Stadt Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, 09.07.2014

E I N L A D U N G

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

am Dienstag, 15.07.2014

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: 08.30 Uhr

Beratungspunkte siehe Anlage 1

Es finden keine Ortsbesichtigungen statt!

Nichtöffentlicher Teil

Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil

Beratungspunkte siehe Anlage 2

Markus Loth
1. Bürgermeister

Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 15.07.2014

Öffentlicher Teil

Beginn: **08.30 Uhr**

1. Bekanntgaben

2. Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
   Schmiedstraße 10

3. Änderung des Bebauungsplanes
   „Obere Stadt I“

4. Aufstellung einer Containeranlage für Klassenräume,
   Kerschensteinerstraße

5. Anträge auf Befreiung
   Rathausplatz 21

6. Bebauungsplan „Am Steickerer - Nord“
   - Aufstellungsbeschluss

7. Bebauungsplan „Altstadt IV“
   2. vereinfachte Änderung
   - Satzungsbeschluss

8. Sanierung Rathaus
   - Weitere Planung

9. Bebauungsplan „Südlich der Pöltner Kirche II“
   - Modifizierte Planungen
   - Ergebnis Bürgerinformation

10. Sanierungsgebiet „St. Pölten“

11. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 15.07.2014
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Loth

b) Die Mitglieder: StRäte: Gast, Holeczek, Honisch, Mini, Pentenrieder, Dr. Reindl, Trautinger, 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: 08.30 Uhr; 10.45 Uhr

7. Ende der Sitzung: 10.45 Uhr; 10.55 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 15.07.2014

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 15.07.2014
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 110/2014
Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Vorgang:
Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 24.06.2014 folgende Beschlüsse gefasst, die hiermit öffentlich bekannt gegeben werden:

1. Generalsanierung der W.-C.-R.-Mittelschule – Vergabe Lüftungsarbeiten

Im Rahmen der Generalsanierung der W.-C.-R.- Mittelschule wurden die Lüftungsarbeiten an die Firma Reynartz, Gräfelfing zum Mindestangebot von 44.278,12 € vergeben.

2. Generalsanierung der W.-C.-R.-Mittelschule – Vergabe Elektroinstallationsarbeiten

Die Elektroinstallationsarbeiten für die Generalsanierung der W.-C.-R.-Mittelschule wurden an die Firma Baumgartner, Kochel, zum Mindestangebot von 59.145,14 € vergeben.

Protokollnotiz:
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2014 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 111/2014
Änderung des Bebauungsplanes 'Obere Stadt I'

Verlauf:
Stadtbaumeister Frank erläutert die vorliegende Planung, die aus einem Plangutachten von drei verschiedenen Architekturbüros durch die Planungsgemeinschaft „Ärztehaus Weilheim“ favorisiert wurde.
Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Planung durchaus zugestimmt werden. Begrüßt wird der Rücksprung mit dem Hauptgebäude entlang der B2, so dass hier ein ausreichender Gehweg geschaffen werden kann. Ebenso positiv wird gesehen, dass mit einem Gebäudeteil höhengleich an das bestehende Stadtarchiv angebunden wird, um hier den optischen Eindruck einer Einheit zu erzielen. Im Hinblick auf die Grünordnung wird empfohlen, die markanten Schwarzkiefern am südwestlichen Grundstückseck und der Einfahrt in die Johann-Baur-Straße möglichst zu erhalten.

Über die notwendige Anzahl von Stellplätzen kann derzeit noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Hierzu müsste die konkrete Detailplanung vorgelegt werden. Gegebenenfalls sind die notwendigen Stellplätze auch in einer zweiten Tiefgaragenebene nachzuweisen.

Als Vertreter der Planungsgemeinschaft „Ärztehaus Weilheim“ erläutert Herr Dr. Vogt die Idee dieses Ärztehauses und deren vorläufige grobe Aufteilung in verschiedene Fachbereiche. Insgesamt betont er hierbei die geplanten Synergieeffekte zwischen den Facharztpraxen und Nutzungen von Einrichtungen des Krankenhauses (Operation, Sterilisation).

