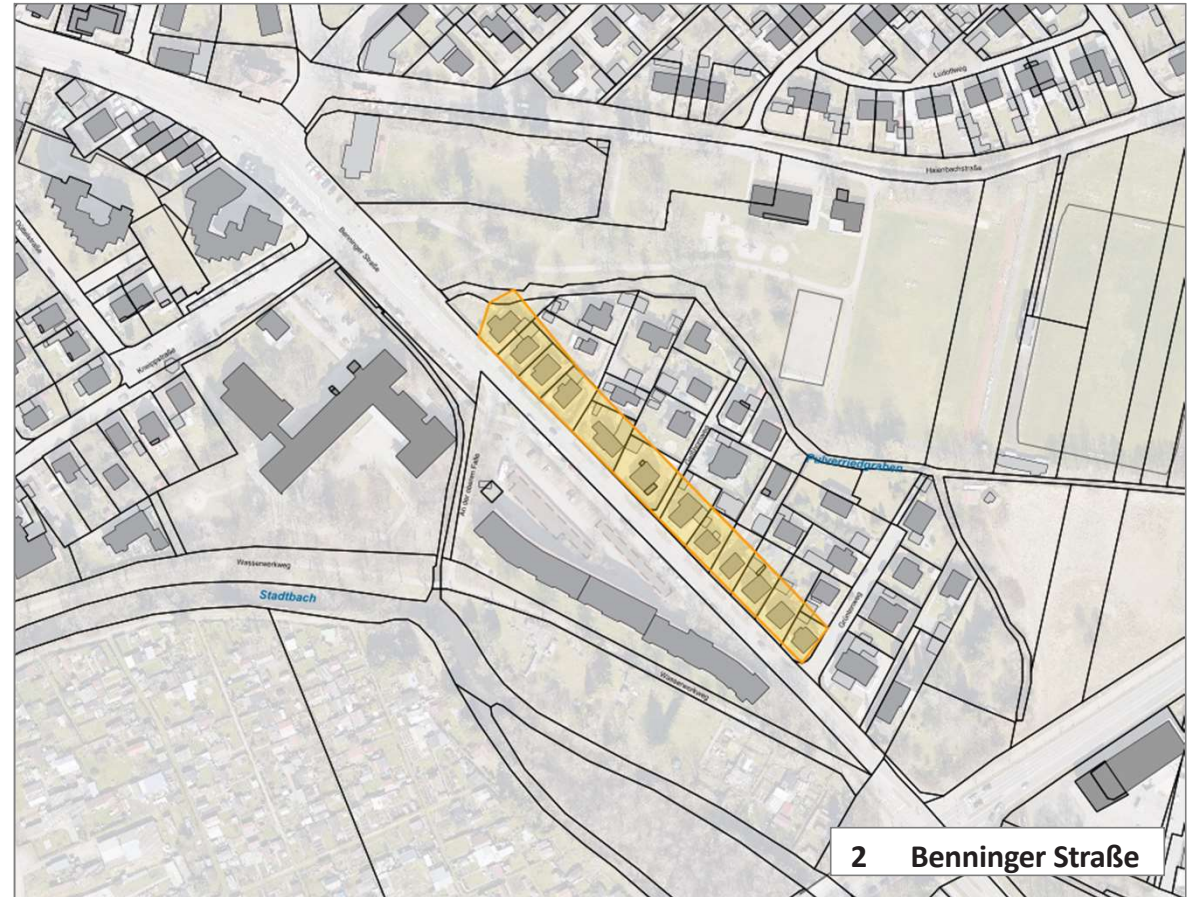
Die Benninger Straße ist eine verkehrsreiche Stadteinfahrt. Einer großen Zeilenbebauung steht eine Zeile kleiner Einfamilienhäuser gegenüber. Die **Stärke liegt in der ordentlich angelegten Reihung** der mehr oder weniger gleichförmigen Bauten entlang einer Baulinie und Vorgärten mit Einfriedungen. Insgesamt ist eine **besondere architektonische Qualität der Zeile durch Um- und Zubauten, durch Veränderungen des Vorfeldes nicht mehr gegeben**, weit prägender für den Straßenraum wirkt in diesem Fall das robuste, gleichförmige Gegenüber der etwas zurückversetzten, großen Zeilenbebauung.





**Planungsrechtliche Empfehlung:**

**Keine planungsrechtliche Sicherung**  
erforderlich.



### 3 Östlich und westlich der Lantfritstr.





## Städtebau der Nachkriegszeit

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

Das Gebiet markiert die südliche Raumkante der Stadterweiterung östlich der Altstadt. Es ist das flächenmäßig größte der betrachteten Stadtquartiere, dennoch **einheitlich in seinem stadt- und freiräumlichen Duktus, in Maßstab und Körnung**. Die im „Steckbrief“ geäußerte Annahme, dass es sich um eine **homogen geplante städtebauliche Struktur und einen übergeordneten, gestalterischen Kontext handelt**, würden wir unterstreichen.

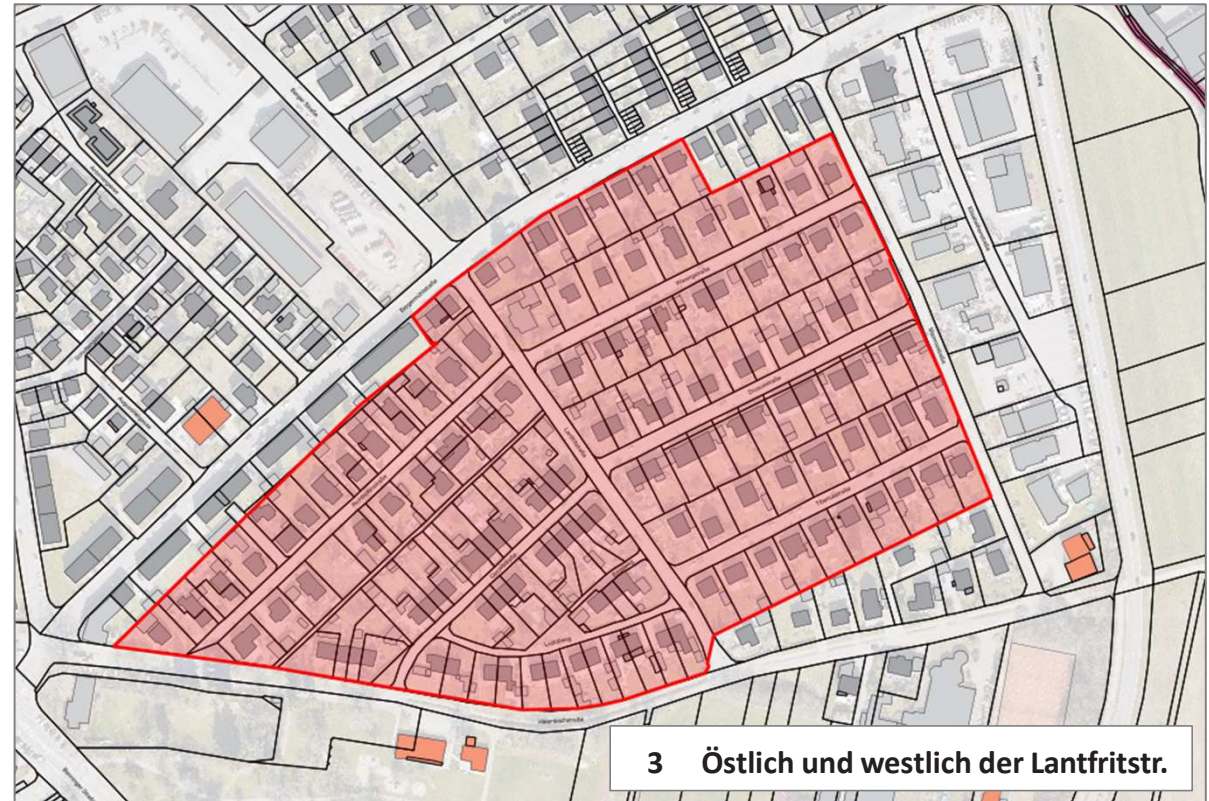
Äußerst bemerkenswert erscheinen dabei zum einen das leichte Verschwenken der Straßenverläufe am „Rückgrat“ Lantfritstraße, zum anderen **die typologische Differenzierung der einzelnen Straßenzüge** durch jeweils unterschiedliche Abfolgen, Kombinationen und Gegenüberstellungen des prägenden, in der Grundform eingeschossigen Haustyps mit steilem Satteldach. Der Gefahr einer tendenziell monotonen Siedlungsstruktur wird also, auf sehr wirkungsvolle Weise, mit einem jeweils eigenständigen, charakterisierenden, rhythmisch abwechslungsreichen Straßenbild begegnet, das robust genug ist, um auch maßvolle Veränderungen, Ergänzungen und – sofern die prägenden Parameter des Bestands übernommen werden – **auch gut proportionierte, sensibel entworfene Neubauten anstelle vorhandener Häuser zuzulassen**.





