



Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 12.03.2014

EINLADUNG

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

am **Dienstag, 18.03.2014**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: **10.00 Uhr**

Beratungspunkte siehe Anlage 1

Nichtöffentlicher Teil

Beginn: **08.30 Uhr** mit Ortsbesichtigungen
(Treffpunkt Rathaus Hof)

Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil

Beratungspunkte siehe Anlage 2

Markus Loth
1. Bürgermeister

Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 18.03.2014Öffentlicher TeilBeginn: **10.00 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Umbau und Sanierung des Modehauses
Rathausplatz 9/11
3. Vorbescheid
Betriebsleiterwohnhaus mit 2 Ferienwohnungen
Antdorfer Straße
4. Bauantrag zur Erweiterung des Wertstoffhofes
Leprosenweg
5. Neuerrichtung von 49 Pkw-Stellplätzen und Asphaltierung der bestehenden
Mitarbeiterparkplätze
Dr.-Karl-Slevogt-Straße 1
6. Aufschüttung Rasen-Startbahn für Modellflugplatz
Weilheimer Moos
7. Bebauungsplan „Johann-Baur-Straße / Engelhartstraße / Fasserstraße /
Deglergasse“
- Änderungsantrag Dachgauben
8. Bebauungsplan „Narbonner Ring / Zotzenmühlweg“
- Erweiterung Wohnhaus, Am Hardtfeld 20
9. Bebauungsplan „Altstadt Ia“
- Antrag auf Befreiung wegen Ausbau des Dachgeschosses
10. Bebauungsplan „Färbergasse II“
9. vereinfachte Änderung
11. Bebauungsplan „Marienplatz / Kirchplatz / Ledererstraße / Kipfingergasse“
1. vereinfachte Änderung
12. Außenbereichssatzung „Tankenrainer Straße“
1. Änderung - Satzungsbeschluss
13. Bebauungsplan „Südlich der Pöltner Kirche“
Vorstellung Planungsbüros für Erweiterung
14. Ausbau Holzhofring
- Erstmalige erschließungsrechtliche Herstellung
- Vorstellung Ausbauplanung

15. Fahrradständer Innenstadt
16. Deckensanierung Rathaus
- Alternative Planung
17. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 18.03.2014
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Loth
- b) Die Mitglieder: StRäte: StRätin Arneth-Mangano (für Trautinger), StRätin Braumiller (ab 12.55 Uhr für Dr. Vidal), Gast, Honisch, Müller, Pentenrieder, Dr. Reindl, Dr. Vidal, Zirngibl,

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

- a) Vom Stadtrat: -/-
- b) Aus der Verwaltung: Frank, Stork
- 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: 10.00 Uhr

7. Ende der Sitzung: 13.00 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 18.03.2014

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 18.03.2014
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 38/2014
Umbau und Sanierung des Modehauses, Rathausplatz 9/11

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag zum Umbau und Sanierung des Modehauses, Rathausplatz 9/11, wird zugestimmt.

Bezüglich der Überschreitung der Firsthöhe für das Glasoberlicht im Nordteil des 2. Obergeschosses sowie der Anordnung der Stellplätze wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Stadt II“ zugestimmt.

Im Anhalt an § 2 Abs. 2 letzter Satz FabS WM sind für das in der Innenstadt gelegene Modehaus 21 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 39/2014
Vorbescheid - Betriebsleiterwohnhaus mit 2 Ferienwohnungen
Antdorfer Straße

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei Ferienwohnungen, Antdorfer Straße, besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9
 Der Antrag ist somit abgelehnt.

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 40/2014
Bauantrag zur Erweiterung des Wertstoffhofes Leprosenweg

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag zur Erweiterung des Wertstoffhofes, Leprosenweg, wird zugestimmt. Insbesondere besteht Einverständnis im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leprosenweg“ über:

- die geplante Öffnung des Erdwalles;
- die Anordnung der entlang der Erschließungsstraße festgelegten Bäume;
- die Überschreitung der zu versiegelnden Flächen.

Auf die Einhaltung der Lärmwerte, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie dem Immissionsgutachten, ist zu achten. Für die Stichstraße, Fl.Nr. 2759/19, des Leprosenweges ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h bis max. 20 km/h durch die Untere Verkehrsbehörde (Ordnungsamt) anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 41/2014
Neuerrichtung von 49 Pkw-Stellplätzen und Asphaltierung der bestehenden
Mitarbeiterstellplätze Dr.-Karl-Slevogt-Straße 1

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag zur Asphaltierung der bestehenden Mitarbeiterparkplätze sowie Neuerrichtung von 49 Parkplätzen wird zugestimmt. Auf die entsprechende Begrünung gemäß den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 . 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 42/2014
Aufschüttung Rasen-Startbahn für Modellflugplatz Weilheimer Moos

Beschluss:

Mit dem Bauantrag zur Aufschüttung einer Rasen-Startbahn für den Modellflugplatz, Weilheimer Moos, besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 43/2014
Bebauungsplan 'Johann-Baur-Straße / Engelhartstraße / Fasserstraße / Deglergasse' - Änderungsantrag Dachgauben

