Stadt Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, 06.11.2013

E I N L A D U N G

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

am Dienstag, 12.11.2013

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

Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 12.11.2013

Öffentlicher Teil

Beginn: **09.30 Uhr**

1. Bekanntgaben

2. Bauanfrage
   Neubau Bungalow, Tankenrainer Straße 27

3. Bebauungsplan „Obere Stadt I“
   - Änderungsantrag Ärztehaus, Johann-Baur-Straße 5

4. Bebauungsplan „Marienplatz/Kirchplatz/ Ledererstraße/Kistlergasse“
   - Änderungsantrag Baugrenzen

5. Bebauungsplan „Geisenhofer“
   Zulassung „Einzelhandelsgeschäft“
   - Laden mit Fotostudio

6. Anträge zur Entfernung verschiedener Bäume im Stadtgebiet

7. Sportstadt Weilheim
   Ausweisung von Walking- und Joggingrouten am „Gögerl“

8. Bebauungsplan „Am Hardtfeld II“
   - Klimagutachten

9. Aufstellung Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Nord I“
   - Behördenbeteiligung

10. Stadtmauer „Am Riss“ und „Am Theaterplatz“
    Statische Sanierung
    - Vorstellung der Maßnahmen

11. Jahresantrag Städtebauförderung
    2014 – 2017

12. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 12.11.2013
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Loth

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

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

a) Vom Stadtrat: -/-

b) Aus der Verwaltung: Frank, Stork, Schleich

c) Außerdem: -/-

3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

a) Vom Stadtrat: -/-

b) Aus der Verwaltung: -/-

5. Schriftführer: Frank, Stork

6. Beginn der Sitzung: 09.30 Uhr

7. Ende der Sitzung: 12.05 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 12.11.2013

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 12.11.2013
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 171/2013
Bauanfrage
Neubau Bungalow, Tankenrainer Straße 27

Verlauf:
Für die Bauverwaltung erläutert Herr Stork den Vorgang und weist darauf hin, dass sich der geplante Bungalow aufgrund seiner Flächenausdehnung in dieser Außenbereichslage nicht in die vorhandene Umgebung einfügt. Eine Neubauung des Grundstückes – als Ersatzbau für das derzeit bestehende nicht mehr sanierungswürdige Gebäude – sollte in Form eines Kniestockhauses, wie mit gültigem Vorbescheid genehmigt, erfolgen.

Beschluss:
Mit der vorliegenden Bauanfrage zur Errichtung eines Bungalows mit Größen von 16,49x9,49 m besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (der Antrag ist damit abgelehnt)

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 172/2013
Bebauungsplan "Obere Stadt I"
Änderungsantrag "Ärztehaus" - Johann-Baur-Straße 5

Verlauf:
Stadtbaumeister Frank erläutert den bisherigen Bebauungsplan und in der Gegenüberstellung den vorliegenden Änderungsantrag hierzu. Er weist hierbei darauf hin, dass die bisherigen Gebäudehöhen und Grundflächen bzw. Geschossflächen erheblich überschritten werden sollen, was sich städtebaulich in dieser Lage nicht einfügt. Die Baumaßnahme müsste erheblich reduziert werden.

Im Verlauf der sich anschließenden Diskussion vertraten die Mitglieder des Bauausschusses einhellig die Auffassung, dass der Nutzung des Gebäudes mit verschiedenen Ärzten als Ergänzung zu den medizinischen Angeboten des Krankenhauses Weilheim im Grundsatz zugestimmt werden kann. Die Planung sollte jedoch überarbeitet werden, da sich der jetzt vorgeschlagene Baukörper nicht in die vorhandene Umgebung integriert. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die für die Nutzung im Gebäude notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück – ggf. mit einer doppelstöckigen Tiefgarage – nachzuweisen sind.

Gutachten:
Die Angelegenheit wird zur Beratung in die Fraktionen zurückgestellt. Zudem wird die Verwaltung beauftragt, mit dem Antragsteller sowie planenden Architekten weitere Lösungsvorschläge auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 173/2013
Bebauungsplan "Marienplatz/Kirchplatz/
Ledererstraße/Kistlergasse"
- Änderungsantrag Baugrenzen

Beschluss:
Mit der vorliegenden Bauanfrage besteht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege Einverständnis.
Der Bebauungsplan „Marienplatz/Kirchplatz/Ledererstraße/Kistlergasse“ ist dementsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern. Hierbei ist insbesondere eine Abweichung von den Abstandsflächen für den notwendigen Aufzug aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 174/2013
Sportstadt Weilheim
Ausweisung von Walking- und Joggingrouten am "Gögerl“

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Antrag zur Ausweisung von Walking- und Joggingrouten am „Gögerl“ besteht Einverständnis. Die Maßnahme kollidiert nicht mit dem vorhandenen Pflege- und Entwicklungsplan.
Die entsprechend notwendigen Beschilderungen sind mit den zuständigen Sachbearbeitern im Stadtbauamt abzustimmen. Die notwendigen Mittel sind im Haushalt 2014 über Haushaltsstelle 1.8811.9502 zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 175/2013
Bebauungsplan "Geisenhofer"
Zulassung "Einzelhandelsgeschäft"
- Laden mit Fotostudio

