Stadt Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, 17.09.2014

E I N L A D U N G

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

am Dienstag, 23.09.2014

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: 09.00 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 23.09.2014

Öffentlicher Teil

Beginn: **09.00 Uhr**

1. Bekanntgaben

2. Bauanfrage
   Neubau Wohn- und Geschäftshaus
   Karl-Böhaimb-Straße 29

3. Vorbescheid
   Erhalt der Gebäudesubstanz zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
   Salzgraben 1

4. Vorbescheid
   Neubau von 4 Reihenhäusern
   Nelkenstraße 1

5. - Nutzungsänderung Maschinenhalle in Stall, Heu- und Strohlager
   - Nutzungsänderung Wohnhaus / Tenne in Therapiewohnung (Suchtmittelentzug)
     Seeshaupter Straße 4

6. Bebauungsplan „Südlich der Geistbühelstraße“
   - Antrag auf Befreiung für Sichtschutzmauer
   Blumenstraße 19

7. Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße I“
   - Änderungsantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung
   Parchetstraße 14a

8. Neubau Punkthäuser Benedikt-Höck-Weg
   Abweichung von Stellplatzsatzung für Anteil der oberirdischen Stellplätze

9. Bebauungsplan „Branca-Grundstück und Toteismulden“
   - Befreiung für Zaunanlage ALDI
   Münchener Straße

10. Bebauungsplan „Obere Stadt I“
    - Zustimmung Änderungsplan, Einleitung Verfahren

11. Bebauungsplan „Spitzbreiten“
    Bauanfrage Kreuzeckstraße 5
    Umfrage zur Nachverdichtung

12. Bebauungsplan „Wessobrunner Straße / Parchetweg / Ziegelstadel“
    3. Änderung Terrassendächer - Satzungsbeschluss

13. Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“
    4. Änderung - Satzungsbeschluss

14. Außenbereichssatzung „Tankenrainer Straße“
    - Satzungsbeschluss

15. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
    „Südlich der Pöltner Kirche II“
    - Erster Planentwurf

16. Machbarkeitsstudie „Dietmayr-Anger“

17. Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“
    - Zustimmung Planentwurf, Einleitung Verfahren

18. Bebauungsplan „Am Gögerl“
    - Neufassung Aufstellungsbeschluss
    - Erster Planentwurf

19. Bebauungsplan „Am Hardtfeld II“
    Zustimmung Planentwurf, Einleitung Verfahren

20. Antrag zur Ausweisung Fl.Nr. 54, Deutenhausen, als Baulandfläche
    Marnbacher Feld

21. Interkommunales Gewerbegebiet „Achalaich“
    Verfahrensstand – Zwischenbericht

22. Kindergarten „Pfiffikus“
    Sanierungsmaßnahmen

23. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2014
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

a) Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Loth
b) Die Mitglieder:	StRäte: Asam (Nachmittag für Mini), Gast, Holeczek, Honisch, Mini (nur Vormittag), Pentenrieder, Dr. Reindl, Trautinger, Zirngibl

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

a) Vom Stadtrat:	3. Bürgermeisterin Flock
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: 09.00 Uhr; 13.05 Uhr

7. Ende der Sitzung: 12.00 Uhr; 14.15 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 23.09.2014

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2014
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 120/2014
Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Vorgang:

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 15.07.2014 folgende Beschlüsse gefasst, die hiermit öffentlich bekannt gegeben werden:

1. Bebauungsplan „Südlich der Pöltner Kirche II“ – Beauftragung Planungsbüro

Mit der Ausarbeitung der Planungen für den Bebauungsplan „Südlich der Pöltner Kirche II“ wird das Architekturbüro Goldbrunner + Hrycyk, München, beauftragt.
Die Bauverwaltung wird beauftragt, mit dem Büro nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags durch den Vorhabensträger einen entsprechenden Architektenvertrag nach HOAI abzuschließen.

2. Sanierung Madenbergweg – Vergabe Straßenbauarbeiten

Die Arbeiten für die Sanierung des Madenbergweges werden an die Firma Werk Oberland, Rolf Strohmaier GmbH, Huglfing, zum Mindestangebot von 89.987,55 € vergeben.

