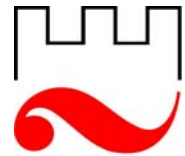




# Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 09.10.2013

## EINLADUNG

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

am **Dienstag, 15.10.2013**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

### Öffentlicher Teil

Beginn: **09.30 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 15.10.2013**Öffentlicher TeilBeginn: **09.30 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Bauanfrage  
Neubau von 3 Reihenhäusern, Pollinger Straße 38
3. Vorbescheid  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fischergasse 10
4. Vorbescheid Aufstockung Geschäftshaus  
Bebauungsplan „Obere Stadt – Stadtbach“, Rathausplatz 21
5. Bebauungsplan „Obere Stadt I“  
Änderungsantrag „Ärztehaus“, Johann-Baur-Straße 5
6. Errichtung einer Teilüberdachung des Leergutlagers, Kaltenmoserstraße 28
7. Bebauungsplan „Dorfgebiet Deutenhausen“  
Antrag zur Fällung einer Esche, Von-Tuto-Straße 5
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufszentrum östlich der Kanalstraße“  
- Satzungsbeschluss
9. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet  
„Achalaich“  
- Korrektur Geltungsbereich
10. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Branca-Grundstück und Toteismulden“  
- Feststellungsbeschluss
11. Bebauungsplan „Branca-Grundstück und Toteismulden“  
- Festsetzung Sortimentsbeschränkung
12. Bebauungsplan „Blumenstraße/Blütenstraße/Geistbühelstraße/Pollinger Straße“  
- Zustimmung Planentwurf
13. Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“  
- Zustimmung Planentwurf
14. Ansiedlung einer „Waldorfschule“  
- Standortuntersuchung
15. Einbau eines Blockheizkraftwerkes zur Beheizung und Kühlung des Rathauses
16. Antrag BfW-Fraktion zur Aufstellung weiterer Fahrradständer in der Innenstadt
17. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

# Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 15.10.2013  
im großen Sitzungssaal des Rathauses

## 1. Anwesend stimmberechtigt:

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

## 2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

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

7. Ende der Sitzung: 12.30 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 15.10.2013

**Auszug**  
**aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung**  
**vom 15.10.2013**  
**- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 156/2013**  
**Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Vorgang:

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 17.09.2013 folgende Beschlüsse gefasst, die hiermit öffentlich bekannt gegeben werden:

Sanierung Bahnhofsallee – Vergabe Straßenbauarbeiten

Die Arbeiten zur Sanierung der Bahnhofsallee werden an die Fa. Holzer Tiefbau, Degerndorf, zum Angebotspreis von 46.868,98 € vergeben.

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 vom Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 157/2013**  
**Bauanfrage**  
**Neubau von 3 Reihenhäusern, Pollinger Straße 38**

Beschluss:

Das Grundstück ist aufgrund der umliegenden Bebauung, der Zufahrtsverhältnisse, sowie der Hanglage max. mit einem Doppelhaus zu bebauen.

Die Höhenlage des Gebäudeneubaus ist zwingend über das Landratsamt Weilheim-Schongau festzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 158/2013**  
**Vorbescheid**  
**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage**  
**Fischergasse 10**

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage besteht Einverständnis, mit der Maßgabe, dass die Abstandsflächen nach BayBO – insbesondere im Norden – eingehalten werden und die Fl.Nr. 260/1 zum Ausbau der Fischergasse an die Stadt Weilheim i.OB abgetreten wird.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (1 STR wegen Art. 49 GO)

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 159/2013**  
**Real - SB Warenhaus GmbH**  
**- Errichtung einer Teilüberdachung des Leergutlagers**

Beschluss:

Mit der vorliegenden Anfrage zur Überdachung der Freilagerfläche für Getränke besteht kein Einverständnis, da der Bebauungsplan „Kaltenmoserstraße/Friedhofweg/Andreas-Schmidtner-Straße“ hierfür keine Baugrenzen vorsieht.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist aufzufordern, die gegebene Situation bzgl. der Verbauung der Durchfahrt bauaufsichtlich zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 160/2013**  
**Bebauungsplan "Dorfgebiet Deutenhausen"**  
**Antrag zur Fällung einer Esche - Von-Tuto-Straße 5**

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass aufgrund des Blitzschadens ein Erhalt der Esche auf Dauer nicht mehr möglich ist. Vom Erhalt des Baumes ist daher abzusehen.

Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Deutenhausen“ ist im vereinfachten Verfahren dahingehend zu ändern, dass auf den Erhalt der Esche verzichtet wird. Als Ersatz ist der etwas nordwestlich befindliche Ahorn als zu erhaltend im Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 161/2013**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufszentrum östlich der Kanalstraße"**  
**- Satzungsbeschluss**

Gutachten:

Über die vorgebrachten Anregungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Lärmwerte für das vorliegende Bebauungsplangebiet einzeln zu betrachten sind. Diese sind insoweit eingehalten. Das außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene derzeitige Areal des Edeka-Marktes kann in diese Berechnung nicht miteinfließen. Zudem ist von diesem Areal aufgrund der derzeitigen fast vollständigen Bebauung keine Lärmbeeinträchtigung durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

Es wird festgestellt, dass sich aufgrund der Abwägung lediglich redaktionelle Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben, die nicht zu einer Änderung oder Abweichung der Planung und damit einer erneuten Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung führen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufszentrum östlich der Kanalstraße“ wird samt Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 162/2013**  
**10. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Interkommunales Gewerbegebiet "Achalaich"**  
**- Korrektur Geltungsbereich**

Gutachten:

Mit der vorliegenden Reduzierung des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das interkommunale Gewerbegebiet „Achalaich“ besteht Einverständnis. In den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist lediglich eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 6513/0 als künftiges Gewerbegebiet sowie Straßenflächen aufzunehmen. Die übrigen Teilbereiche dieses Flurstücks bleiben wie im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Obstgarten/Streuobstwiese“ festgelegt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 163/2013**  
**4. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**"Branca-Grundstück und Toteismulden"- Feststellungsbeschluss**

Gutachten:

Über die vorliegenden Anregungen und Empfehlungen wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden. Mit dem vom Stadtbauamt vorgelegten Formulierungsvorschlag zur Festlegung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie Beschreibung der Topographie besteht Einverständnis.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung dazu sind nochmals entsprechend zu korrigieren. Die Planung wird insoweit nochmals in Bezug auf die korrigierten Bereiche gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den nochmals geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Auslegungsfrist wird auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 164/2013**  
**Bebauungsplan**  
**"Branca-Grundstück und Toteismulden"**  
**- Festsetzung von Sortimentbeschränkungen**

Gutachten:

Gemäß dem Gutachten des Bauausschusses vom 16.07.2013 wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen die Bezeichnung des Bebauungsplanes entsprechend dem einstimmigen Stadtratsbeschluss zur Benennung des Bebauungsplanes vom 29.02.2012 aufrecht zu erhalten.

Das bisherige Planzeichen nach Ziffer 13.1 der PlanZV als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ für die bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesen ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Diese Teilbereiche werden als landwirtschaftliche Nutzflächen festgelegt. Mit dem entsprechenden Formulierungsvorschlag in der Begründung zur Festlegung der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Erhalt der Topographie besteht Einverständnis.

Für die westlich der Münchener Straße gelegenen Bauräume GE1, GE2, MI1e, MI2 und MI3 werden entsprechend der „Einteilung von Sortimenten in Bedarfsgruppen“ aus dem Entwurf des Landesentwicklungsprogramms (LEP-E vom 20.06.2013) folgende Sortimente als zulässig festgelegt:

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

-Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des sonstigen Bedarfs:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Der insoweit nochmals zu ändernde Plan wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Auslegungsfrist wird auf 2 Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 165/2013**  
**Vorbescheid Aufstockung Geschäftshaus**  
**Bebauungsplan "Obere Stadt - Stadtbach"**  
**Rathausplatz 21**

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Geschäftshauses Rathausplatz 21 besteht kein Einverständnis, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Stadt-Stadtbach“ dem Vorhaben entgegenstehen und aus denkmalpflegerischer Sicht derzeit keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden konnte.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragstellern eine genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 166/2013**  
**Bebauungsplan "Blumen-/ Blüten-/ Geistbühelstraße/ Pollinger Straße"**  
**- Zustimmung Planentwurf**

Gutachten:

Mit dem vorliegenden Planentwurf samt Satzungsfestsetzungen und Begründung für den Bebauungsplan „Blumenstraße/Blütenstraße/Geistbühelstraße/Pollinger Straße“ besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, das nach dem BauGB erforderliche Verfahren mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Fachbehörden einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 167/2013**  
**Einbau eines Blockheizkraftwerkes zur Beheizung und Kühlung des Rathauses**

Verlauf:

Architekt Weinberger stellt die Planung für den Einbau eines Blockheizkraftwerkes zur Beheizung und Kühlung des Rathauses im Einzelnen vor und weist insbesondere auf die künftige Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme hin. Aus technischer und statischer Hinsicht erklärt er, dass die schweren Gerätschaften für dieses Blockheizkraftwerk im Erdgeschoss untergebracht werden müsste. Hierfür biete sich der südliche Gebäudeteil des Anwesens Admiral-Hipper-Straße 18 an. Zudem sei bei dieser Lage die Wartung und Beschickung einwandfrei über den vorhandenen Innenhof bewerkstelligt werden. Auch alle anderen mit dem Umbau der Heizungsanlage verbundenen Leitungen und technischen Einbauten können ohne weiteres im Keller dieses Anwesens untergebracht werden.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion wurde von Stadträtin Arneth-Mangano sowie Stadtrat Honisch nochmals nachgefragt, inwieweit der Einbau des geplanten Blockheizkraftwerkes und damit der Umbau der bisherigen Gaststätte die einzige Möglichkeit sei. Architekt Weinberger verwies hierzu nochmals auf die statischen und technischen Anforderungen, die ausschließlich an dieser Stelle mit darstellbarem Kostenaufwand erreicht werden können.

Beschluss:

Mit der vorgestellten Planung und dem Einbau eines Blockheizkraftwerkes zur Beheizung und Kühlung des Rathauses im Anwesen Admiral-Hipper-Straße 18 besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 168/2013**  
**Bebauungsplan "Östlich des Prälatenweges II"**  
**- Zustimmung Planentwurf**

Gutachten:

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich des Prälatenweges II“ wird samt Begründung zugestimmt. Einfriedungen sind auf eine Höhe von 1,20 m; Hecken auf 1,80 m Höhe zu begrenzen.

Entsprechend den bisherigen Beschlüssen ist von einer verkehrlichen Erschließung über die Johann-Dürr-Straße abzusehen. Hier ist lediglich ein Fuß- und Radweg auszuweisen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das nach dem BauGB erforderliche Verfahren für diesen Bebauungsplan einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 169/2013**  
**Ansiedlung einer "Waldorfschule"**  
**- Standortuntersuchung**

Beschluss:

Mit dem Vorschlag zur Ansiedlung einer „Waldorfschule Weilheim“ am Grundstück Fl.Nr. 2297/1, östlich der Gemeinbedarfsflächen der Hardtschule sowie des Kinderbetreuungsentrums besteht aus städtebaulichen Erwägungen grundsätzlich Einverständnis.

Durch die Freie Waldorfschule Weilheim ist zunächst eine nähere Konzeptplanung auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0



**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 170/2013**  
**Antrag BfW-Fraktion zur Aufstellung weiterer**  
**Fahrradstände in der Innenstadt**

Verlauf:

Stadtbaumeister Frank erläutert den Antrag BfW-Fraktion und erklärt, dass die Standorte zwischenzeitlich zusammen mit Herrn Wunder (Ordnungsamt) und Herrn Maier (Veranstaltungsbüro) auf ihre Machbarkeit hin begutachtet wurden. Seitens der Verwaltung wird folgendes vorgeschlagen:

Apothekergasse	weitere Fahrradstände möglich
Admiral-Hipper-Straße (Rathaus)	weitere Fahrradstände möglich, aber abbaubar
Museum	keine weiteren Fahrradstände
Pöltnerstraße, vor „Röhrig“	weitere Fahrradstände möglich
Ledererstraße, westlich „Blue“	weitere Fahrradstände möglich, aber abbaubar
Kirchgasse	keine Fahrradstände entlang der Kirche
Herzog-Christoph-Straße	weitere Fahrradstände möglich
Eisenkramergasse	noch mit Feuerwehr abzuklären
Schmidstraße, vor K&L Ruppert	keine weiteren Fahrradstände
Herzog-Albrecht-Platz, vor Raiffeisenbank	
bzw. Rückseite Ledererstraße	weitere Fahrradstände möglich
Herzog-Christoph-Straße	im Zusammenhang mit der Neugestaltung zu prüfen
Cavaliergasse evtl. Stellplätze in Grünanlage am Unteren Graben	

Im Haushalt für das Jahr 2014 sind Mittel für den weiteren Ausbau von Fahrradstellplätzen aufzunehmen.

Gutachten:

Vom vorliegenden Antrag sowie der Stellungnahme des Stadtbauamtes wird Kenntnis genommen. Die einzelnen Standorte sind in der kommenden Sitzung des Bauausschusses im Rahmen einer Ortsbesichtigung zu begutachten und festzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0