Verlauf:
Für die Bauverwaltung erläutert Herr Stork den vorliegenden Antrag und verweist auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden Ausnahmen von dem Verbot der Einzelhandelsnutzungen nur für solche Bereiche zugelassen, die mit dem Gesamtkonzept (Betreutes Wohnen, ärztliche und therapeutische Versorgung) in näherer Verbindung stehen. So wurde mit dem seinerzeitigen Bauantrag einer Apothekennutzung zugestimmt.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion vertraten die Mitglieder des Ausschusses die Auffassung, dass es bei der bisherigen Festlegung bleiben soll. Einzelhandelsnutzungen – mit Ausnahme von Nutzungen in Verbindung mit einer ärztlichen Versorgung – sollten nicht zugelassen werden.

Beschluss:
Mit der vorliegenden Anfrage zur Zulassung eines Einzelhandelsgeschäftes – Laden mit Fotostudio – besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (der Antrag ist damit abgelehnt)

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 176/2013
Anträge zur Entfernung verschiedener Bäume
im Stadtgebiet

Beschluss:

1. Moosstraße 21
Mit einer Entfernung der alten Alleebäume in der Moosstraße besteht kein Einverständnis. Der fragliche Baum ist vital und stellt keine Gefahr dar.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Moosstraße 31
Mit einer Entfernung der alten Alleebäume in der Moosstraße besteht kein Einverständnis. Der fragliche Baum ist vital und stellt keine Gefahr dar.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3. Parchetwiesen 39
Im vorliegenden Baugebiet wird festgestellt, dass die entsprechend dem seinerzeitigen Bebauungs- und Grünordnungsplan gepflanzten Linden eine starke Beeinträchtigung für die Anlieger darstellen. Nachdem diese Linden noch recht klein sind, kann einer Entfernung und Ersatzpflanzung dann zugestimmt werden, wenn der jeweilig betroffene Grundstückseigentümer die Kosten für eine Beseitigung sowie eine adäquate – von der Stadt festzulegende – Ersatzpflanzung vertraglich übernimmt. Diese Festlegung gilt nicht für stadtbildprägende Bäume in öffentlichen Grundstücksflächen. Hierüber hat der Bauausschuss im Einzelfall zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

4. Münchener Straße 32
Es wird festgestellt, dass der betreffende Baum aufgrund seiner drei Stämme und den vorhandenen Schädigungen ein Gefährdungspotenzial darstellt. Mit einer Beseitigung des Baumes bei entsprechender Ersatzpflanzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Murnauer Straße 3
Aufgrund des Befalles der beiden Buchen mit dem „Brandkrustenpilz“ besteht aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einer Beseitigung Einverständnis. Im Zuge der Neuanlegung des Kinderspielplatzes sind 2 entsprechend große Bäume als Ersatz nachzupflanzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 177/2013
Aufstellung Bebauungsplan "Misch- und Gewerbegebiet Nord I"
Gemeinde Wielenbach - Behördenbeteiligung

Beschluss:
Von der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Nord I“ der Gemeinde Wielenbach wird zustimmend Kenntnis genommen.

Sollte sich an der Planung keine grundsätzliche Änderung ergeben, kann von einer weiteren Beteiligung der Stadt Weilheim i.OB abgesehen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 178/2013
Jahresantrag Städtebauförderung 2014 - 2017

Vorgang:
Im Rahmen des Jahresantrages des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms 2014-2017 sind von der Stadt Weilheim i.OB entsprechende Unterlagen über die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen vorzulegen (Anlage 1). Dazu ist folgendes auszuführen:

Bereits in den früheren übergeordneten städtischen Entwicklungsplanungen – insbesondere im Rahmen des Gesamtverkehrskonzeptes – wurde betont, dass die Entwicklung der Sanierungsbereiche „Altstadt“ und „Obere Stadt“ besondere Berücksichtigung finden müsse, um das Leben und Arbeiten in der Innenstadt Weilheims weiter zu stärken und sie als Mittelpunkt des städtischen Lebens zu erhalten.

In diesem Zusammenhang wurden in den Jahren 2003/2004 die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Sanierung der Altstadt von Weilheim durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wurde mit dem Planungsvorschlag von Herrn Architekt Immich, München, als seinerzeitigen dritten Preisträger, umgesetzt.

Als Bauabschnitte wurden mittlerweile die Neugestaltung des Kirchplatzes, der Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche in der Pöltner- und Hofstraße sowie die Sanierung der Schmiedstraße realisiert. Der Marienplatz wurde im Jahr 2009, die Ledererstraße im Jahr 2011 fertig gestellt.