## Planungsrechtliche Empfehlung:

Aufgrund des Bedarfs an Nachverdichtung wird die Aufstellung eines **Bebauungsplans** empfohlen. Dieser sollte in seinen Festsetzungen zur städtebaulichen Typologie, dem Straßenbild, den Vorgartenzonen, Einfriedungen, Dachaufbauten etc. möglichst differenziert sein, um mit der gut durchdachten, historischen Grundstruktur auch die angenehme, freundliche und „entspannte“ Atmosphäre des Viertels zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.



## 4 Blattergasse/Scheibenstraße





## Ältester gemeinnütziger Wohnungsbau

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

Dieser Stadtbaustein enthält das **erste gemeinnützige Wohnbauprojekt** der Baugenossenschaft Siebendächer sowie weitere Wohnhäuser, angelegt als kleinere Zeilen- und Punktbauten. **Homogen wirkt das Quartier** durch die zweigeschossige Ziegelbauweise, da und dort akzentuiert durch dreigeschossige Ausformungen, sowie die ziegelrot eingedeckten Sattel, Zelt- und Walmdächer. Die Häuser sind raumbildend zur Straße; im Gegenzug dazu bildet die L-förmige Anlage der Siebendächer auf der Innenseite einen großen, weitgehend freigehaltenen Hof, abgesehen von den Holzhütten für Nebenräume und Fahrräder.

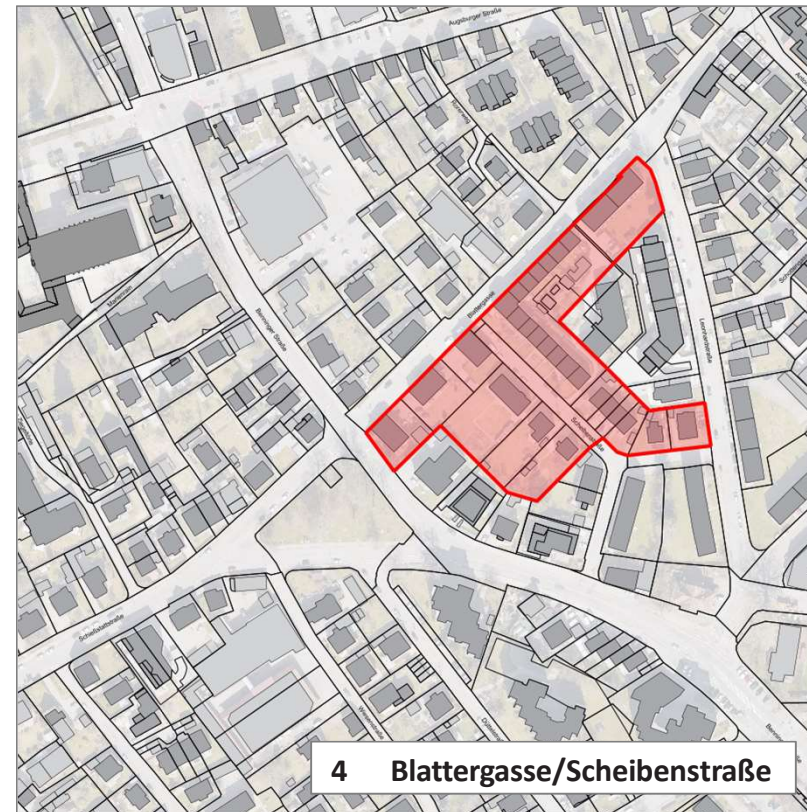
Die einfache, wohltuend stringente Architektursprache dieser Anlage – Proportionen, Fensteranordnung und Eingangsportale – dieses **historischen Zeitzeugnisses sollte straßenseitig unbedingt erhalten bleiben. Bei den angrenzenden Bauten sind durchaus Ersatzbauten möglich**, sofern sie die Körnung und die einfache, klare Architektursprache in die heutige Zeit transferieren können. Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer Wohnraumaufwertung des Siebendächer Objekts sind hofseitig in Form von Veranden oder Anbauten denkbar, der große Hofraum könnte durch Baumpflanzungen an Außenraumqualität gewinnen, sollte jedoch in seinem Ausmaß nicht zu viel beschnitten werden.