Protokollnotiz:
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 121/2014
Bauanfrage
Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Karl-Böhaimb-Straße 29

Beschluss:
Von der Vorstellung des Bauvorhabens durch Stadtbaumeister Frank wird Kenntnis genommen.
Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis mit der Maßgabe, dass die für die Gesamtnutzung des Grundstückes notwendigen 23 Stellplätze (20 Stellplätze für Wohnen und Gastronomie und 3 Stellplätze für Pizza-Lieferservice) am Grundstück und durch Grunddienstbarkeit über das Nachbargrundstück nachgewiesen werden).

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 122/2014
Vorbescheid
Erhalt der Gebäudesubstand zur land- und forst-wirtschaftlichen Nutzung,
Am Salzgraben 1

Verlauf:
Die Örtlichkeit wurde besichtigt.
Seitens des Stadtbauamtes wird nochmals auf die Außenbereichslage des Grundstückes verwiesen, sodass hier keine Wohn- oder Freizeitnutzung möglich ist.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion besteht Einigkeit darüber, dass dem Antrag auf Vorbescheid in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann.

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Vorbescheid auf Erhalt der Gebäudesubstanz zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, Am Salzgraben 1, Fl.Nr. 4648/1, besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 123/2014
Vorbescheid
Neubau von 4 Reihenhäusern, Nelkenstraße 1

Verlauf:
Herr Stork, Leiter der Bauverwaltung, erläutert die Historie zu diesem Antrag und verweist hierbei auf die bisherigen städtebaulichen Ablehnungen durch die Stadt Weilheim i.OB, da sich der Gebäudekomplex in die umliegende Bebauung nicht einfügt. Insoweit hat sich die Sach- und Rechtslage gegenüber der ersten Entscheidung des Bauausschusses im April 2013, wonach der Errichtung von zwei Einzelhäusern mit entsprechenden Garagen am Grundstück zugestimmt wurde, nichts geändert.

Gutachten:
Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau von vier Reihenhäusern mit Duplex-Garagen, Nelkenstraße 1, Fl.Nr. 1027/4, Gem. Weilheim i.OB, besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 Der Antrag ist damit abgelehnt.

Zur städtebaulichen Sicherung und Ordnung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Zur Sicherung der Planungshoheit wird vorgeschlagen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 124/2014
Nutzungsänderung Maschinenhalle in Stall, Heu- und Strohlager
Seeshaupter Straße 4

Beschluss:
Mit dem vorliegenden Antrag zur Nutzungsänderung der Maschinenhalle in einen Stall, Heu- und Strohlager besteht nach den vorliegenden Plänen Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 125/2014
Nutzungsänderung Wohnhaus / Tenne in Therapiewohnung (Suchtmittelentzug)
Seeshaupter Straße 4

Gutachten:
Die Entscheidung über den vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung des Wohnhauses wird zurückgestellt, da ein schlüssiges Gesamtkonzept für die geplante Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes derzeit fehlt.
Der Antragsteller wird aufgefordert, der Stadt Weilheim i.OB ein mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmtes Entwicklungskonzept vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 126/2014
Bebauungsplan 'Südlich der Geistbühelstraße'
- Antrag auf Befreiung für Sichtschutzmauer
Blumenstraße 19

Gutachten:
Die Angelegenheit wird zurückgestellt.
Die Bauverwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag für eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes zur Zulassung von Sichtschutzwänden für bestimmte Bereiche bzw. Situationen im Plangebiet auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 127/2014
Bebauungsplan 'Westlich der Parchetstraße I'
- Änderungsantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung

Beschluss:
Aufgrund der vorgegebenen Grundstückssituation wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich einer 3,0 m tiefen Terrassenüberdachung an der westlichen Giebelwand des Gebäudes Parchetstraße 14a zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 128/2014
Neubau Punkthäuser Benedikt-Höck-Weg
Abweichung von Stellplatzsatzung für Anteil der oberirdischen Stellplätze

Gutachten:
Die Angelegenheit wird zurückgestellt.
Der Grundstückseigentümer und Antragsteller ist aufzufordern, den privatrechtlichen Kaufvertrag für den Verkauf der oberirdischen Stellplätze teilweise rückabzuwickeln, sodass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB zu fordernden elf oberirdischen Stellplätze für die Wohnungen als solche nachgewiesen werden können.
Mit einer Ausfahrt aus diesen oberirdischen Stellplätzen auf die Andreas-Schmidtner-Straße besteht nach wie vor kein Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 129/2014
Bebauungsplan
„Branca-Grundstück und Toteismulden“
- Befreiung für Zaunanlage ALDI
Münchener Straße 62

