



# Stadt Weilheim i.OB

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.11.2018  
Beginn: 09:00 Uhr  
Ende: 12:10 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Loth, Markus

#### **Ausschussmitglieder**

Asam, Romana  
Gast, Klaus  
Holeczek, Brigitte  
Honisch, Alfred  
Lorbacher, Michael  
Pentenrieder, Rupert  
Reindl, Claus, Dr.  
Zirngibl, Stefan

#### **Dritte Bürgermeisterin**

Flock, Angelika

#### **Schriftführer**

Stork, Manfred

#### **Verwaltung**

Roppelt, Andrea  
Kirchmayer, Stefan

Kutter, Georg (zu TOP Ö 13 und Ö 14)  
Schekira, Thomas (TOP Ö 13 und Ö 14)

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgaben
2. Vorbescheid  
Milchviehlaufstall für späteren Aussiedlerhof  
- Am Raubhübel, Unterhausen
3. Vorbescheid  
Neubau einer Gewächshausanlage
4. Bebauungsplan "Kanalstraße / Singerstraße" - Teilbereich Süd  
- Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre
5. Bebauungsplan "Kanalstraße / Singerstraße" - Teilbereich Süd  
- Abstimmung Planentwurf
6. Flächennutzungsplan - Änderung  
"Nördlich der Geistbühelstraße"
7. Bebauungsplan "Nördlich der Geistbühelstraße - Bereich Schwaigerstraße"  
- Aufstellungsbeschluss (§ 13 b BauGB)
8. Bebauungsplan "Oderdinger Straße / Franziskusweg"  
Anfrage zum Austausch von Bäumen  
- Isolierte Befreiung
9. Bebauungsplan "Südlich der Waisenhausstraße"  
Anfrage zur Errichtung eines Carports  
- Isolierte Befreiung
10. Nutzungsänderung  
Regallager für PKW-Komplettträger  
Halle Nord, Paradeisstraße 83
11. Bebauungsplan "Parkhaus Krumpperstraße"  
- Zustimmung Planentwurf
12. Neubau Busbahnhof  
- Planung öffentliches barrierefreies WC mit Kiosk
13. Sanierung Altstadt  
Bauabschnitt Kreuzgasse mit Kistlergasse  
- Vorstellung der Planung
14. Ausbau der Aufeldstraße - West (Ersterschließung)  
- Vorstellung der Planung
15. Planung der Waldorfschule  
- Vorstellung der Planung
16. Grünanlage "Am Riss"  
- Unterschriftenaktion BauKulturfreunde  
- Standsicherheit Birke
17. Landesgartenschau 2028  
- Interessensbekundung
18. Stellplatzsatzung 2002  
- Anpassung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 1 zu § 2 Abs. 1)
19. Anfragen, Dringlichkeitsanträge
- 19.1 Altlastenfläche "Waitzacker"  
Detailuntersuchung - Vertrag GAB GmbH
- 19.2 Entfernung eines städtischen Baumes  
Am Meisteranger

Erster Bürgermeister Markus Loth eröffnet um 09:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgaben**

#### **Mitteilung:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 16.10.2018 den folgenden Beschluss gefasst, der hiermit öffentlich bekannt gegeben wird:

#### **Bebauungsplan „Gögerlweg“ – Vergabe Planung**

Das Architekturbüro Beer Bembé Dellinger, München, wird mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet östlich des Gögerlwegs zum Angebotspreis von brutto 15.140,80 € beauftragt. Darauf aufbauend wird die Ausarbeitung des entsprechenden Bebauungsplanes „Gögerlweg“ zum Angebotspreis von brutto 18.223,47 € an das Architekturbüro vergeben.

Stadtbauamt, 13.11.2018 Kir/Th

#### **Protokollnotiz des Bauausschusses vom 13.11.2018:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 vom Vorgang Kenntnis genommen.

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **2 Vorbescheid Milchviehlaufstall für späteren Aussiedlerhof - Am Rauhbüchel, Unterhausen**

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Milchvieh-Laufstalles, Laufhof und zwei Güllegruben auf den Grundstück Fl.Nrn. 665, Gemarkung Unterhausen, Rauhbüchel, wird in den Fragen 1 bis 3 gemäß Antragserläuterung vom 02.11.2018 zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

### **3 Vorbescheid Neubau einer Gewächshausanlage**

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Gewächshausanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2288 und 2289, Gemarkung Weilheim, Im Hardt, gemäß Fragestellung vom 05.10.2018 zugestimmt.

**Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9 Anwesend 9**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

#### **4      Bebauungsplan "Kanalstraße / Singerstraße" - Teilbereich Süd - Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre**

##### **Gutachten:**

Die beiliegende Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Kanalstraße / Singerstraße“ vom 02.12.2015 wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre verlängert sich damit um ein weiteres Jahr.

**Einstimmig beschlossen   Ja 9   Nein 0   Anwesend 9**

#### **5      Bebauungsplan "Kanalstraße / Singerstraße" - Teilbereich Süd - Abstimmung Planentwurf**

##### **Gutachten:**

Mit dem vorliegenden Planentwurf vom 25.10.2018 für den Bebauungsplan „Kanalstraße / Singerstraße“ - Teilbereich Süd besteht Einverständnis.