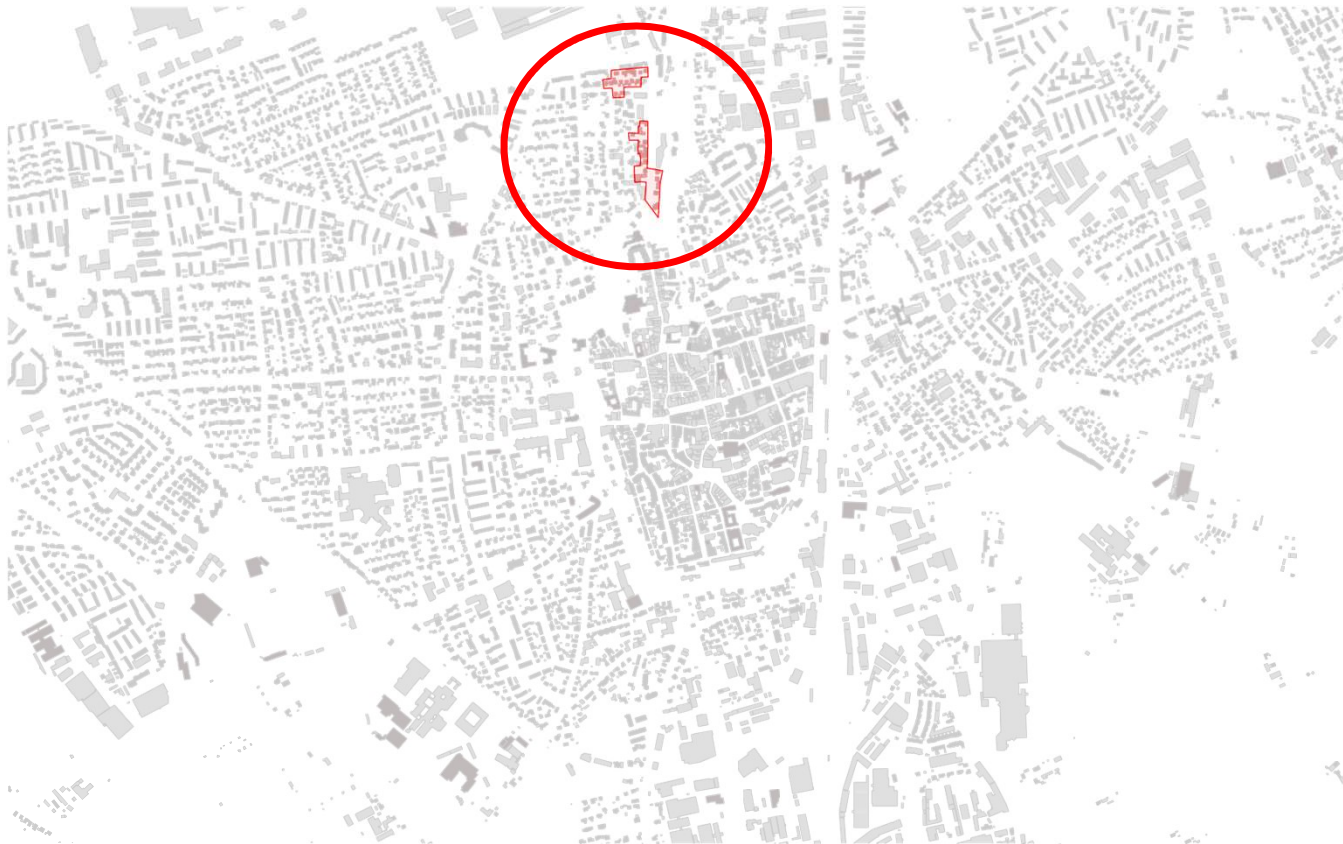


## Planungsrechtliche Empfehlung:

Eine **Erhaltungssatzung** mit städtebaulicher historischer Begründung erscheint beim Objekt der Baugenossenschaft Siebendächer angebracht. **Für anstehende Ersatzbauten** im Umfeld sollte zudem eine **Gestaltungssatzung** herangezogen werden. Der städtebauliche Geltungsbereich ist Richtung Südwesten ist zu überprüfen.



## 5 Donaustraße/Schönfeldstraße



## Zeugnisse der ersten Stadterweiterung

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

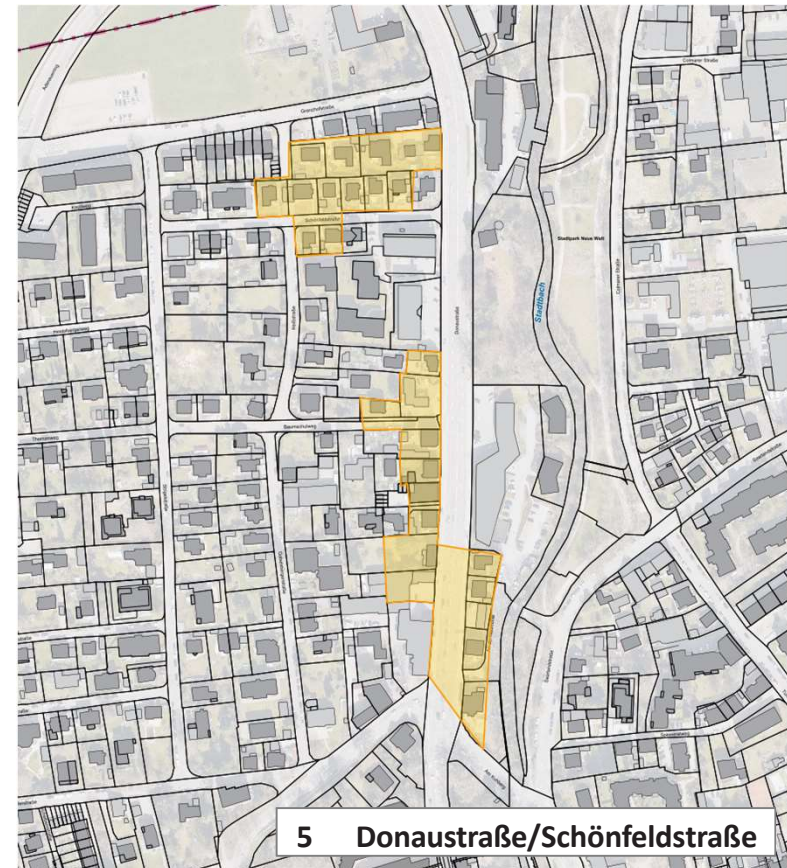
Die villenähnliche Bebauung entlang der Donaustraße außerhalb der Stadtmauern sowie die quadratischen Grundflächen der „Kaffemühlenhäuser“ an der Schönfeldstraße **stellen mit ihrer Rhythmisierung eine Besonderheit im Stadtbild dar, dessen Unterschützstellung aber aufgrund der bereits erfolgten, starken Veränderungen, Anbauten und Einfügungen nicht mehr gut ablesbar ist.**



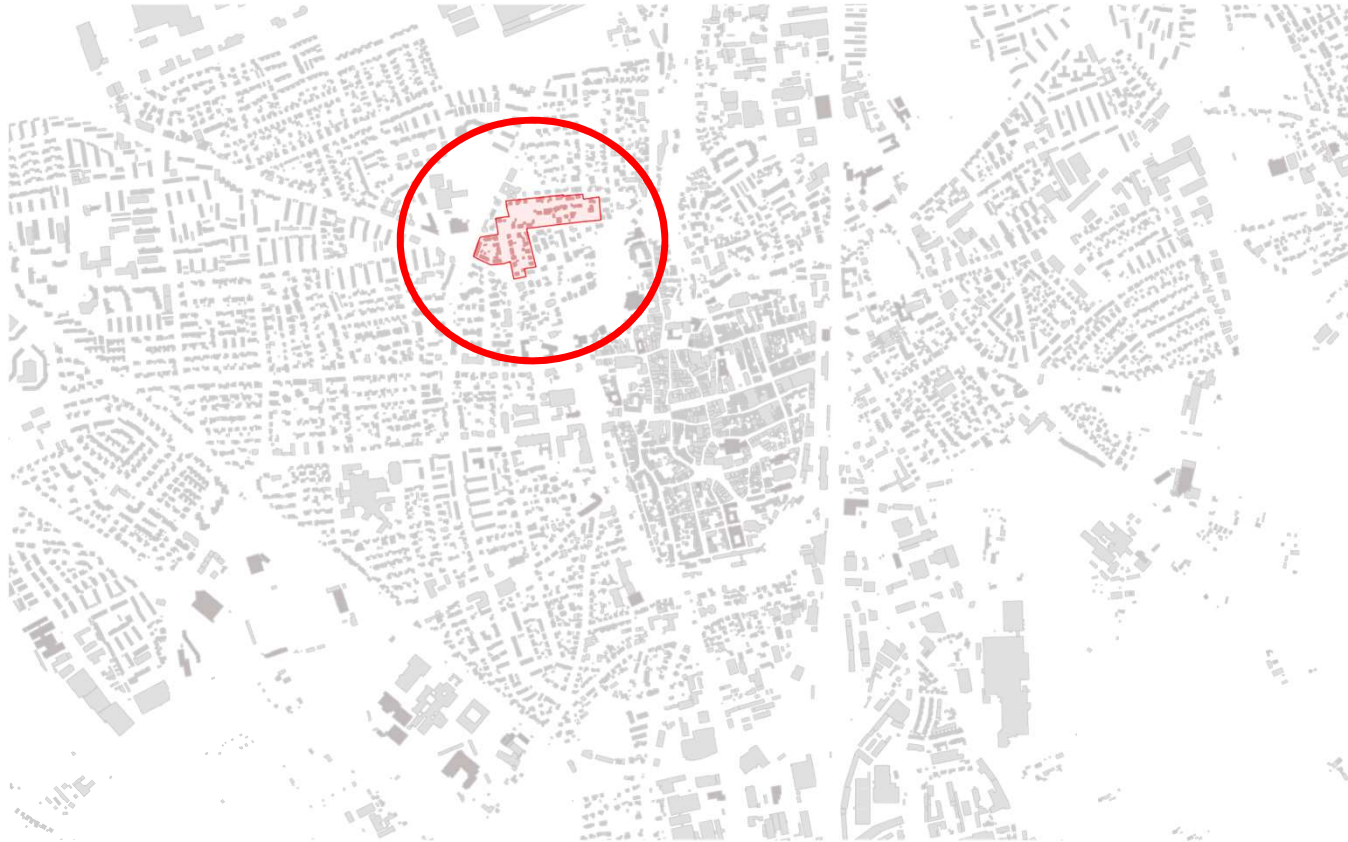


## Planungsrechtliche Empfehlung:

Keine planungsrechtliche Sicherung erforderlich.