Beschluss:

Mit dem Vorschlag des Bauherrn zur Errichtung einer 2,40 m breiten Gaube besteht aus städtebaulichen und grundsätzlichen Erwägungen kein Einverständnis.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Johann-Baur-Straße / Engelhartstraße / Fasserstraße / Deglergasse“ ist gemäß § 13 BauGB entsprechend dem Vorschlag des Stadtbauamtes dahingehend zu ändern, um auf den Gebäuden entweder eine Einzelgaube mit max. 1,80 m Breite oder zwei Einzelgauben mit max. 1,50 m Breite zuzulassen. Für die 2. Variante ist die Summe der Gauben dementsprechend auf 40 Prozent der Dachlänge zu erhöhen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 44/2014
Bebauungsplan 'Narbonner Ring / Zotzenmühlweg' - Erweiterung Wohnhaus, Am Hardtfeld 20

Beschluss:

Für die vorgesehene geringfügige Erweiterung der Wohnfläche durch Schließung des Balkons wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Narbonner Ring / Zotzenmühlweg“ zugestimmt.

Ein entsprechender Bauantrag ist im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 45/2014
Bebauungsplan 'Altstadt Ia'
- Antrag auf Befreiung wegen Ausbau des Dachgeschosses

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag auf Ausbau des Dachgeschosses und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt Ia“ wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 46/2014
Bebauungsplan 'Färbergasse II' 9. vereinfachte Änderung - Satzungsbeschluss

Verlauf:

Herr Stork, Stadtbauamt, erläutert die vorliegenden Bedenken und Anregungen und weist bezüglich des Grundstücks Färbergasse 9 darauf hin, dass gegenüber dem Bestandsgebäude und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes das nunmehr geplante Gebäude bereits um einen weiteren Meter nach Süden verschoben wurde. Der Abstand hat sich somit von ursprünglich ca. 3,50 m auf 5,35 m in der 1. Änderung und nun 6,45 m im Rahmen der 2. Änderung erhöht. Ein weiteres Abrücken nach Süden könne bezüglich der Tiefgarage sowie dem Schutz der an der Westseite befindlichen Bäume nicht erfolgen.

Zu den Anregungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird vorgebracht, dass in der Bebauungsplanänderung der zu erhaltende Baumbestand sowie die Anwendung der DIN 18920 verbindlich festgesetzt wurde. Die Baugrenze ist großzügig gefasst, sodass mit dem Gebäude etwas Spielraum besteht.

Es wurde ausdrücklich nur die Situierung der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt festgelegt. Die Fläche der Tiefgarage ist frei wählbar. Hierbei ist auf den Wurzelbereich der Bäume und damit auf die Einhaltung der DIN 18920 zu achten. Für eine Reduzierung der Stellplatzpflicht – auch durch Ausweisung von Carsharing-Plätzen – ist hier kein Grund gegeben. Die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB sieht hierfür auch keine Festsetzung vor. Die im Zufahrtbereich befindliche Buche wurde mit Beschluss des Bauausschusses zur vorliegenden Änderung aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Sollte der Baum gefällt werden, ist dafür eine Ersatzpflanzung von zwei Bäumen, 2. Wuchsordnung, festgelegt (siehe Begründung).

Beschluss:

Über die vorliegenden Bedenken und Anregungen wird im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird damit nicht veranlasst.

Die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Färbergasse II“ wird samt Begründung in der Fassung vom 16.12.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 47/2014
Bebauungsplan „Marienplatz / Kirchplatz / Ledererstraße / Kipfingergasse“
1. vereinfachte Änderung - Satzungsbeschluss

Beschluss:

Von der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau, wird Kenntnis genommen.

Die Begründung ist redaktionell dahingehend zu korrigieren, dass anstelle des Wortes „Baulinie“ das Wort „Baufucht“ verwendet wird.

Im Übrigen wird festgestellt, dass gegen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Marienplatz / Kirchplatz / Ledererstraße / Kipfingergasse“ keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden. Diese Änderung des Bebauungsplanes wird in der Fassung vom 10.12.2013 und der redaktionell geänderten Fassung der Begründung vom 18.03.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 48/2014
Außenbereichssatzung 'Tankenrainer Straße'
1. Änderung – Satzungsbeschluss

Gutachten:

Zunächst wird festgestellt, dass gegen die Änderung der Satzung von Seiten der Grundstückseigentümer und Nachbarn keine Empfehlungen oder Anregungen vorgebracht wurden. Der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau, zur redaktionellen Konkretisierung der vorgeschlagenen Festsetzungen wird zugestimmt. Die Formulierungen sind dementsprechend anzupassen.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Tankenrainer Straße“ wird in der ergänzten Fassung vom 18.03.2014 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 49/2014
Bebauungsplan 'Südlich der Pöltner Kirche'
- Vorstellung Planungsbüros für Erweiterung

Verlauf:

Zunächst erläutert Stadtbaumeister Frank die bisherige Entwicklung des bestehenden Bebauungsplanes „Südlich der Pöltner Kirche“ sowie die Behandlung der Bauanfrage Hotel / Wohnbebauung im Bauausschuss vom 11.02.2014.

