



Weilheim i.OB, 04.03.2015

## EINLADUNG

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

am Dienstag, 10.03.2015

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

Angelika Flock  
3. Bürgermeisterin

**Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 10.03.2015**Öffentlicher TeilBeginn: **09.30 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Bauanfrage  
Neubau Einfamilienhaus  
Wettersteinstraße 16
3. Bauanfrage  
Neubau eines Wohnhauses mit Garage  
Deutenhausener Straße 13
4. Bauanfrage  
Neubau Wohnheim für Flüchtlinge  
Nördlich Leprosenweg
5. Bauantrag  
Nutzungsänderung Tanzschule, Münchener Straße 15  
Befreiung wegen Baugrenzen für Fluchttreppe
6. Bauantrag  
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern – Tektur Haus 2 -  
Karl-Böhaimb-Straße 12  
Befreiung wegen Baugrenzenüberschreitung
7. Errichtung eines Nebengebäudes  
Johann-Baur-Straße 47  
- Isolierte Befreiung bzw. Änderung des Bebauungsplanes
8. Bebauungsplan „Johann-Baur-Straße / Engelhartstraße / Fasserstraße / Deglergasse“  
Bauanfrage erdgeschossiger Anbau, Fasserstraße 10  
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
9. Bebauungsplan „Am Schwattachweg“  
Bauanfrage zur Errichtung einer Grenzgarage mit Stellplatz  
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
10. Bebauungsplan „Obere Stadt Ia“ (Ärztehaus)  
- Abwägung
11. Umbau Bahnübergang Geistbühlstraße
12. Anforderungsprofil für die neue Dreifach-Sporthalle in Weilheim
13. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

# Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 10.03.2015  
im großen Sitzungssaal des Rathauses

## 1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Loth
- b) Die Mitglieder: StRäte: Asam, Gast, Holeczek, Honisch, Lunsz-Schmieder  
(für Zirngibl), Pentenrieder, Dr. Reindl, Trautinger

## 2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

- a) Vom Stadtrat:
- b) Aus der Verwaltung: Frank, Schleich, Stork, Kirchmayer
- c) Außerdem:

## 3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

## 4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

- a) Vom Stadtrat: -/-
- b) Aus der Verwaltung: -/-

5. **Schritfführer:** Frank, Stork, Kirchmayer

6. **Beginn der Sitzung:** 09.30 Uhr;

7. **Ende der Sitzung:** 11.25 Uhr;

8. **Anmerkungen:** -/-

Weilheim i.OB, 10.03.2015

**Auszug**  
**aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung**  
**vom 10.03.2015**  
**- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -**

**Sitzungsprotokoll fürs Internet März 2015**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 25/2015**  
**Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Vorgang:

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 10.02.2015 folgende Beschlüsse gefasst, die hiermit öffentlich bekannt gegeben werden:

Neubau Berufsschulzentrum Narbonner Ring – Beauftragung Planer für Bauleitplanungen

Vorbehaltlich der Kostenübernahme durch den Landkreis Weilheim-Schongau werden die Planungsarbeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Neubau des Berufsschulzentrums am Narbonner Ring an das Büro U-Plan, Königsdorf, und die Arbeiten zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Architekturbüro Zach, Penzberg, im Rahmen der HOAI vergeben.

Sanierung der W.-C.-R.-Mittelschule – Vergabe Schlosserarbeiten

Die Schlosserarbeiten für den Erweiterungsbau der W.-C.-R.-Mittelschule werden an die Firma Franz Mayr, Böbing, zum Mindestgebot von 41.204,94 € vergeben.

Instandhaltung der Hl.-Geist-Spittalkirche Weilheim – Vergabe der Gerüstarbeiten

Das vorliegende Angebot der Firma Paul Franz, Westerheim, ist gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A von der Angebotswertung auszuschließen.

Die Arbeiten werden demnach an die Firma Markus Greiner, Kochel, zum Angebotspreis von 75.996,73 € vergeben.

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 26/2015**  
**Saatkrähenkolonie am Oberen Graben - Bekanntgabe Baumschnittmaßnahmen**

Vorgang:

Die Stadt Weilheim i.OB hat bereits in der öffentlichen Sitzung am 20.01.2015 über die rechtliche Situation im Umgang mit der Saatkrähenkolonie am Oberen Graben berichtet.