## 6 Iller-, Roeck-, Zingg- und Dr.-Berndl-Str.



## Zeugnisse der ersten Stadterweiterung

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

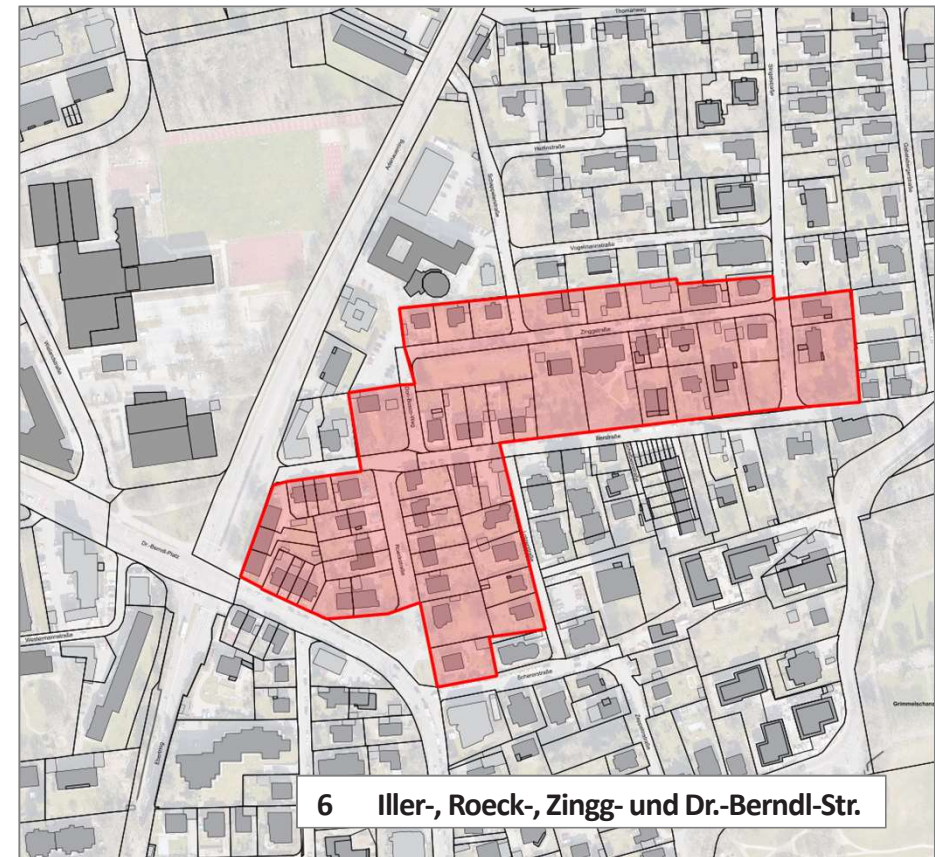
Obwohl das Stadtgebiet unterschiedlich geprägt ist, sind **die einzelnen Straßenzüge jeweils von einheitlichen Gebäudetypen geprägt** – somit wirkt die Bebauung insgesamt sehr homogen und einheitlich. Die unterschiedlichen Bauformen werden darüber hinaus durch die Vorgärten und Einfriedungen zusammengehalten. Auch die Geschossigkeit und die einheitlichen Dachformen führen zu einem stimmigen Gesamtbild. **Das Potential für weitere Entwicklungen ist vorhanden und sollte unter Beachtung der städtebaulich und architektonisch prägenden Elemente umgesetzt werden**, beispielsweise der Dachformen, Geschossigkeit, der angemessenen Einfriedungen und einer durchgehenden Baulinie entlang der Straße. **Der hohe Wohnwert der Siedlung mit entsprechenden Gartenräumen soll erhalten bleiben.**



