Stadt Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, 28.11.2012

E I N L A D U N G

zur Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umweltfragen (Bauausschuss)

am Dienstag, 04.12.2012

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: 09.30 Uhr

Beratungspunkte siehe Anlage 1

Nichtöffentlicher Teil

Beginn: **08.30 Uhr** mit Ortsbesichtigungen
(Treffpunkt Rathaushof)
Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil

Beratungspunkte siehe Anlage 2

Markus Loth
1. Bürgermeister

Hinweis: Eine Mittagspause ist nicht vorgesehen.

Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 04.12.2012

Öffentlicher Teil

Beginn: **10.00 Uhr**

1. Bekanntgaben

2. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ - Neubau einer Fahrzeug- und Lagerhalle

3. Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes
   Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
   „Solarpark Jörg-Ganghofer-Straße“

4. Vorbescheid: Neubau Wohngebäude - Änderung des Flächennutzungsplanes Hardtstraße 6

5. Bebauungsplan „Östlich der Halderstraße II“ - 10. vereinfachte Änderung

6. Bebauungsplan „Parchetwiesen-Süd“
   Änderungsantrag Grenzgarage und Unterkellerung - Erneute Behandlung

7. Neubau eines Baustoff-Fachhandels - Deutenhausener Straße

8. Neubau einer Wohnanlage mit 22 WE und Tiefgarage - Wessobrunner Straße 11

9. Bauanfrage Hans-Guggemoos-Straße 1-5

10. Bauanfrage Umbau und Nutzungsänderung Schmiedstraße 11

11. Neubau Seniorenzentrum mit Wohnpflegeanlage und Betreuter Wohnanlage Benedikt-Höck-Weg

12. Neubau eines Geräteschuppens - SSV Marnbach-Deutenhausen
    - Am Hechenried 8

13. Vorbescheid zum Anbau eines Gastraumes, Murnauer Straße 5 - Erneuter Antrag

14. Erweiterung Dachgeschoß - PARI-tec GmbH Weilheim, Holzhofstraße 10 b

15. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 13.11.2012
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

a) Der Vorsitzende: 2. Bürgermeister Remesch (für 1. Bürgermeister Loth)

b) Die Mitglieder: StRäte: Gast, Honisch, StRin Orawetz, Pentenrieder, Dr. Reindl, Trautinger, Dr. Vidal, Zirngibl

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

a) Vom Stadtrat: -/-

b) Aus der Verwaltung: Frank, Groß, Stork

c) Außerdem: -/-

3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

a) Vom Stadtrat: -/-

b) Aus der Verwaltung: -/-

5. Schriftführer: Groß, Stork – Stadtbauamt

6. Beginn der Sitzung: 09.35 Uhr

7. Ende der Sitzung: 11.50 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 04.12.2012

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 04.12.2012
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 180/2012
Niederschrift Bauausschuss 04.12.2012
Deckensanierung Rathaus
Aufstockung Nebengebäude
- Vorstellung der Planung

Beschluss:
Die Angelegenheit wird als dringlich behandelt. Mit dem Geschäftsordnungsantrag von Stadtrat Dr. Vidal auf Vertagung der Angelegenheit in die nicht öffentliche Beratung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 181/2012
Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Vorgang:
Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 13.11.2012 folgenden Beschluss gefasst, der hiermit öffentlich bekannt gegeben wird:

1. Genehmigung einer notariellen Urkunde; Kaufvertrag Haarsee
Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Kaufvertrag des Notars Dr. Ulrich Braker, Weilheim, vom 23.10.2012, URNr. 2128/2012, das Grundstück, Fl.Nr. 1588, Gem. Deutenhausen, Haarsee (Gewässer III. Ordnung), mit einer Wasserfläche von 64.700 m² erworben.

2. Bebauungsplan „Blumen- / Blüten- / Geistbühel- / Pollinger Straße“
- Vergabe Planungsauftrag Städtebau und Grünordnung
Die Planungsaufträge für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Blumen- / Blüten- / Geistbühel- / Pollinger Straße“ werden wie folgt vergeben:

Städtebauliche Konzeption: Architekturbüro Andrea Roppelt, Weilheim;
Grünordnung: Landschaftsarchitekturbüro Wurm, Weilheim.