Herr Architekt Zach, Penzberg, beginnt die Vorstellungsrunde und erläutert seine Planungsgedanken basierend auf der Historie alter Vermessungspläne und dem heutigen Zustand. Er würde an eine Bebauung des Areals eher vorsichtig mit Einzelgebäuden herangehen und einen größeren Geschosswohnungsbau entlang der Geistbühelstraße sehen.

Herr Architekt Sunder-Plassmann stellt die Situation und insbesondere die Höhenentwicklung anhand eines kleinen Modells dar. Auch nach seiner Auffassung sollte der Bereich um die denkmalgeschützte Hofstelle sowie um die Kirche behutsam geplant werden. Er folgt dem Gelände mit einer eher stangenartigen Bebauung, die im Bereich der Pollinger Straße eine maximal zweigeschossige Höhenentwicklung entsprechend den Bestandsgebäuden östlich und westlich der selben erfahren soll, während sie in der Hanglage sich auch drei- bis viergeschossig aufbauen könnte. Das bestehende Gebäude, Geistbühelstraße 2, sollte als Solitär erhalten bleiben.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion vertraten die Mitglieder des Bauausschusses einhellig die Meinung, dass eine Entwicklung des Quartiers durchaus sensibel unter Berücksichtigung sowohl der Belange der Denkmalpflege und Stadtentwicklung, als aber auch der Interessen des Grundstückseigentümers und Bauherrn erfolgen sollte.

Gutachten:

Von den Vorstellungen der Planungsbüros wird Kenntnis genommen.

Die Angelegenheit wird zur Beratung in die Fraktionen und Beschlussfassung in den Stadtrat am 27.03.2014 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 50/2014
Deckensanierung Rathaus - Alternative Planung

Verlauf:

Herr Architekt Weinberger erläutert die neuen Planungsüberlegungen und weist darauf hin, dass die Bereiche der Schlaraffia sowie der Stadtkapelle in den Obergeschossen nicht angetastet werden sollen, da hier hochwertige Innenausbauten vorgenommen wurden, die nur kostspielig zu ersetzen wären. Die bestehenden Garagen (Bürgermeister und Bauamt) sollten für spätere Erschließungsmaßnahmen einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke zurückbehalten und unangetastet bleiben.

Das für die Zukunft geplante Blockheizkraftwerk könne im Bereich des Erdgeschosses unter den Räumen der Schlaraffia eingebaut werden (Auflassung der Garage für Fundräder sowie der Hausmeistergarage). Der Anschluss an die bestehende Heizzentrale des Rathauses wird mit Mehrkosten in Höhe von ca. 25.000 € berechnet, was jedoch vertretbar wäre.

Unabhängig von der Einrichtung dieses Blockheizkraftwerkes müsste nun im Jahr 2014 mit der dringend notwendigen Deckensanierung weiter vorangegangen werden.

Protokollnotiz:

Die Mitglieder des Bauausschusses haben von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 51/2014
Ausbau Holzhofring - Erstmalige erschließungsrechtliche Herstellung - Vorstellung
Ausbauplanung

Verlauf:

Die Mitglieder des Bauausschusses haben die Örtlichkeit besichtigt.

Hierbei wird vom planenden Ingenieurbüro und der Tiefbauabteilung vorgeschlagen, entsprechend den Wünschen aus der Anliegerversammlung auf einen Hochbord am Gehweg zu verzichten.

Es wird vorgeschlagen, einen 2 m breiten „Multifunktionsstreifen“ mit Pflasterfuge höhengleich zum Fahrbahnbelag auszuführen. Dieser Streifen kann sowohl als Fußweg, als auch als Parkstreifen genutzt werden.

Im nördlichen Abschnitt des Holzhofringes ist der Gehweg entsprechend dem Bestand schmaler auszuführen und aufgrund der benötigten Wasserführung mit einer 3 cm starken Erhöhung gegenüber dem Fahrbahnbelag anzulegen.

Beschluss:

Die beiden Bereiche des Holzhofringes sind gemäß der heute vorgeschlagenen geänderten Ausbauplanung herzustellen und erschließungsbeitragsrechtlich abzurechnen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 52/2014
Antrag BfW-Fraktion zur Aufstellung weiterer Fahrradständer in der Innenstadt

Gutachten:

Mit dem Antrag von Stadtrat Gast zur Rückstellung und Einschaltung der Agenda 21 sowie dem ADFC Weilheim besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

Protokollnotiz:

Die Fraktion der Bürger für Weilheim spricht sich nicht gegen eine Beteiligung der Agenda und des ADFC Weilheim, jedoch gegen eine nochmalige Rückstellung der Entscheidung aus.