Als sehr positives Zeichen der bisher abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen kann festgehalten werden, dass insbesondere auch im privaten Bereich durch die Vorleistung der Stadt nennenswerte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Hoffnung der Stadt, mit den eigenen Maßnahmen eine Initialzündung für eine weitere Stärkung der Innenstadt auszulösen, hat sich bereits in den ersten Jahren als richtig erwiesen und wird in der Innenstadt dazu beitragen, dass die Konkurrenzfähigkeit der dort ansässigen Betriebe gestärkt wird und dieser Bereich auch für das Wohnen in seiner Attraktivität gesteigert wird. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Stadt auch bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits fördernd tätig war, sofern die finanziellen Voraussetzungen und der entsprechende Bedarf gegeben waren.
Beispielhaft darf hier eine gemeinsame Förderung eines privaten Bauvorhabens mit der Regierung von Oberbayern im Bereich der Oberen Stadt erwähnt werden.

In den Jahren 2014 bis 2017 sind schwerpunktmäßig folgende Maßnahmen beabsichtigt:

Altstadt I
Altstadt II
Obere Stadt I
Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld“

Die von der Regierung von Oberbayern seit mehreren Jahren geforderte Dokumentation über die von der Stadt durchgeführten Sanierungsmassnahmen steht kurz vor dem Abschluss.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wird in Kürze fertig gestellt.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds soll der Ideen- bzw. Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Die förderfähigen Kosten betragen voraussichtlich ca. 190.000 €.

Als Vorbereitung für die Neugestaltung der Herzog-Christoph-Straße, Kreuzgasse und Cavaliergasse sind Kosten für Planung/Ausschreibung und zum Erwerb von Granitsteinen vorgesehen.

Für private Sanierungsmaßnahmen sowie für Verfügungsfonds werden wieder Mittel ab dem Jahr 2015 vorgesehen.

Um Zustimmung zum Jahresantrag 2014 bis 2017 wird gebeten.

Nach der Geschäftsordnung ist der Bauausschuss in dieser Angelegenheit vorberatend tätig; abschließende Behandlung im Stadtrat.

Gutachten:
Der Jahresantrag Städtebauförderung 2014-2017 wird von den Mitgliedern des Bauausschusses zur Kenntnis genommen und zustimmend an den Stadtrat zur Entscheidung verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 179/2013
Stadtmauer "Am Riss" und "Am Theaterplatz"
Statische Sanierung - Vorstellung der Maßnahmen

Verlauf:
Die Ingenieure Dr. Maus und Herr Paul erläutern die statischen Mängel an den entsprechenden Mauerabschnitten und die von ihnen geplanten Sanierungsmaßnahmen. Für die Sanierung des Stadtmauerabschnittes „Am Riß“ werden Kosten in Höhe von 1.007.000 € veranschlagt. Für diese, nach Einschätzung der Ingenieure, sehr dringliche Maßnahme sollte mit den Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege umgehend die Zuschusssituation geklärt werden.
Für die wesentlich weniger aufwendige Absicherung des Stadtmauerabschnittes „Am Theaterplatz“ werden Kosten in Höhe 237.000 € berechnet. Auch diese Maßnahme wird aus Gründen der Verkehrssicherheit als dringlich bewertet.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion erklärt 1. Bürgermeister Loth, dass die Dringlichkeit der Maßnahme sicherlich ernst zu nehmen ist. Dennoch ist vorläufig zu eruieren, wie und wann die Maßnahmen finanziert werden können. Insoweit sollte nochmals schnellstmöglich Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur Bezuschussung aufgenommen werden.

Beschluss:
Von den notwendigen Maßnahmen zur Sanierung der Stadtmauerabschnitte „Am Riß“ und „Am Theaterplatz“ wird Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die Zuschuss- und Finanzierungssituation mit den Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege abzuklären.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 180/2013
Bebauungsplan "Am Hardtfeld II"
- Klimagutachten

Verlauf:
Dipl.-Geograph Nagel vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, stellt das ausgearbeitete Klimagutachten vor. Er stellt hierbei dar, dass mit einer grundlegenden Bebauung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche die Kaltluftzufuhr um ca. 5% verringert bzw. abgeschirmt werde. Dies sei als geringer Eingriff zu bewerten. Sollte diese aufgelockerte Bebauungsvariante Richtung Norden um eine weitere Einfamilienhauszeile in die Grünfläche erweitert werden, stelle dies ebenfalls nur eine geringe weitere Beeinträchtigung dar, die noch vertreten werden könne.

Im Verlauf der sich anschließenden Diskussion bestand mehrheitlich Einigkeit darüber, dass mit einer zusätzlichen Bauzeile für Einfamilienhäuser hier ein Kompromiss zwischen den klimatischen Bedingungen sowie ein Ausgleich der Benachteiligung der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer gefunden werden kann.

Gutachten:
Vom vorliegenden Gutachten über lokal klimatische Auswirkungen des Baugebietes „Am Hardtfeld II“ des Ingenieurbüros Lohmeyer, Karlsruhe, wird Kenntnis genommen. Die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Architekten werden aufgefordert, im Norden des Baugebietes eine entsprechend dem Klimagutachten verträgliche einzeilige Einzelhausbebauung anzufügen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2