Protokollnotiz:
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 182/2012
Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Dorfgebiet Unterhausen - Neubau einer Fahrzeughalle

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:
Mit dem geplanten Neubau einer gewerblichen Mehrzweckhalle am Grundstück Dorfstraße 4, Fl.Nr. 142, Gem. Unterhausen, besteht grundsätzlich Einverständnis.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB ist zur Ausweisung einer entsprechenden Fläche als Dorfgebiet zu ändern.
Gleichzeitig ist der Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ um die Lage der geplanten Halle zu erweitern. Im neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechende Baugrenzen festzusetzen.
Die Angelegenheit ist dem Bauausschuss und Stadtrat im Januar 2013 zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 183/2012
Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
“Solarpark Jörg-Ganghofer-Straße“

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:
Mit dem Antrag zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage besteht grundsätzlich Einverständnis.
Der Flächennutzungsplan ist zur Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche zu ändern.
Wie vom Antragsteller angekündigt, ist für die konkrete Bauleitplanung ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan vorzulegen.
Die Angelegenheit ist dem Bauausschuss und Stadtrat im Januar 2013 zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 184/2012
Vorbescheid: Neubau Wohngebäude
Änderung des Flächennutzungsplanes, Hardtstraße 6

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:
Mit dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit Ferienwohnung am Grundstück Hardtstraße 6, Fl.Nr. 656, Gem. Deutenhausen, besteht grundsätzlich Einverständnis.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB ist für die beantragte Teilfläche dahingehend zu ändern, diese künftig als Dorfgebietsfläche darzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die spätere Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau abzuklären (Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorgebiet Marnbach“ oder Genehmigung nach § 34 BauGB).
Die Angelegenheit ist dem Bauausschuss und Stadtrat in seiner Sitzung im Januar 2013 zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 185/2012
Bebauungsplan 'Östlich der Halderstraße II'
10. vereinfachte Änderung

Beschluss:
Über die vorgelegten Anregungen und Bedenken wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden. Einer Erhöhung der Dachneigung auf 35° wird nicht zugestimmt.
Der Änderungsplan ist entsprechend der Stellungnahme des Stadtbauamtes geringfügig zu ergänzen. Nachdem es sich hierbei jedoch um keine planungsrechtlich relevanten Ergänzungen handelt, ist von einer erneuten Beteiligung der Nachbarn bzw. öffentlichen Auslegung abzusehen.

Der insoweit ergänzte Plan zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Halderstraße II“ wird samt Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren entsprechend abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 186/2012
Bebauungsplan 'Parchetwiesen - Süd'
Änderungsantrag Grenzgarage und Unterkellerung
- Erneute Behandlung

Beschluss:
Am Beschluss vom 13.11.2012 wird festgehalten.
Mit dem vorliegenden Antrag zur Errichtung einer Doppelgarage mit einer Größe von 6,99 x 6,74 m an der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück, Fl.Nr. 3260/18, besteht Einverständnis.
Dem zusätzlichen Antrag zur teilweisen Unterkellerung der Garage mit einem Abstand von 2 m zur oben genannten Grundstücksgrenze und der Verbindung des Kellers mit dem Untergeschoss des Hauptgebäudes wird ebenfalls zugestimmt.
Der Bebauungsplan für das Gebiet „Parchetwiesen-Süd“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB dahingehend geändert, dass eine Fläche für die o. g. Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 3260/18 ausgewiesen wird. Für die geplante Verbindung des Kellers des Hauptgebäudes mit dem Keller unter der Garage wird eine unterirdische Baugrenze festgelegt.
Das Verfahren nach § 13 BauGB kann durchgeführt werden, da die vorgeschlagenen Änderung die Grundzüge des Bebauungsplankonzeptes nicht berührt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 187/2012
Neubau eines Baustoff-Fachhandels
Deutenhausener Straße

Beschluss:
Dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Baustoff-Fachhandels mit Verwaltung, Ausstellung und Lager am Grundstück, Fl.Nr. 2111/5, wird gemäß § 33 BauGB (im Vorgriff auf die zu erwartende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Deutenhausener Straße“) zugestimmt.
Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, die Baumreihe entlang der Westseite des Gebäudes zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 188/2012
Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage
Wessobrunner Straße 11

Beschluss:
Dem Neubau einer Wohnanlage im Sozialen Wohnungsbau mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Wessobrunner Straße 11, Fl.Nr. 3225, wird zugestimmt.
Es wird empfohlen, auch oberirdisch genügend Fahrradstellplätze für die künftigen Bewohner auszuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 189/2012
Bauanfrage
Hans-Guggemoos-Straße 1 - 5

Beschluss:
Mit der vorliegenden Bauanfrage in Form der Variante 2 und der dargestellten Höhenentwicklung besteht grundsätzlich Einverständnis. Den von Stadtbaumeister Frank vorgeschlagenen Änderungsvorschlägen wird gefolgt.
Die Balkone sind danach zurückzunehmen und in das Gebäude eingezogen auszubilden.
Das Penthouse ist an den Längsseiten um 1 m, an den Stirnseiten um 3 m zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 190/2012
Bauanfrage
Umbau und Nutzungsänderung Schmiedstraße 11