Für die Fraktion der Bürger für Weilheim sieht Stadtrat Dr. Reindl die Planung durchwegs positiv. Das Projekt sei eine Aufwertung des Gesundheitsstandortes Weilheim.

Stadtrat Trautinger sieht darin für die Fraktion der SPD ebenfalls ein gelungenes Projekt.

Stadtrat Honisch betont, dass die Planung gegenüber den ersten Vorschlägen städtebaulich gewonnen habe. Lediglich die verkehrliche Anbindung erscheint aufgrund der Einbahnsituation sowie der möglichen hohen Frequentierung noch problematisch und müsste dringend im

Änderungsverfahren zum Bebauungsplan untersucht und geprüft werden. Nach seiner Auffassung stelle die Planung jedoch eine enorme Konkurrenzsituation zum Krankenhaus Weilheim und anderen Ärzten und Fachärzten in Weilheim dar. Von daher stellt sich die Frage, wie das Projekt bisher mit diesen kommuniziert wurde.

Herr Dr. Vogt erklärt hierzu, dass die Planung Schritt für Schritt mit den Vertretern des Krankenhauses Weilheim abgesprochen sei. Eine Konkurrenzsituation sei hier nicht gegeben. Bei der geplanten Apotheke sowie der Orthopädietechnik handele es sich um bereits in Weilheim ansässige Firmen, die ihren Standort entsprechend verlagern würden.

Für die Fraktion der CSU erklärt Stadtrat Gast, dass sich die Planung städtebaulich verbessert hätte. Eine Konkurrenz zum Krankenhaus oder anderen Facharztbereichen in Weilheim wird nicht gesehen. Es handele sich hierbei eher um eine Ergänzung. Auch seiner Auffassung nach müssten die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB zu fordernden Parkplätze unbedingt nachgewiesen werden.

Stadtrat Pentenrieder spricht von einer großen Aufwertung für den Medizinstandort Weilheim. Wenn möglich, sollten die von Stadtbaumeister Frank angesprochenen Schwarzkiefern erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist zumindest eine entsprechende Ersatzpflanzung am Grundstück vorzusehen.

Auch Stadtrat Mini sieht die Planung insgesamt positiv und begrüßt die damit vorgesehenen Synergieeffekte, wie vom Antragsteller erläutert.

Stadtrat Zirngibl bittet um Prüfung, inwieweit für die am Rathausplatz vorhandenen Gebäude und Nutzungen auf dem Grundstück bereits Stellplätze dienstbarkeitlich gesichert sind. Sollte dies der Fall sein, wären diese zusätzlich zu den benötigten Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gutachten:
Mit der vorliegenden Planung des Architekturbüros Rill + Lechner, Weilheim, zur Errichtung eines Ärztehauses am Grundstück, Fl.Nrn. 514 und 522, Gemarkung Weilheim i.OB, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Stadt I“ ist zur Änderung der Festsetzungen für diese Planung entsprechend zu ändern.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, ein Änderungsverfahren gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 112/2014
Sanierung Rathaus - Weitere Planung

Vorgang:
Das Architekturbüro Plan3 Architekten, Schongau, vertreten durch Herrn Architekt Weinberger, hat die weitere Planung des Rathauses Weilheim ausgearbeitet. Insbesondere der Bereich Ordnungsamt und Standesamt sind aufgrund der dort erforderlichen Deckensanierung baldmöglichst zu beginnen. In diesem Zusammenhang wird als kostengünstigste Lösung der Abbruch des eingeschossigen Westflügels vorgeschlagen und in Folge auch gleich die Deckensanierung und Umbau des Einwohnermeldeamtes empfohlen.

Die eigentliche Baumaßnahme ist für 2015 geplant, da im Vorfeld die notwendigen Planungen für die Genehmigung und die Ausschreibung im zweiten Halbjahr 2014 durchzuführen sind.

Mit dem Haushaltsansatz für 2014 und dem Ansatz im Finanzplan für 2015 und Folgejahre stehen die notwendigen Mittel zur Verfügung.