Insbesondere wird einer teilweise viergeschossigen Bebauung am Gebäude entlang der Kanalstraße zugestimmt. Die Bauflächen im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes sind für eine Kinderbetreuungseinrichtung festzusetzen. Für die übrigen Geschossflächen wird einem Verhältnis von 70 Prozent sozialgebundenem und 30 Prozent frei finanzierbarem Wohnungsbau zugestimmt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren nun mit dieser endgültigen Lösung einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen   Ja 9   Nein 0   Anwesend 9**

#### **6      Flächennutzungsplan - Änderung "Nördlich der Geistbühelstraße"**

##### **Gutachten:**

Zur Vorbereitung der künftigen baulichen Entwicklung sowie Schaffung einer öffentlichen Grünfläche und Flächen für eine Kinderbetreuungseinrichtung im Bereich „Nördlich der Geistbühelstraße“ ist der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahr 2012 in der Fassung vom 31.12.2014 zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen Fl.Nrn. 981, 981/2, 982/1 und 983, Gemarkung Weilheim i.OB.

Anstelle der hier bisher dargestellten sonstigen Grünfläche, Vorbehaltsfläche für Friedhof sowie öffentlicher Verkehrsfläche werden künftig Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuungseinrichtung), öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungswege) ausgewiesen.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung wird das Büro U-Plan, Königsdorf, gemäß HOAI beauftragt.

**Einstimmig beschlossen   Ja 9   Nein 0   Anwesend 9**

**7      Bebauungsplan  
"Nördlich der Geistbühelstraße - Bereich Schwaigerstraße"  
- Aufstellungsbeschluss (§ 13 b BauGB)**

**Gutachten:**

Mit dem Vorschlag des Stadtbauamtes zur Ausweisung einer Bauzeile südlich des Badeweges besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Maßgabe, den Bereich des Wendehammers vor dem Kindergarten „Schwaigerstraße“ etwas zu vergrößern, besteht Einverständnis.

Für die im beiliegendem Lageplan des Stadtbauamtes schwarz umrandeten Flächen bzw. Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 983-TF, 983/5 und 982-TF, Gemarkung Weilheim i.OB, ist ein Bebauungsplan gemäß §§ 1, 1a und 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Nördlich der Geistbühelstraße - Bereich Schwaigerstraße“. Die Flächen werden als Wohnbauflächen sowie notwendige Erschließungsanlagen ausgewiesen. Für die, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen hierzu vorliegen.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**8      Bebauungsplan "Oderdinger Straße / Franziskusweg"  
Anfrage zum Austausch von Bäumen  
- Isolierte Befreiung**

**Beschluss:**

Dem Antrag vom 22.10.2018 auf Fällung von sechs Kirschbäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1080/1, Gemarkung Weilheim, im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oderdinger Straße / Franziskusweg" und Neupflanzung von sechs kleineren Bäumen wird zugestimmt.

**Einstimmig abgelehnt      Ja 0    Nein 9    Anwesend 9**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**9      Bebauungsplan "Südlich der Waisenhausstraße"  
Anfrage zur Errichtung eines Carports  
- Isolierte Befreiung**

**Beschluss:**

Dem Antrag vom 24.10.2018 auf Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Waisenhausstraße“ für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1396, Gemarkung Weilheim, an der Johann-Dürr-Straße wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Carport innerhalb der vorhandenen Baulinie entlang der Johann-Dürr-Straße, idealer Weise neben der bestehenden Garage in der Südwestecke des Baugrundstücks, angeordnet wird.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, im Sinne der Entscheidung des Bauausschusses Gespräche zu führen. Im Einigungsfall soll das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**10 Nutzungsänderung  
Regallager für PKW-Komplettträger  
Halle Nord, Paradeisstraße 83**

---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Regallagers für PKW-Komplettträger in der bestehenden nördlichen Erweiterungshall des Gebäudes auf Grundstück Fl.Nr. 3017/3, Gemarkung Weilheim, Paradeisstraße 83, zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**11 Bebauungsplan "Parkhaus Krumpperstraße"  
- Zustimmung Planentwurf**

---

**Gutachten:**

Mit der vorliegenden Entwurfsplanung für den Bebauungsplan „Parkhaus Krumpperstraße“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Insbesondere wird der Geschossigkeit sowie der Wandhöhe mit 15,50 m zugestimmt.

Im Bebauungsplan ist ein extensives Gründach zwingend festzulegen. Dieses kann bis zu maximal 50 Prozent der Dachfläche mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen überstellt werden. Die Fassaden sind gestalterisch zu verbessern und im Wechsel mit einer Fassadenbegrünung auszuführen.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, mit einem dementsprechend modifizierten Bebauungsplanentwurf das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**12 Neubau Busbahnhof  
- Planung öffentliches barrierefreies WC mit Kiosk**

---

**Beschluss:**

Von der Planung und dem Bau eines Kiosks in der städtischen Fläche vor dem neuen Busbahnhof ist abzusehen.