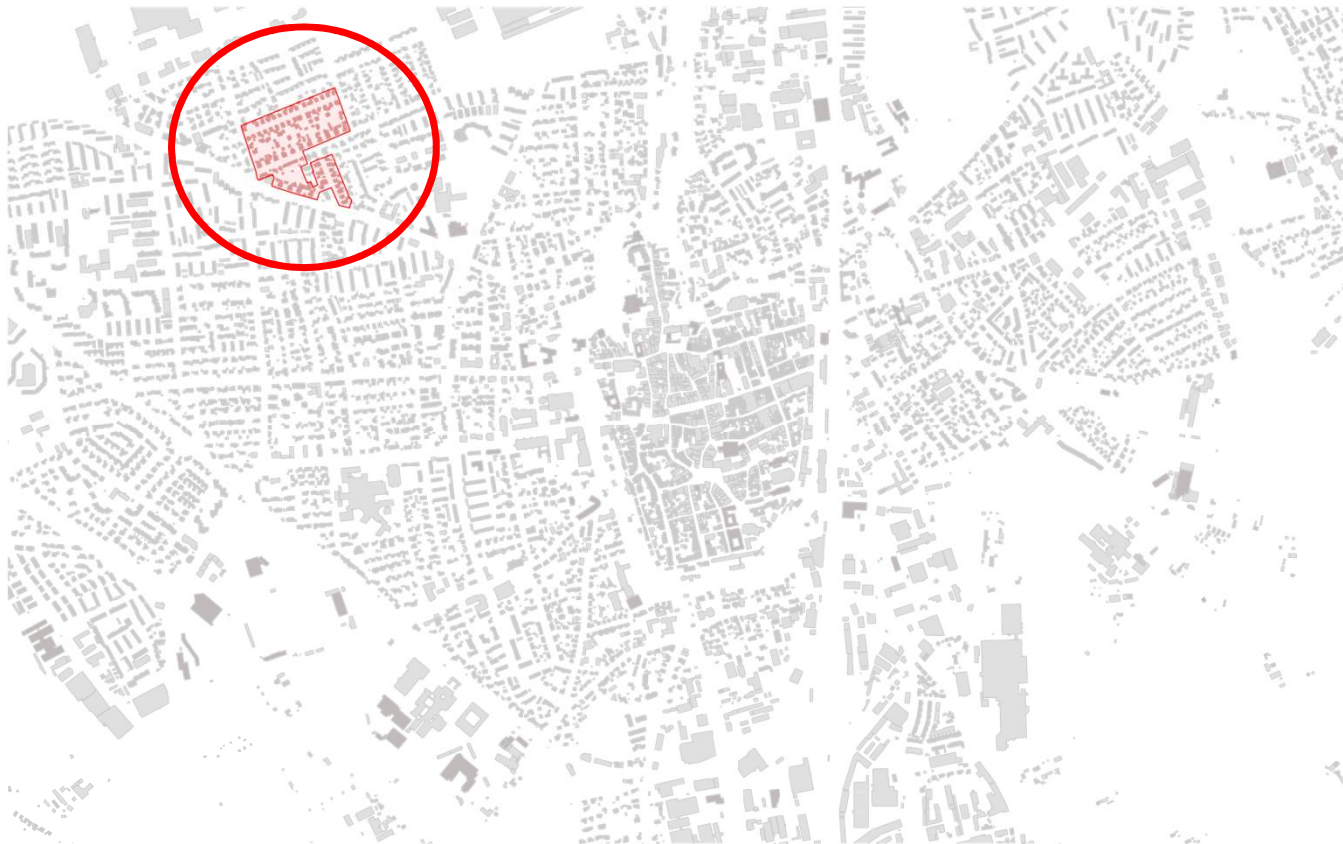


## Planungsrechtliche Empfehlung:

Vor dem Hintergrund, dass die Siedlungsstruktur in den einzelnen Straßenzügen unterschiedlich und mit verschiedenen Gebäudetypen bespielt ist, ist eine **Erhaltungssatzung** zielführend um das Geviert erhalten zu können.



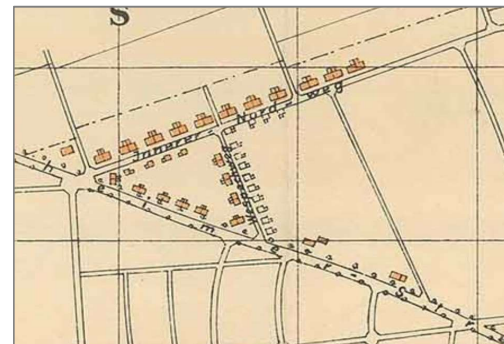
## 7 Nordweg/ Am Zwirner/ Wespachweg



## Serieller NS-Siedlungskomplex

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

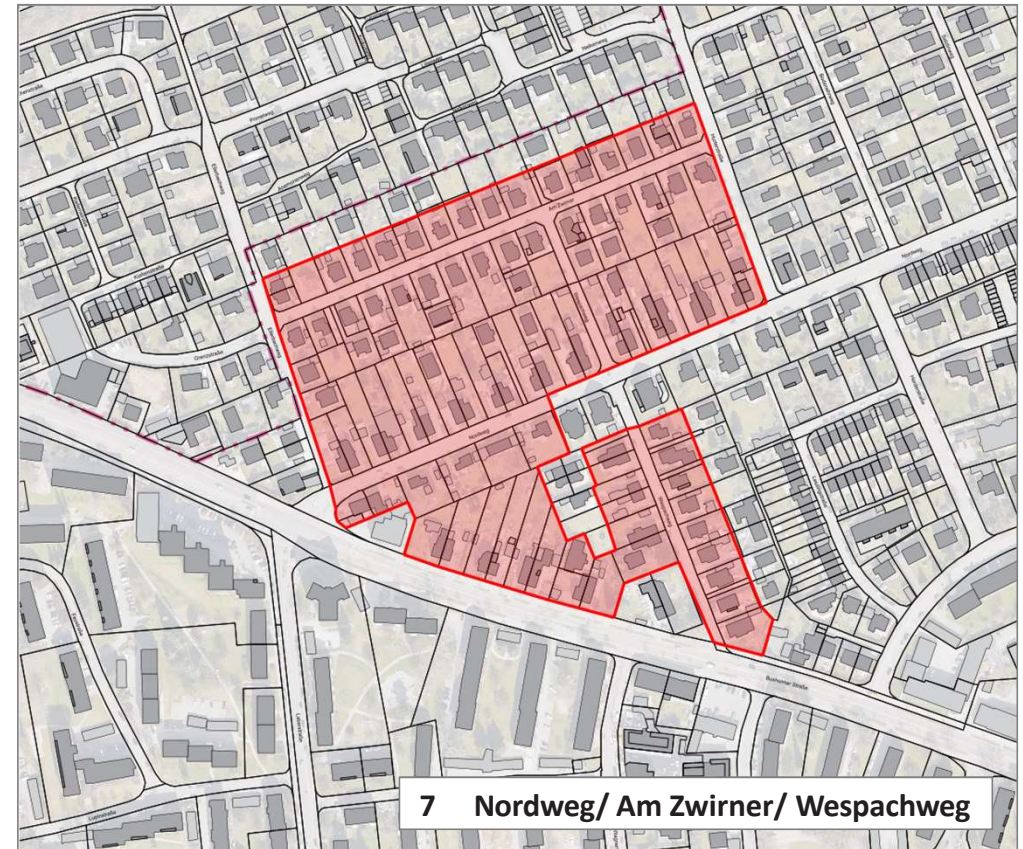
Das Gebiet, dessen **Planungsgeschichte in die 1920er und 30er Jahre zurückreicht**, ist geprägt durch die Addition eines **einheitlichen Modellhaustyps**, wie er – unabhängig von der Region - in zahlreichen **Siedlungen der NS-Zeit** verwendet und zu unterschiedlichen städtebaulichen Figurationen zusammengefügt wurde. Die unbestreitbare Qualität des Quartiers liegt in der noch weitgehend erhaltenen **Maßstäblichkeit**, den im ursprünglichen Zustand relativ großen Grundstücken und der ruhigen Homogenität der Straßenräume - am stärksten ausgeprägt am Zwirner mit seiner beidseitigen, im winterlichen Bild ohne grüne Zäsuren fast endlos wirkenden Reihung von Giebeln. Gleichzeitig ist sichtbar, dass alle Möglichkeiten der alternativen Fassadengestaltung, der baulichen Erweiterung, des Dachaus- und aufbaus, der Grenzbebauung mit Garagen und Schuppen sowie des Neubaus in zweiter Reihe ausgeschöpft werden – ein deutliches Zeichen für das Bedürfnis nach Raumerweiterung und individueller Gestaltungsvielfalt. **Ziel der weiteren Entwicklung sollte sein, diesen Wünschen Rechnung zu tragen, sie jedoch so zu steuern und städtebaulich zu strukturieren, dass der prägende Charakter des Gebietes – insbesondere im Straßenbild - nicht verloren geht.** Dies betrifft auch die Parkierung, die möglichst harmonisch in die Gestaltung der straßenbegleitenden Vorzonen integriert und evtl. durch gut rhythmisierte Baumpflanzungen gegliedert werden sollte; der ruhende Verkehr sollte nicht tiefer in die Grundstücke hineingezogen werden.





## Planungsrechtliche Empfehlung:

Aufgrund des Bedarfs an baulicher Erweiterung und Nachverdichtung wird die Aufstellung eines **Bebauungsplans** empfohlen, ggf. ergänzt durch die Definition von **integrierten Erhaltungsgebieten** entlang den Straßen, um dort die gebietsprägende Abfolge einheitlicher Häuser einschließlich ihrer architektonischen Merkmale (Dachform und -neigung, zeittypische Details ...) zu bewahren.



## 8 Dr.-Huber-Straße





## Kleinstwohnungen der NS-Zeit

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

Entlang der Dr.-Huber-Straße besteht ein noch **weitgehend intaktes Ortsbild einer in der NS-Zeit angelegten Siedlungsstruktur** aus kleinmaßstäblichen, giebelständigen, eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilem Satteldach und charakteristischem Aufschübling. [...] Zudem sind die Gärten dieser Straßenseite noch teilweise mit einer weißen überschaubaren Mauer eingefriedet, was eine besondere Charakteristik für den Straßenraum darstellt.