Auf Grund der vorliegenden Anträge verschiedener Anlieger und insbesondere der Nutzer der nördlichen Parkplatzreihe am Oberen Graben wurde mit Vertretern des Landesbundes für Vogelschutz Bayern e.V. versucht, eine Teillösung für das Problem der Parkplatzverschmutzung zu finden. Insoweit wurde bei der Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern beantragt, an den in dieser Parkplatzzeile befindlichen Bäumen die für den Nestbau benötigten Astgabeln zu beschneiden.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 23.02.2015 diese Maßnahmen ausnahmsweise genehmigt. Der Beschnitt der Bäume fand am 04.03.2015 unter fachlicher Begleitung des Landesbundes für Vogelschutz statt.

Wie bereits bekannt gegeben, darf die Kolonie im Grunde nicht gestört oder vergrämt werden, da dies zur Zersplitterung und dadurch letztlich einer Vergrößerung der Anzahl der Tiere führen würde. Mit der beantragten und genehmigten Maßnahme wird der Versuch unternommen, die

Vögel behutsam an der Besiedelung der vier Bäume über den Parkplätzen zu hindern und sie auf die nebenliegenden Bäume in der Grünfläche zu „drängen“.

Letztlich bleibt abzuwarten, wie sich die Vögel verhalten. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass weitergehende Maßnahmen seitens der Stadt nicht vorgesehen sind und auch durch private Initiative nicht erfolgen dürfen.

Es wird gebeten, vom Vorgang Kenntnis zu nehmen.

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 27/2015**  
**Bekanntgaben Abbruch Verlagsgebäude 'Münchener Merkur' Münchener Straße 1**

Vorgang:

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 09.12.2014 mit einer Bauanfrage der Zeitungsgruppe Münchener Merkur zum Abbruch des bestehenden Bürogebäudes Münchener Straße 1 / Ecke Unterer Graben und einem modernen großzügigen Neubau an dieser Stelle befasst.

Dem vorliegenden Planungsentwurf zum Neubau eines Medienhauses wurde hierbei grundsätzlich zugestimmt. Dem Planer wurde aufgegeben, gestalterische Verbesserungsmaßnahmen zu überdenken und gegebenenfalls bei einer weiteren Vorlage umzusetzen.

Des Weiteren soll bei der Neuplanung versucht werden, die fußläufige Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt zu verbessern. Nachdem das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Färbergasse II“ gelegen ist, wurde dem Bauwerber aufgetragen, zu prüfen, welche Festsetzungen zu verändern sind und einen dementsprechenden Vorschlag auszuarbeiten.

Diese Aufgaben zur Neubebauung des Grundstückes stehen derzeit noch aus.

Mit Schreiben vom 16.02.2015 legt das Planungsbüro Schleburg, Rosenheim, für den Zeitungsverlag Oberbayern GmbH und Co. KG die Abbruchanzeige für das Bestandsgebäude vor.

Es wird gebeten, vom Vorgang Kenntnis zu nehmen.

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 28/2015**  
**Bauantrag**  
**Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern - Tektur Haus 2 -**  
**Karl-Böhaimb-Straße 12**  
**Befreiung wegen Baugrenzenüberschreitung**

Beschluss:

Nachdem für die Überschreitung der Baugrenze zwischenzeitlich die Zustimmung des nördlich angrenzenden Nachbarn schriftlich vorliegt, wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt mit der Maßgabe, dass die bereits mit Bescheiden aus dem Jahr 2013 geforderten Nachpflanzungen auf dem Grundstück bis spätestens Ende Mai 2015 erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 3**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 29/2015**  
**Bauanfrage**  
**Neubau Einfamilienhaus**  
**Wettersteinstraße 16**

Verlauf:

Die Mitglieder des Bauausschusses haben die Örtlichkeit eingesehen. Hierbei wurde seitens des Stadtbauamtes darauf hingewiesen, dass eine einheitliche Baulinie sowohl von Norden her als auch von Süden vorgegeben ist, die mit der geplanten Gebäudesituierung deutlich im Kurvenbereich überschritten werde. Das Gebäude fügt sich hier aus städtebaulicher Sicht nicht ein. Es wurde daher vorgeschlagen, die Angelegenheit zurückzustellen und mit dem Antragsteller bezüglich einer alternativen Planung zur Situierung des Gebäudes parallel des bestehenden Hauptbaukörpers zu verhandeln.

Gutachten:

Die Angelegenheit wird zurückgestellt. Aufgrund der Überschreitung der vorgegebenen Straßenflucht ist mit dem Antragsteller wegen einer alternativen Situierung des Gebäudes – möglicherweise parallel zum Hauptgebäude – zu verhandeln.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 30/2015**  
**Bauanfrage Neubau eines Wohnhauses mit Garage Deutenhausener Straße 13**

Verlauf:

Die Grundstücks- und Straßensituation wird in Augenschein genommen. Hierbei wird vorgetragen, dass der Bebauungsplan an der beantragten Stelle kein Baurecht ausweist. Entlang des Narbonner Ring ist eine jeweils 20 m breite Zone vom Bebauung freizuhalten.

