



Weilheim i.OB, 13.06.2012

EINLADUNG

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

am Dienstag, 19.06.2012

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: **9.30 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

Anlage 1 zur Bauausschusssitzung am 19.06.2012Öffentlicher TeilBeginn: **09.30 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Bauanfrage Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Waisenhausstraße 6
3. Bebauungsplan „Adlhochstraße“
- Änderungsantrag
4. Bebauungsplan „Obere Stadt IIIa“
- Entfernung einer Birke
5. Bauanfrage, Nordendstraße 12
6. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Steickerer – Nord“, Marnbach
7. Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung „Urberlweg – Süd“
8. Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße II“
- 2. VÄ Verschiebung der Baugrenzen
9. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der Deutenhausener Straße“
- Teilaufhebung und Änderung (Billigung)
10. Flächennutzungsplan vom 29.02.2012, 1. Änderung „Andreas-Schmidtner-Straße/
Benedikt-Höck-Weg“
- Beschlussfassung
11. Flächennutzungsplan vom 29.02.2012, 2. Änderung „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“
- Beschlussfassung
12. Bebauungsplan „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“
- Satzungsbeschluss
13. 37. Änderung Flächennutzungsplan, Sondergebiet „Gut Dietlhofen“
- Billigung
14. Bebauungsplan „Gut Dietlhofen“
- Zustimmung zum Plan und Einleitung des Verfahrens
15. Städtisches Bürgerheim, Energetische Sanierung der Fassaden, Bauteile C, D, E
- Sanierungskonzept, weiteres Vorgehen
16. Deckensanierung Rathaus
- weiteres Vorgehen

17. Aufstellung von Blumenkästen zur Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung in der Kanalstraße und Parchetstraße
18. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Nichtöffentlicher Teil

Beginn im Anschluss an die öffentliche Beratung

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 19.06.2012
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

- | | |
|---------------------|---|
| a) Der Vorsitzende: | 2. Bürgermeister Ingo Remesch |
| b) Die Mitglieder: | StRäte, Gast, Honisch, StRin Orawetz, Pentenrieder, Schwalb (für Dr. Reindl), Trautinger (bis 15.00 Uhr), Dr. Vidal (bis 11.25), StRin Braumiller (ab 11.25 für Dr. Vidal), Schreitt (für Zirngibl) |

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

- | | |
|------------------------|-------------|
| a) Vom Stadtrat: | -/- |
| b) Aus der Verwaltung: | Groß, Frank |
| c) Außerdem: | -/- |

3. Abwesend stimmberechtigt:

- | | |
|---------------|---|
| Vom Stadtrat: | Dr. Vidal (beruflich verhindert)
Zirngibl (beruflich verhindert) |
|---------------|---|

4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

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

5. Schriftführer:

Groß – Stadtbauamt

6. Beginn der Sitzung:

10.00 Uhr

7. Ende der Sitzung:

15.00 Uhr

8. Anmerkungen:

-/-

Weilheim i.OB, 19.06.2012

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 19.06.2012
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 88/2012
Bauanfrage Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Waisenhausstraße 6

Stadtbaumeister Frank stellt das Bauvorhaben vor. Er stellt dar, dass diesem grundsätzlich zugestimmt werden könne. Allerdings sollte die Bebauung auf eine maximale GFZ von 0,60 beschränkt werden.

Aus der Diskussion ergeben sich folgende Anregungen:

Die energetische Versorgung des Gebäudes bzw. der Gebäude soll soweit wie möglich durch regenerative Energien erfolgen.

Es soll auch Wohnraum für größere Familien geschaffen wird.

Bei einer GFZ von 0,60 könnte - statt zwei kleinerer - ein größerer Baukörper entstehen.

Beschluss:

Grundsätzlich wird dem geplanten Bauvorhaben zugestimmt. Die maximale GFZ wird auf 0,60 festgesetzt. Die obigen Anregungen sind an den Antragsteller weiter zu geben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 89/2012
Bebauungsplan 'Adlhochstraße'
- Änderungsantrag

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Adlhochstraße“ wird für die Grundstücke, Fl.Nrn. 3048/4 und 3048/5 sowie 3047, geändert. Es besteht Einverständnis mit der Erhöhung der Dachneigung auf 22° bis 35°, der Verschiebung der Baugrenzen und Situierung der Garagen grundsätzlich nach dem Vorschlag des Stadtbauamtes. Die Garage des Grundstückes, Fl.Nr. 3048/5, muss gemäß Satzung über Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen 1 m vom öffentlichen Fuß- und Radweg auf Flurnummer 3047 abgerückt bleiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 90/2012
Bebauungsplan 'Obere Stadt IIIa'
- Entfernung einer Birke

Beschluss:

Der Beseitigung der Birke wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass diese durch einen Baum 3. Wuchsordnung ersetzt wird. Die Ersatzpflanzung hat an der durch Bebauungsplan vorgesehenen Stelle zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 91/2012
Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung 'Urlberlweg - Süd'

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Mit der vorliegenden Anfrage zur zusätzlichen Bebauung des Grundstückes, Fl.Nr. 4805/1, mit einem kleineren Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude für Sauna und einem Badeteich besteht grundsätzlich Einverständnis.