Architekt Weinberger wird die Planung und Zeitabläufe der einzelnen Bauabschnitte in der Bauausschusssitzung vorstellen.

Nach der Geschäftsordnung ist der Bauausschuss in dieser Angelegenheit beschließend zuständig.

Beschluss:
Mit der von Architekt Weinberger vorgestellten Planung, dem Zeitplan sowie der Kostenberechnung für die weiteren Maßnahmen zur Sanierung des Rathauses besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 113/2014
Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Schmiedstraße 10

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Bauantrag zur Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Schmiedstraße 10 besteht Einverständnis.

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, auf die nördliche Gaube in der Ansicht der Schmiedstraße zu verzichten.
Die für die weitere Nutzung notwendigen acht Stellplätze sind durch den Grundstückseigentümer und Bauherrn an die Stadt Weilheim i.OB abzulösen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 114/2014
Aufstellung einer Containeranlage für Klassenräume
Kerschensteinerstraße

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Bauantrag zur vorübergehenden Aufstellung einer Containeranlage für Klassenräume, Kerschensteinerstraße 2, besteht Einverständnis.
Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen eines Ablösevertrages nachzuweisen. Hierfür wird aufgrund der Übergangslösung einer Stundung der Ablösesumme zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 115/2014
Anträge auf Befreiung Rathausplatz 21

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Stadt – Stadtbach“ in Bezug auf die Dreigeschossigkeit des Hauptgebäudes sowie die Anlegung von zwei Stellplätzen in der bisherigen Grünfläche (Hofbereich) besteht Einverständnis.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.05.2014 eingeleitete Änderung des Bebauungsplanes weiterhin durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 116/2014
Bebauungsplan 'Am Steickerer - Nord'
- Aufstellungsbeschluss

Gutachten:
Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes Am Steickerer wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Steickerer - Nord“.
Vom Geltungsbereich werden die im beiliegenden Lageplan des Stadtbauamtes vom 15.07.2014 schwarz umrandet dargestellten Flurnummern 594 und 595, Gemarkung Deutenhausen, erfasst.
Die Fläche wird gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 117/2014
Bebauungsplan 'Altstadt IV' 2. vereinfachte Änderung - Satzungsbeschluss

Beschluss:
Der Anregung des Landratsamtes Weilheim-Schongau auf Ergänzung für die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung wird zugestimmt. Die Textpassage ist dementsprechend redaktionell zu ergänzen.
Zur Anregung bezüglich der Dachflächenfenster wird ausgeführt, dass in der Begründung in der Fassung vom 27.05.2014 bereits aufgenommen ist, dass Dachflächenfenster allgemein zugelassen werden und sie damit einer denkmalpflegerischen Erlaubnis unterliegen und im Einzelfall durch das Landesamt für Denkmalpflege gebäudebezogen zu beurteilen sind.

Die nochmals redaktionell ergänzte 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt IV“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 118/2014
Bebauungsplan 'Südlich der Pöltner Kirche II'
- Modifizierte Planungen
- Ergebnis Bürgerinformation

Verlauf:
Stadtbaumeister Frank erläutert nochmals kurz die bisher vorliegenden Planungen für das Areal und weist auf die am 08.07.2014 stattgefundene Bürgerinformationsveranstaltung hin.
Durch das Planungsbüro Bögl wurde am 14.07.2014 nochmals eine neue korrigierte Planungsalternative vorgelegt, wonach auf die „Punkthäuser“ im Abschluss der Baukörper C und D verzichtet wurde. Der nördliche Winkel am Baukörper B wurde noch etwas nach Westen gekippt, um diesen parallel zur Althofstelle zu setzen.
Stadtbaumeister Frank spricht sich nach wie vor aus städtebaulichen Gründen für die Planung des Architekten Zach, Penzberg, aus, der – auch im Hinblick auf eine Machbarkeitsstudie für das Gesamtareal – eine aufgelockerte und verträgliche Bebauung mit etwas kleineren Baukörpern vorschlägt. Sollte eine Machbarkeitsstudie für das Gesamtareal beauftragt werden, schlägt Herr Frank vor – ähnlich den ursprünglichen Planungen des Büros Graber – eine möglichst großzügige Grünfläche im Norden zu erhalten, da das Hineinführen von Grünzügen in die Stadt für den Städtebau sowie für das Stadtklima von enormer Wichtigkeit sind. Auch sollte hierbei eine öffentliche Bedarfsfläche für Kindergarten oder ähnliches im Südwesten des Areals vorgesehen werden.