Die Schaffung von zusätzlichem Baurecht für das beantragte Wohngebäude wäre planungsrechtlich nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes möglich. Diese ist an der Stelle städtebaulich einerseits nicht vertreten und würde andererseits besonderer Lärmschutzmaßnahmen bedingen.

Beschluss:

Mit der vorliegenden Bauanfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Deutenhausener Straße 13, besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 9**

**Der Antrag ist damit abgelehnt.**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 31/2015**  
**Bauantrag Nutzungsänderung Tanzschule, Münchener Straße 15**  
**Befreiung wegen Baugrenzen für Fluchttreppe**

Beschluss:

Mit der Nutzungsänderung der Flächen im Kellergeschoss des Gebäudes Münchener Straße 15 in eine Tanzschule besteht Einverständnis.

Die für den zweiten Rettungsweg notwendige Treppenanlage vom Erdgeschoss in den Keller kann auf der städtischen Teilfläche der Flurnummer 878, Gem. Weilheim i.OB, zu liegen kommen. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung ist hierfür mit dem Grundstückseigentümer des Baugrundstückes zu treffen.

Für die geringfügige Überschreitung der Baulinie wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt, da öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 32/2015**  
**Errichtung eines Nebengebäudes**  
**Johann-Baur-Straße 47**  
**- Isolierte Befreiung bzw. Änderung des**  
**Bebauungsplanes**

Beschluss:

Der geplanten Errichtung eines Nebengebäudes am Grundstück Johann-Baur-Straße 47 wird zugestimmt.

Für das verfahrensfreie Nebengebäude wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Stadt IV b“ erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 33/2015**  
**Bebauungsplan 'Johann-Baur-Straße / Engelhartstraße / Fasserstraße / Deglergasse'**  
**Bauanfrage erdgeschossiger Anbau, Fasserstraße 10**  
**- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Beschluss:

Mit der vorliegenden Bauanfrage zur Erweiterung des Gebäudes Fasserstraße 10 mit einem erdgeschossigen Anbau besteht Einverständnis.

Der Bebauungsplan „Johann-Baur-Straße / Engelhartstraße / Fasserstraße / Deglergasse“ ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Erweiterung der bisher zurückspringenden Baugrenze an den Grundstücken Fasserstraße 8, 10 und 12 entsprechend zu ändern.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 34/2015**  
**Bebauungsplan 'Am Schwattachweg' Bauanfrage zur Errichtung einer Grenzgarage mit**  
**Stellplatz - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag zur Errichtung einer Garage sowie eines Stellplatzes besteht Einverständnis. Die im Bereich der künftigen Zufahrt befindliche öffentliche Grünfläche ist insoweit auf Kosten des Antragstellers zurückzubauen.

Der Bebauungsplan „Am Schwattachweg“ ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im gesamten Geltungsbereich dahingehend zu ändern, dass Garagen und Stellplätze grundsätzlich innerhalb des Baugrundstückes zugelassen werden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 35/2015**  
**Bebauungsplan 'Obere Stadt I a' (Ärztehaus)**  
**- Abwägung**

Gutachten:

Mit einer Beseitigung der drei Schwarzkiefern an der Südwestecke des Grundstückes besteht Einverständnis:

**Abstimmungsergebnis: 7 : 2**

Die Bauverwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Stadtrates ein Kostenangebot für ein Verkehrsgutachten einzuholen.

Im Übrigen wird über die vorliegenden Bedenken und Anregungen im Sinne des Abwägungsvorschlages des Stadtbauamtes entschieden.

Der Änderungsplan ist dementsprechend zu überarbeiten. Das Verfahren ist mit einer erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB fortzuführen. Hierbei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teil abgegeben werden können.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 3**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 36/2015**  
**Umbau Bahnübergang Geistbühelstraße**

Beschluss:

Von der vorgesehenen Planung wird Kenntnis genommen.

Bei der zuständigen Abteilung der Bahn sind die für die Planung vorgesehenen Kosten zu ermitteln.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 37/2015**  
**Anforderungsprofil für die neue Dreifach-Sporthalle**  
**in Weilheim**

Beschluss:

Von den bereits vorliegenden Stellungnahmen der Fraktionen wird Kenntnis genommen.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, hieraus einen Kriterienkatalog zusammenzustellen und diesen der Firma Kommunale Sporthallen GmbH (KSG) für die weiteren Planungen und Untersuchungen zur Verfügung zu stellen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**