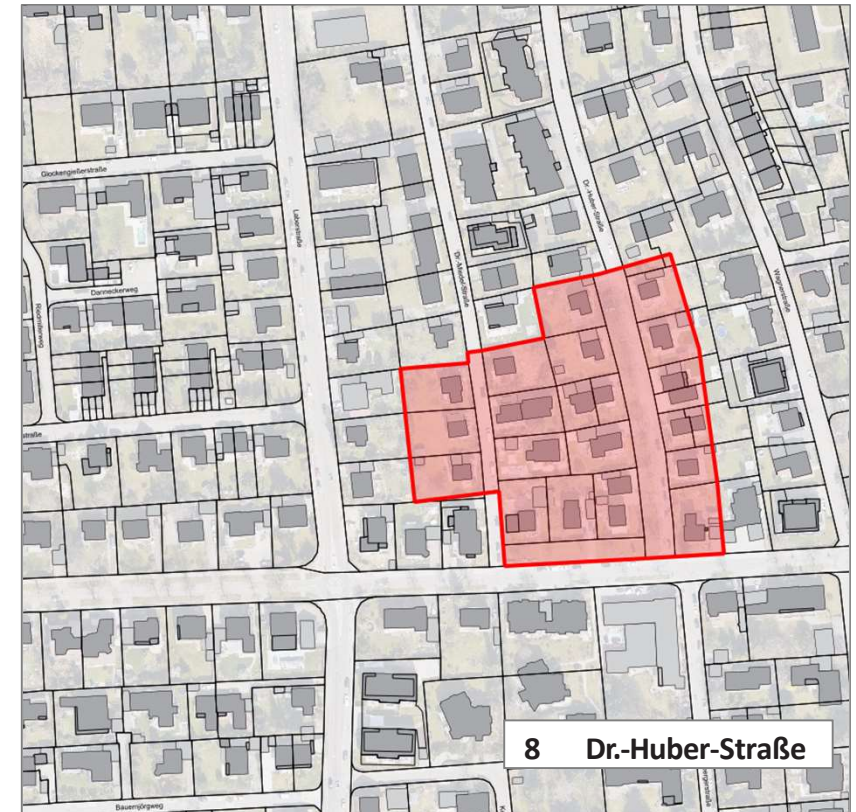
Im nördlichen Verlauf der Straße kann man beobachten, wie das Ensemble aus Baum und Haus auseinanderfällt, wenn zum einen durch Neubauten von Mehrfamilienhäusern Maßstab und Typologie gesprengt wurden und der Wiesenstreifen, sowie die alten Bäume in Folge Parkplätzen und Zufahrten weichen mussten. **Bauliche Entwicklungen sind möglich, aber keine maßstabssprengenden. Neben der Dachform und Geschossigkeit ist auch die Materialisierung der Gebäude zu beachten – verputzte Fassaden mit weißem Anstrich, und einfacher Dachziegeleindeckungen sollten als Gestaltungselemente aufgenommen werden.** Die Erhaltung eines gut gestalteten Freiraumes, sowohl vor wie hinter dem Haus, erscheint in diesem Straßenzug wichtig. Der Straßenraum sollte weiterhin mit hochstämmigen Bäumen bestockt bleiben und die niedrigen Einfriedungsmauern sind, dort wo gegeben, als straßentypisches Element zu erhalten.





## Planungsrechtliche Empfehlung:

Eine **Erhaltungssatzung** mit städtebaulicher sowie historischer Begründung erscheint angemessen und für den Erhalt der Bebauungsstruktur zielführend.



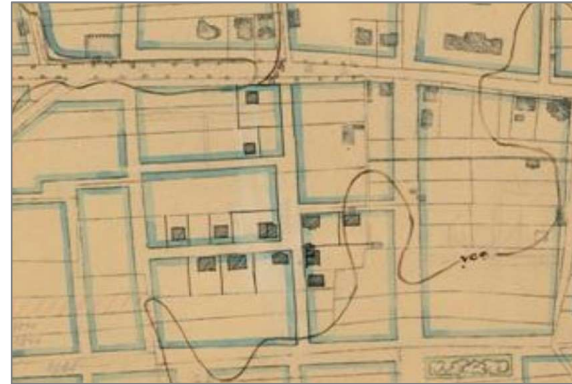
## 9 Buxacher-, Hohenzollern-, Hohenstaufen-, Welfen-, Habsburgerstr.



## Villenviertel im Westen

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

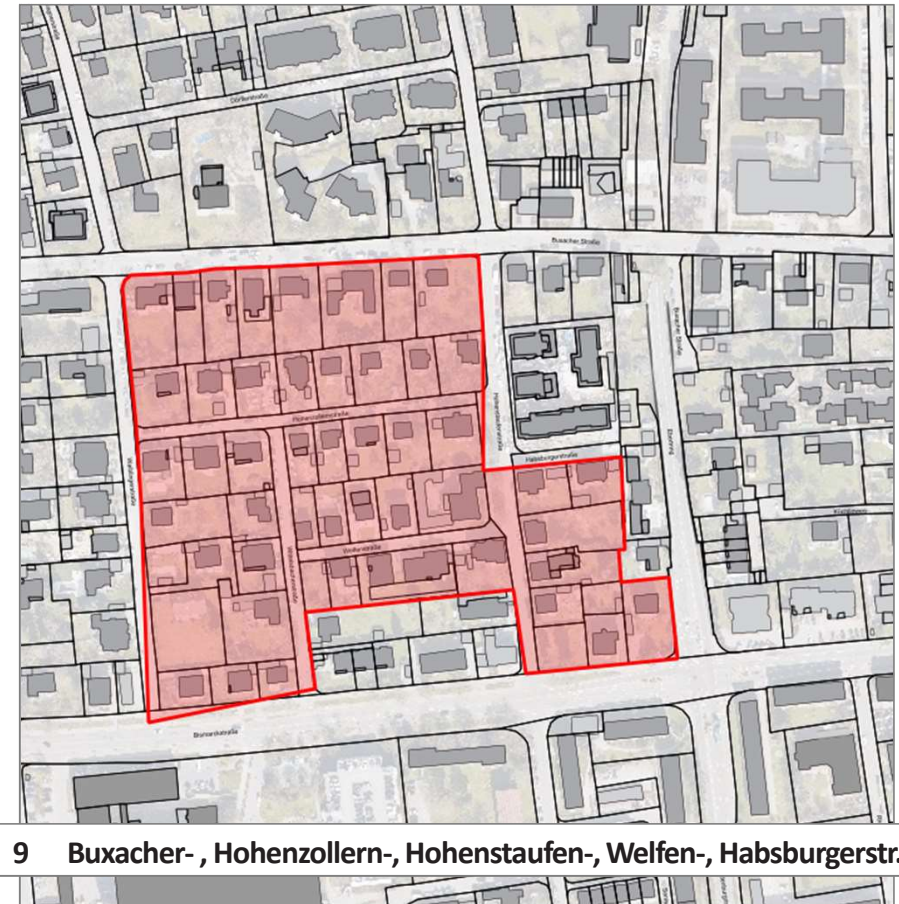
Das Geviert besitzt eine lockere Bebauung mit vergleichbaren Einfamilienhäusern in großzügigen Gartenanlagen. Die Straßenräume sind durch Einfriedungen gefasst. Insgesamt bietet dieser Stadtraum eine **einheitliche, homogene und unaufgeregte Bebauungsstruktur mit einem hohen Wohnwert**. Entwicklungen sind denkbar, sofern **bestehende städtebauliche und architektonische prägende Elemente aufgenommen und weitergeführt werden**. Beispielsweise Dachformen, Geschossigkeit, angemessene Einfriedungen und eine Reihung entlang der Straße.