Verlauf:
Stadtbaumeister Frank erläutert den Antrag und die geplante Lage des Zaunes. Im Verlauf der anschließenden Diskussion vertreten die Mitglieder des Bauausschusses einhellig die Auffassung, dass im direkten Bereich des Gebäudes mit Tiefgarage sowie der Stellplätze eine Einzäunung mit einem 2 m hohen Zaun im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchaus genehmigungsfähig ist. Die übrigen Grünbereiche, die auch als Ausgleichsmaßnahmen zum Teil zur Verfügung stehen müssen, sollten jedoch nicht eingezäunt werden. Insoweit sollte mit dem Antragsteller nochmals gesprochen werden.

Gutachten:
Die Angelegenheit wird zurückgestellt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller nochmals Kontakt aufzunehmen und über den Verzicht auf die Einzäunung der sonstigen Grün- und Ausgleichsflächen zu besprechen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 130/2014
Bebauungsplan 'Obere Stadt I'
- Zustimmung Änderungsplan; Einleitung Verfahren

Gutachten:
Der vorliegenden Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt I“ wird grundsätzlich zugestimmt.
Die Änderung kann nach den beschleunigten Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.
Die Bebauungsplanänderung ist zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der fachärztlichen Nutzung des Gebäudes durchzuführen. Die Bauverwaltung wird beauftragt, einen dementsprechenden Vertrag mit der Bauherrengemeinschaft abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 131/2014
Bebauungsplan „Spitzbreiten“
Bauanfrage Kreuzeckstraße 5
Umfrage zur Nachverdichtung

Gutachten:
Vom Ergebnis der Anliegerbefragung wird Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan „Spitzbreiten“ ist für das Grundstück, Fl.Nr. 1560/9, im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zur Ausweisung von zusätzlichen Baugrenzen für ein Wohnhaus gemäß § 13 BauGB zu ändern.
Die Bauverwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Änderungsvorschlag für die Situierung und Höhenentwicklung des Gebäudes auszuarbeiten und dem Bauausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 132/2014
Bebauungsplan Wessobrunner Straße / Parchetweg / Ziegelstadel'
3. Änderung Terrassendächer - Satzungsbeschluss

Beschluss:
Die Anregungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau sind in den Änderungsplan aufzunehmen.

Der diesbezüglich ergänzte Plan zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wessobrunner Straße / Parchetweg / Ziegelstadel“ vom 23.09.2014 wird samt Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 133/2014
Bebauungsplan 'Obere Stadt IIIb'
4. vereinfachte Änderung - Satzungsbeschluss

Beschluss:
Über die vorliegenden Anregungen und Bedenken wird gemäß den o. g. Ausführungen des Stadtbauamtes unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange entschieden.
Der insoweit ergänzte Änderungsplan sowie die Begründung für den Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Bauverwaltung wird beauftragt, die Durchführung des Änderungsverfahrens zu veröffentlichen und das Verfahren damit abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 134/2014
Außenbereichssatzung 'Tankenrainer Straße II'
- Satzungsbeschluss

Gutachten:
Über die vorliegenden Anregungen und Bedenken wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden und abgewogen.

Die Satzung ist daraufhin lediglich redaktionell bezüglich der Wandhöhe für das Hauptgebäude sowie für Quergiebel oder Widerkehre zu ergänzen. Die Begründung ist ebenso anzupassen.

Die Außenbereichssatzung für das Gebiet „Tankenrainer Straße II“ wird mit der Maßgabe der Einarbeitung der oben genannten Ergänzungen beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 135/2014
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Südlich der Pöltner Kirche“
- Erster Planentwurf

Gutachten:
Mit der von den Architekten Goldbrunner und Kalckhoff, München, vorgeschlagenen Planungsvariante A besteht grundsätzlich Einverständnis.
Es ist zu untersuchen, ob der Baukörper B1 nicht noch etwas nach Norden erweitert werden kann, um hier zusätzlichen Wohnraum unterzubringen. Die Zimmer für die Hotelnutzung sollten mit 25-30 m² geplant werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 136/2014
Machbarkeitsstudie 'Dietmayr-Anger'