Für die Fraktion der Bürger für Weilheim erklärt Stadtrat Dr. Reindl, dass die „stangenartige“ Planung von Sunder-Plassmann, Greifenberg, nicht den Erwartungen entspreche und in der Hanglage zu wuchtig in Erscheinung trete. Der Planungsvorschlag des Architekten Zach sei nicht funktional und werde vom Investor aus Kostengründen abgelehnt. Grundsätzlich könne die

Fraktion der Planung des Architekten Bögl in der Fassung vom 14.07.2014 mit gewissen nochmaligen Verbesserungen an den Baukörpern C und D zustimmen.

Stadtrat Trautinger erklärt für die SPD-Fraktion, dass hier trotz intensiver Diskussion keine abschließende Meinung gefunden werden konnte. Zwar sei der Planungsvorschlag Zach am Gefälligsten, doch stelle sich hier die Frage der Investitionsbereitschaft des Bauherrn. Umstritten seien sicherlich die Baukörper A und B. Dem Planungsvorschlag des Architekturbüros Bögl vom 14.07.2014 könne daher unter dem Vorbehalt von gewissen Verbesserungen an den Baukörpern C und D zugestimmt werden.

Dieser Meinung schließt sich Stadtrat Honisch für die Fraktion der Grünen an.

Für die Fraktion der CSU erklären Stadtrat Gast und Stadtrat Zirngibl ebenfalls grundsätzliches Einverständnis mit dem neuen Planungsvorschlag Bögl mit möglichen Modifizierungen der Baukörper C und D – wie die Vorredner.

Stadtrat Zirngibl wies für eine weitere Planung bis zur Bahnlinie darauf hin, dass die von Architekt Bögl vorläufig vorgeschlagene Grünfläche groß genug sei. Im Falle der Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, sollten keine direkten Vorgaben über die Lage von Erschließungsflächen oder dergleichen gemacht werden. Im Übrigen wies er darauf hin, dass die bisherigen Diskussionen zwar für die Entscheidungsfindung richtig und gut waren, aber nun keine weitere Zeit mehr verwendet werden solle, da nach den Leserbriefen sowie manchen Äußerungen in der Informationsveranstaltung entsprechender Wohnraum zeitnah in Weilheim benötigt werde und nicht erst nach Jahren der Planung.

Dem schloss sich Stadtrat Pentenrieder voll inhaltlich an.

Gutachten:

1. Mit den vorliegenden Planungsvorschlägen des Architekten Zach, Penzberg, zur Entwicklung von Punkthäusern im Bereich des Dietmayr-Angers besteht Einverständnis.

   Abstimmungsergebnis: 0 : 9 Die Planung ist damit abgelehnt.

2. Mit der Planung der Architekten Sunder-Plassmann, Greifenberg, zur Entwicklung einer „stangenartigen“ Bebauung in der Hanglage des Grundstückes besteht Einverständnis.

   Abstimmungsergebnis: 0 : 9 Die Planung ist damit abgelehnt.

3. Mit dem modifizierten Planungsvorschlag des Architekturbüro Bögl, Weilheim, vom 14.07.2014 besteht mit der Maßgabe von weiteren Modifizierungen der Baukörper C und D grundsätzlich Einverständnis.

   Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 119/2014
Sanierungsgebiet 'St. Pölten'

Gutachten:
Von der Möglichkeit zum Erlass eines Sanierungsgebietes „St. Pölten“ – entsprechend dem Vorschlag aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept – wird Kenntnis genommen. Die Angelegenheit wird zur weiteren Diskussion in die Fraktionen verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0