Die Planung für ein öffentliches, barrierefreies WC mit Wickelraum und der für den Busbahnhof benötigte Technikraum sind in einer möglichst kostengünstigen Variante weiterzuverfolgen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**13 Sanierung Altstadt  
Bauabschnitt Kreuzgasse mit Kistlergasse  
- Vorstellung der Planung**

---

**Beschluss:**

Mit der dargestellten Ausbauplanung in den Bauabschnitten 2019 Kreuzgasse und Kistlergasse sowie 2020 für den Platz vor der Musikschule besteht Einverständnis.

Die Planung und Förderrichtlinien sind weiter auszuarbeiten und jeweils zur Ausschreibung zu bringen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9**

**14 Ausbau der Aufeldstraße - West (Ersterschließung)  
- Vorstellung der Planung**

---

**Beschluss:**

Für die Aufeldstraße-West wird ein erschließungsbeitragspflichtiger Ausbau gemäß der vorliegenden Planung des Ingenieurbüros OSS, Tutzing, beschlossen mit der Maßgabe, dass der Seitenstreifen / Gehweg anstelle einer Pflasterung – auf Wunsch der Anlieger – in Asphalt auszuführen ist.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**15 Planung der Waldorfschule  
- Vorstellung der Planung**

---

**Gutachten:**

Von der vorliegenden Entwurfsplanung des Bebauungsplanes „Waldorfschule“ anhand der Konzeptplanung von Architekt Diébédo Francis Kéré wird Kenntnis genommen.

**Zur Kenntnis genommen**

**16 Grünanlage "Am Riss"  
- Unterschriftenaktion BauKulturfreunde  
- Standsicherheit Birke**

---

**Beschluss:**

Mit dem Antrag von Stadtrat Honisch, dem anwesenden Sprecher der BauKulturfreunde ein Rederecht einzuräumen, besteht Einverständnis.

**Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 5 Anwesend 9**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Die in der Grünanlage vorhandene dreistämmige Birke, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu fällen. Mit der Nachpflanzung einer Platane, wie von Stadtrat Dr. Stüber vorgeschlagen, besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn in der Grünanlage noch ein adäquater Standort für die Entwicklung eines derartigen Baumes gegeben ist. Hierzu sollte die Anlage der Grünanlage abgewartet werden.

Der Vorschlag von 3-D-Reliefs der Stadtgrundrisse Weilheim / Narbonne wird grundsätzlich als gute Idee erachtet. Auch hier sollte jedoch vorläufig abgewartet werden, wie der fertige Platz wirkt und inwieweit ein Standort zur Verfügung steht.

Mit der von Stadtrat Dr. Stüber vorgeschlagenen Errichtung eines Brunnens in der Grünanlage besteht kein Einverständnis.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**17 Landesgartenschau 2028  
- Interessensbekundung**

---

**Gutachten:**

Von einer Interessensbekundung für das Bewerbungsverfahren zur Ausrichtung der Landesgartenschau in den Jahren 2027, 2028 und 2029 ist Abstand zu nehmen.  
Eine Bewerbung der Stadt Weilheim i.OB sollte für das Jahr 2030 angedacht werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**18 Stellplatzsatzung 2002  
- Anpassung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf  
(Anlage 1 zu § 2 Abs. 1)**

---

**Gutachten des Bauausschusses vom 13.11.2018:**

Der Stellplatzschlüssel für echte Sozialwohnungen wird auf 1 Stellplatz je Wohnung reduziert.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

Die Beträge für die Ablösung von Stellplätzen sollen wie folgt erhöht werden:

- für dem Wohnen dienende Gebäude / Gebäudeteile 4.000,00 €/Stellplatz
- für gewerblich genutzte Gebäude / Gebäudeteile 8.000,00 €/Stellplatz

**Mehrheitlich beschlossen: Ja 8 Nein 1 Anwesend 9**

Die Entscheidung über das weitere Vorgehen zum Entwurf der Stellplatzsatzung zur Anpassung und Neubekanntmachung wird erneut zurückgestellt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur Anpassung und Neubekanntmachung der Stellplatzsatzung in der Fassung September 2018-2 zu überarbeiten und die vorgetragenen Änderungen / Anpassungen einzuarbeiten.

Der überarbeitete Entwurf soll in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses erneut vorgelegt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**19 Anfragen, Dringlichkeitsanträge**

---

**19.1 Altlastenfläche "Waitzacker"  
Detailuntersuchung - Vertrag GAB GmbH**

---

**Beschluss:**

Mit dem vorliegenden Vertrag mit der Gesellschaft zur Altlastensanierung in Bayern mbH, München, (GAB) über die stillgelegte Hausmülldeponie Waitzacker im Stadtgebiet von Weilheim besteht Einverständnis.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

## **19.2 Entfernung eines städtischen Baumes Am Meisteranger**

---

### **Beschluss:**

Mit der von den Stadtwerken vorgeschlagenen Entfernung des Baumes – ohne Nachpflanzung – besteht Einverständnis.

Einer Entfernung des gesunden Baumes vor den Gebäuden Am Meisteranger 27 und 29 besteht nach wie vor kein Einverständnis.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Markus Loth um 12:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.