Gutachten:
Von der vorliegenden Machbarkeitsstudie für die künftige bauliche Entwicklung des sogenannten „Dietmayr-Anger“ bis zur Bahnlinie wird Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 137/2014
Bebauungsplan 'Am Hardtfeld II'
- Zustimmung Planentwurf; Einleitung Verfahren

Gutachten:
Mit dem vorliegenden Planentwurf der Architekten Goldbrunner und Kalckhoff, München, besteht grundsätzlich Einverständnis.
Bezüglich der zusätzlichen Ausweisung von zwei weiteren Gebäuden im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes wird die Angelegenheit in die Fraktionen und zur endgültigen Beschlussfassung in den Stadtrat am 02.10.2014 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 138/2014
Bebauungsplan 'Am Gögerl'
- Neufassung Aufstellungsbeschluss
- Erster Planentwurf

Gutachten:
Dem neuen städtebaulichen Plankonzept wird entsprechend der Variante 1 im Grunde zugestimmt.
Die Planung ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorab abzuklären und dem Stadtrat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 139/2014
Bebauungsplan 'Östlich des Prälatenweges II'
- Zustimmung Planentwurf; Einleitung Verfahren

Gutachten:

1. Über den vorliegenden Antrag zur Erhöhung der Wandhöhe von 5,70 m auf 6,0 m für die Wohngebäude im Plangebiet besteht Einverständnis.
   Abstimmungsergebnis: 0 : 9 Der Antrag ist damit abgelehnt.

2. Der vorliegenden Planfassung des Architekturbüros Böhm Glaab Sandler Mittertrainer, München, vom 10.06.2014 wird grundsätzlich zugestimmt.
   Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3. Der mittlere Zufahrtsast (bislang nur als Fuß- und Radweg vorgesehen) ist als Zu- und Abfahrt in das Baugebiet auszuweisen.
   Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Zur Johann-Dürr-Straße in Richtung Norden ist eine Verkehrsbeziehung in Einbahnregelung vorzusehen. Ob als Zu- oder Abfahrt ist noch im laufenden Verfahren festzulegen.
   Abstimmungsergebnis: 6 : 3

5. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden.
   Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 140/2014
Antrag zur Ausweisung, Fl.Nr. 54, Deutenhausen, als Baulandfläche
Marnbacher Feld

Beschluss:
Von der beantragten Baulandausweisung ist derzeit abzusehen, da hierfür städtebaulich kein Bedarf gesehen wird.
Diese beantragte Baulandausweisung ist mittelfristig für eine künftige Entwicklung zu sehen und könnte in 10 bis 15 Jahren nochmals zur Entscheidung vorgetragen werden.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 141/2014
Interkommunales Gewerbegebiet 'Achalaich'
Verfahrensstand - Zwischenbericht

Vorgang:
Am 29.07.2014 fand eine gemeinsame Besprechung mit der Gemeinde Polling und Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß von der Anwaltskanzlei Döring Spieß, München, statt.

Thema der Besprechung war das weitere Vorgehen in der Angelegenheit und die wesentlichen Inhalte einer Planungsvereinbarung zwischen den beiden Kommunen. Rechtsanwalt Dr. Spieß hat hierzu einen ersten Entwurf für eine Planungsvereinbarung vorgelegt. Von der Bauverwaltung wurden dazu bereits verschiedene Anmerkungen zurückgegeben. Die Anwaltskanzlei wartet allerdings noch auf die Reaktion der Gemeinde Polling, welche urlaubsbedingt bislang noch nicht erfolgt ist.

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

Beschluss:
Vom Verfahrensstand sowie dem Entwurf einer Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Weilheim i.OB und der Gemeinde Polling wird von den Mitgliedern des Bauausschusses Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 142/2014
Kindergarten 'Pfiffikus'
Sanierungsmaßnahmen

Beschluss:
Es wird festgestellt, dass der städtische Kindergarten „Pfiffikus“, Andreas-Schmidtner-Straße, einer grundsätzlichen Generalsanierung und insbesondere einer energetischen Ertüchtigung bedarf.

Die Angelegenheit wird zur Bereitstellung entsprechender Mittel in die Haushaltsberatungen 2015 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0