## Planungsrechtliche Empfehlung:

Eine **Erhaltungssatzung** mit städtebaulicher Begründung scheint angemessen und für den Erhalt der Bebauung zielführend zu sein. Im Bereich der Buxacher Straße ist der **Geltungsbereich** zu überprüfen.



9 Buxacher-, Hohenzollern-, Hohenstaufen-, Welfen-, Habsburgerstr.

## 10 Hopfenstr.



## Villen der ersten Stadterweiterung

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

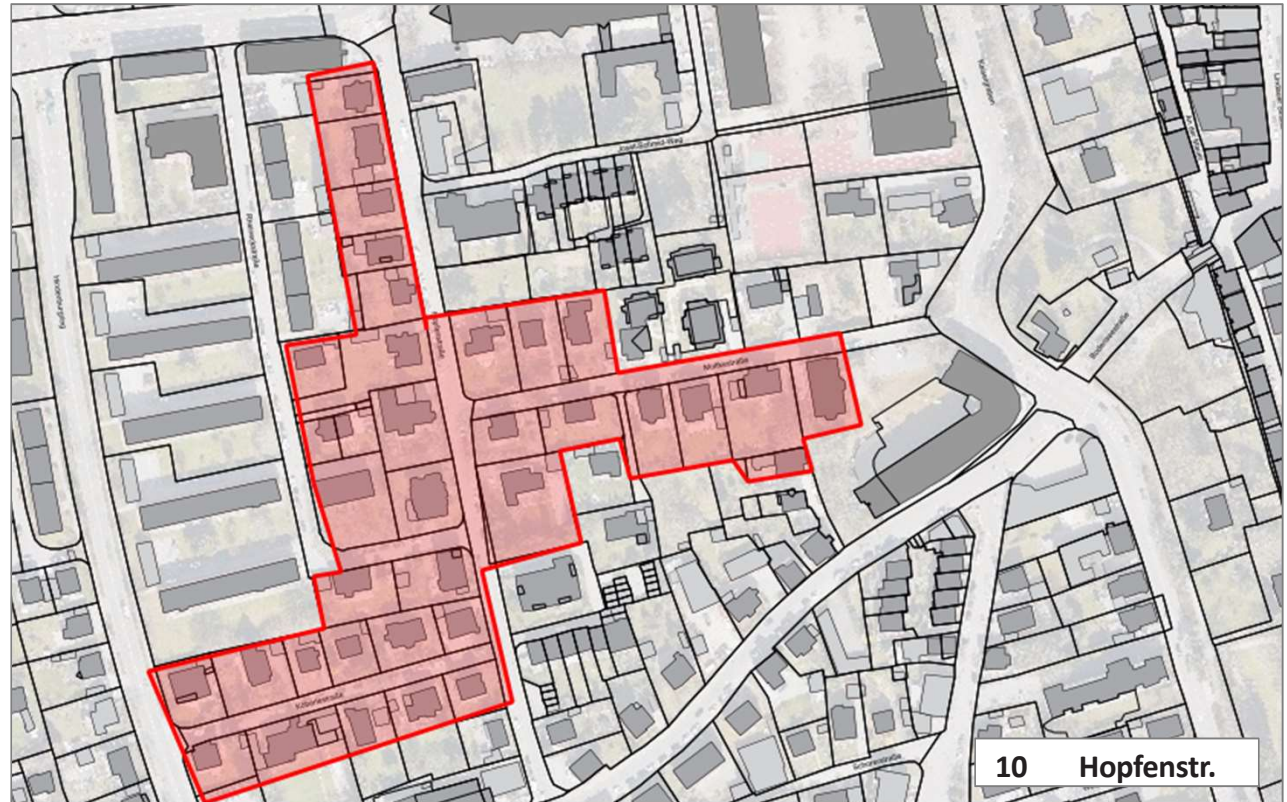
Die überwiegend zweigeschossige Einfamilienhausbebauung an der Hopfenstraße, **als erste Erweiterung der Stadt außerhalb der Stadtmauern**, ist geprägt von gut gestalteten, teilweise sogar mit Schaufassaden verzierten Gebäuden und entsprechenden Vorgärten, die eine Besonderheit im **Memminger Stadtkörper darstellen**. Die sehr dicht an der Straße stehenden Häuser ermöglichen dennoch Erweiterungen zur Gartenseite – dabei sollte der prägende alte Baumbestand in den Vorgärten und den rückwärtigen Gartenteilen geschützt werden um den Gartenstadtcharakter aufrecht zu erhalten.





## Planungsrechtliche Empfehlung:

Eine **Erhaltungssatzung** mit städtebaulich, architektonischer Begründung ist unbedingt empfehlenswert.



## 11 Stadtweiher-, Bessererstr.

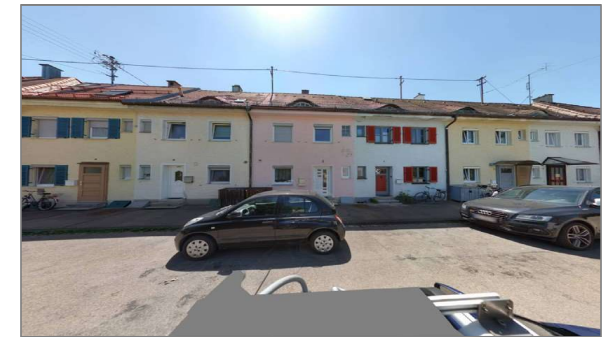




## Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts

### Stellungnahme Gestaltungsbeirat

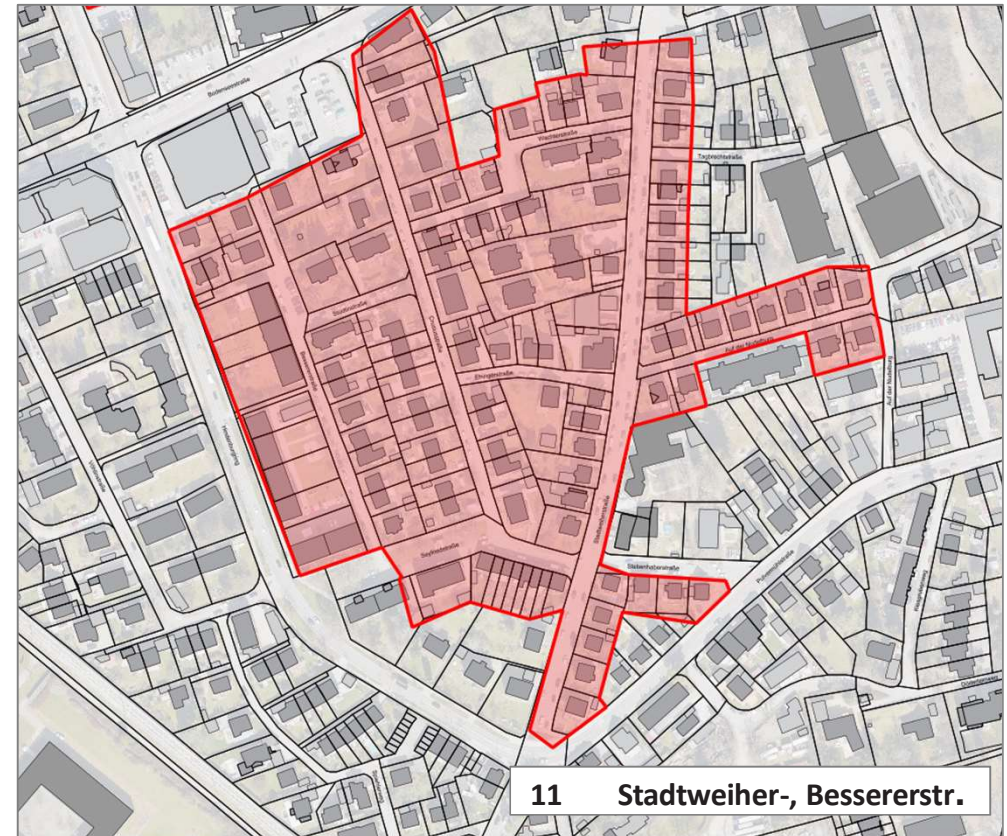
Das Gebiet bezieht seinen **besonderen Charakter zum einen aus der städtebaulichen Grundstruktur** (der auf Theodor Fischer zurückgehende Baulinienplan von 1920 – 25 erzeugt angenehme, gut proportionierte Räume, abwechslungsreiche Blicksituationen, überraschende Diagonalen ...), zum anderen aus dem Wechsel zwischen offen und geschlossen bebauten Abschnitten, der **Vielfalt der Gebäudetypen und -ensembles, dem Reichtum an Dachformen und Details**, den großen und stellenweise prominent in den Blickachsen stehenden Bäumen. Ein Quartier mit teilweise großbürgerlichem Flair und enorm hohem Wohnwert. Das Nachverdichtungspotential ist hier eher gering, auch aufgrund des wertvollen Baumbestandes und der beschränkten Parkierungsflächen. **Kleinere Umbauten und Erweiterungen des Bestandes sollten realisierbar sein, Abriss und Neubau jedoch möglichst vermieden bzw. nur mit hohen Qualitätsansprüchen und präzisen Bezügen auf die prägenden Charakteristika des Gebiets zugelassen werden.**