Beschluss:
Mit der vorliegenden Bauanfrage zum Umbau und Nutzungsänderung des Anwesens Schmiedstraße 11 besteht Einverständnis.
Insbesondere wird den geplanten Duplex-Garagen mit Zufahrt über die Cavaliergasse zugestimmt. Voraussetzung dafür ist, dass beim Ausfahren aus den Duplex-Garagen auf dem eigenen Grundstück zurückgestoßen und ausschließlich vorwärts in die Cavaliergasse eingefahren wird. Das vom Antragsteller angebotene akustische und optische Warnsignal für die Fußgänger ist dementsprechend zu installieren. Mögliche Käufer bzw. Nutzer des Gebäudes sind auf diese Verpflichtung hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 191/2012
Neubau Seniorenzentrum mit Wohnpflegeanlage
und Betreuter Wohnanlage
Benedikt-Höck-Weg

Verlauf:
Herr Stork stellt die vorliegenden Tekturpläne kurz vor. Insbesondere beziehen sich diese auf die vom Landratsamt Weilheim-Schongau geforderte Lärmschutzeinrichtung an der Nordwestseite des Gebäudes. Hier werden im jeweils abknickenden Winkel Glaswände in filigraner Bauweise vor die Fassade gesetzt.
Bezüglich der Aufteilung der Pflegezimmer in Eigentumseinheiten weist Herr Stork darauf hin, dass eine derartige Aufteilung weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtlich verhindert könne.

Es liege ein Schreiben der Antragsteller vor, wonach die Nutzung in der Baugenehmigung als Altenpflegeheim festgeschrieben werden soll. Der Stellplatzschlüssel wurde dementsprechend gemäß der Satzung der Stadt Weilheim i.OB nach Ziffer 7.3 (Altenpflegeheime) mit einem Stellplatz je fünf Betten berechnet. Nachdem der Baugenehmigung fast ausschließlich Einbettzimmer zugrunde liegen, trifft diese Beurteilung nach wie vor zu.

Beschluss:
Den vorliegenden Tekturplänen im Bezug auf die vom Landratsamt Weilheim-Schongau geforderte Lärmschutzeinrichtung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 192/2012
Neubau eines Geräteschuppens
SSV Marnbach-Deutenhausen
Am Hecherried 8

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Geräteschuppens besteht Einverständnis.
Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet des Angerbaches besteht seitens der Stadt Weilheim i.OB kein Einwand. Die im Retentionsraum wegfallende geringe Grundfläche dürfte sich auf angrenzende Gebiete kaum spürbar auswirken.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 193/2012
Vorbescheid zum Anbau eines Gastraumes,
Murnauer Straße 5
- Erneuter Antrag

Beschluss:
Der vorliegenden Bauanfrage zum Anbau eines Gastraumes, Murnauer Straße 5, wird zugestimmt. Aus gestalterischen Gründen sollte der Bauwerber den Anbau, insbesondere die Dachgestaltung, mit dem Stadtbaumeister abstimmen und verbessern.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 194/2012
Erweiterung Dachgeschoss
PARI-Tec GmbH Weilheim
Holzhofstraße 10 b

Beschluss:
Dem Bauantrag zur Erweiterung des Dachgeschosses am Gebäude Holzhofstraße 10 b, Fl.Nr. 1011, Gem. Weilheim i.OB, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 195/2012
Neubau einer Wohnanlage für 'Betreutes Wohnen'
Münchener Straße 45, Geisenhofer-Gelände
Höhenübergang zum künftigen Busbahnhof

Beschluss:
Mit der geplanten Anlegung einer Böschung im Grenzbereich der Grundstücke besteht - wie vorgeschlagen - Einverständnis.
Die Arbeiten zum Umbau der Grenzsituation und Anlegung einer Böschung sowie einer Zaunanlage haben durch den Bauherren und Investor am Geisenhofer-Gelände zu erfolgen. Die Stadt Weilheim i.OB stellt einen ca. 3 m tiefen Grundstücksstreifen für die Anlegung der Böschung zur Verfügung. Der spätere Unterhalt hat jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst zu erfolgen.
Mit der vom Stadtbaumeister Frank vorgeschlagenen geringfügigen Verschiebung des Geh- und Radweges zum besseren Erhalt der bestehenden Bäume besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anfragen, Dringlichkeitsanträge lagen nicht vor.