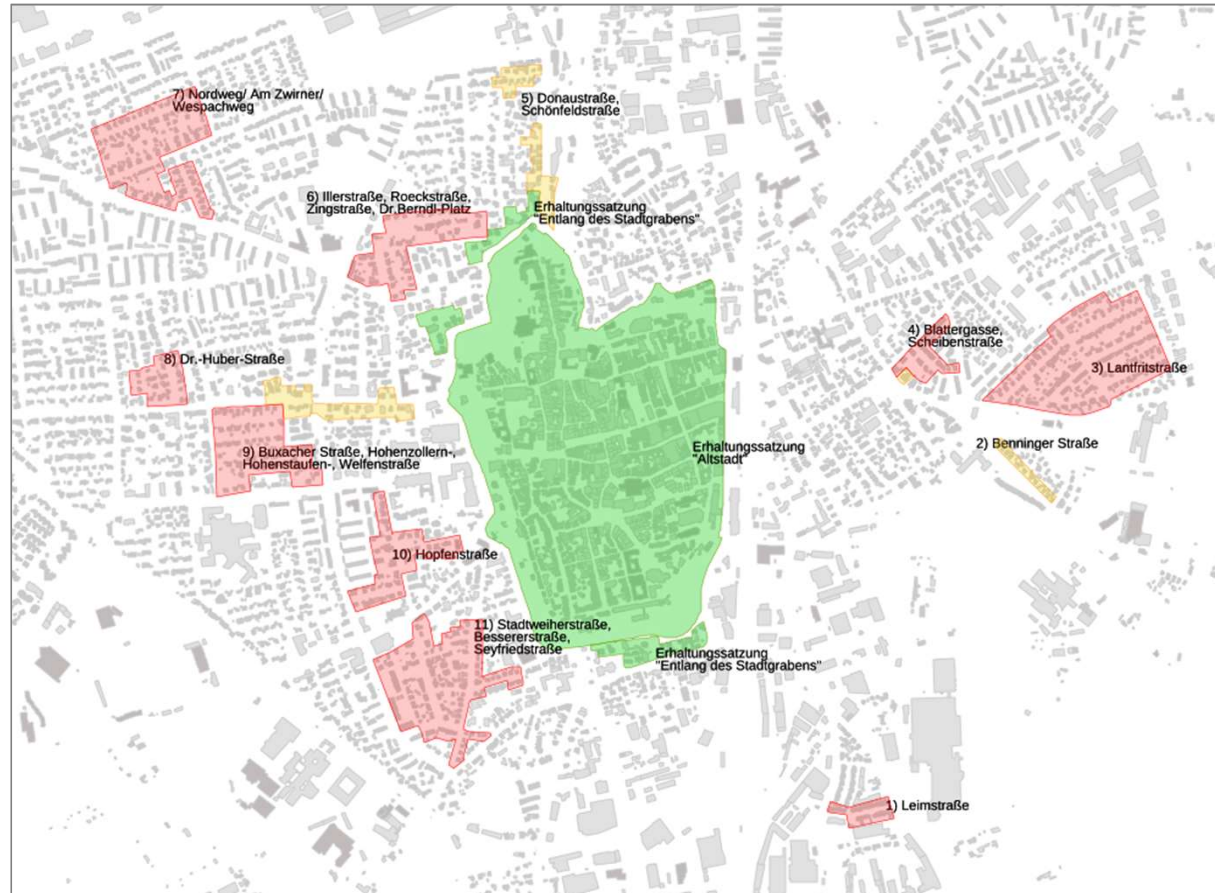




## Planungsrechtliche Empfehlung:

Da der Gebietscharakter hier wesentlich auf den Qualitäten des Bestandes fußt, empfehlen wir eine **Erhaltungssatzung**.





- Schützenswerte  
Erhaltungsbereiche
- Untersuchte Bereiche  
ohne Empfehlung
- Bestehende  
Erhaltungssatzungen

Nr.	Gebiet	Planungsrechtliche Empfehlung	Priorität
1	<b>Leimstraße</b> – Einzige Werkwohnungen Memmingsens	Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung	3
2	<b>Benninger Straße</b> – Stadtauftakt	-	
3	<b>Östlich und westlich der Lantfritstraße</b> – Städtebau der Nachkriegszeit	Bebauungsplan	1
4	<b>Blattergasse/ Scheibenstraße</b> – Ältester gemeinnütziger Wohnungsbau	Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung	3
5	<b>Donaustraße/ Schönfeldstraße</b> – Zeugnisse der ersten Stadterweiterung	-	
6	<b>Iller-, Roeck-, Zing- und Dr.-Berndl-Straße</b> – Zeugnisse der ersten Stadterweiterung	Erhaltungssatzung	2
7	<b>Nordweg/ Am Zwirner/ Wespachweg</b> – Serieller NS-Siedungskomplex	Bebauungsplan (mit integrierter Erhaltungssatzung)	1
8	<b>Dr.-Huber-Straße</b> – Kleinstwohnungen der NS-Zeit	Erhaltungssatzung	1
9	<b>Buxacher-, Hohenzollern-, Hohenstaufen-, Welfen-, Habsburgerstraße</b> – Villenviertel im Westen	Erhaltungssatzung	2
10	<b>Hopfenstraße</b> – Villen der ersten Stadterweiterung	Erhaltungssatzung	2
11	<b>Stadtweiher-, Bessererstraße</b> – Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts	Erhaltungssatzung	3



## Auswirkungen auf das Klima:

x	Nein
	Ja, positiv
	Ja, negativ

## Begründung:

Mit der Zustimmung zur weiteren Vorgehensweise sind noch keine Auswirkungen auf das Klima verbunden. In den einzelnen Verfahren an sich sind hauptsächlich positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Alternativen: -

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Verfahren für die Satzungen zu den oben genannten neun Gebieten (1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11), entsprechend der vorgeschlagenen Priorisierungen, einzuleiten.