Zur Sicherung der Planung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen künftigen Wohnbauflächen auf den Flurnummern, 4799/3TF, 4805/1TF, 4778/2TF und 4778/3TF, wird nach dem Vorschlag des Stadtbauamtes eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des nördlich angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Vorhaben führen nicht zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und beeinträchtigen keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. In der Satzung sind entsprechende Festlegungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind somit erfüllt

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 34 Abs. 6 nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 92/2012
Bebauungsplan 'Westlich der Parchetstraße II'
- 2. VÄ Verschiebung Baugrenze

Beschluss:

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Parchetstraße I“ wird mit der Maßgabe der oben genannten Ergänzungen bezüglich der Festsetzungen von Bäumen samt Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren entsprechend abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 93/2012
Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Nördlich der Deutenhausener Straße'
- Teilaufhebung und Änderung (Billigung)

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Dem Änderungsantrag der Wohlfahrt Verwaltungsgemeinschaft auf Ausweisung einer Fläche für „Gartenausstellung“ entlang der Deutenhausener Straße“ wird nicht entsprochen. Diese Fläche bleibt im Bebauungsplan als „Grünfläche“ bestehen. Sie kann jedoch im Freiflächengestaltungsplan als „Fläche für Gartenausstellung“ dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Entlang der Westseite des Grundstückes Fl.Nr. 2111/5 und nördliche Teilfläche des Grundstückes, Fl.Nr. 2111, wird entlang der Westseite des Baufensters eine Baumreihe festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Für das gesamte Gewerbegebiet wird die Ansiedlung „innenstadtrelevantes Sortiment“ ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

An die jeweiligen Bauwerber wird die Anregung weitergegeben, dass die Energieversorgung möglichst durch erneuerbare Energien durchzuführen ist.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan genannten Festsetzungen zum Immissionsschutz werden übernommen. Die Festsetzungen werden der Interessengemeinschaft durch das Stadtbauamt erläutert. Ein Nachweis über die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Richtwerte hat spätestens bei Vorlage des Bauantrages zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Im Übrigen wird den Abwägungsvorschlägen des Stadtbauamtes gefolgt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 94/2012

Flächennutzungsplan vom 29.02.2012

1. Änderung 'Andreas-Schmidtner-Straße/Benedikt-Höck-Weg'

- Beschlussfassung

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.02.2012 für den Bereich „Andreas-Schmidtner-Straße / Benedikt-Höck-Weg“ wird mit der Maßgabe, dass in der Legende die Bezeichnung „Mischgebiet“ durch die Bezeichnung „Gemischte Baufläche“ ersetzt wird, samt Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 95/2012

Flächennutzungsplan vom 29.02.2012, 2. Änderung 'Solarpark Weilheim-Unterhausen 2'

- Beschlussfassung

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Einwände zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht wurden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.02.2012 „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“ wird samt Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 96/2012

Bebauungsplan 'Solarpark Weilheim-Unterhausen 2'

- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Die vorliegenden Stellungnahmen werden abgewogen.

Die Satzung wird unter Punkt 5 in Satz 1 durch „nach Ziffer 2a“ ergänzt. Der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Untere Naturschutzbehörde, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“ wird samt Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 97/2012
37. Änderung Flächennutzungsplan, Sondergebiet 'Gut Dietlhofen'
- Billigung

Stadtbaumeister Frank stellt die geplante Änderung des Sondergebietes dar. Insbesondere über die neu aufzunehmenden Zweckbestimmungen wie Dorfladen, Café und Bäckerei wird diskutiert. Es wird klargestellt, dass auf Gut Dietlhofen die landwirtschaftliche Nutzung deutlich im Vordergrund stehen muss. Daher kann einem Dorfladen nicht gestimmt werden. Allenfalls könne ein „Hofladen“ in die Definition aufgenommen werden, in dem der Verkauf von Produkten erfolgt, die auf dem Gut produziert werden.

Auch einer Bäckerei wird nicht zugestimmt. Das bestehende Backhäuschen könne für Backen von Brot und Kuchen wieder in Betrieb genommen werden. Dies sei jedoch keine Bäckerei. Eine kommerzielle Bäckerei soll hier nicht genehmigt werden. Mit der Sondernutzung des Cafés könnte sich der Bauausschuss höchstens mit einer Nutzung als Tagescafé anfreunden.

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Mit der Änderung der Definition des sonstigen Sondergebietes wie im Vorgang beschrieben, besteht kein Einvernehmen. Die Billigung des vorliegenden Satzungsentwurfes sollte daher nicht erfolgen. Mit den Antragstellern ist erneut zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 98/2012
Bebauungsplan 'Gut Dietlhofen'
- Zustimmung zum Plan und Einleitung des Verfahrens

Es wird auch bei diesem Punkt nochmals darauf verwiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Gutshofes überwiegen muss.

Die Erschließung darf ausschließlich von Norden her erfolgen. Das Abbiegen auf die B2 nach Norden ist mit dem Straßenbauamt abschließend zu klären. In Bauraum 1 ist ein Hofladen, Café und Bäckerei genannt. Mit diesen Begriffen besteht ebenso wenig Einvernehmen, wie im Vorgang der Billigung der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Flächennutzungsplan.

Diese Punkte sind vorab nochmals mit den Antragstellern zu besprechen. Erst wenn diese geklärt sind, kann ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden und das Verfahren eingeleitet werden.

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nochmals zu überarbeiten. Mit Aufstellungsbeschluss und Einleiten des Verfahrens besteht kein Einvernehmen. Zunächst sind die o. g. Punkte zu klären.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 99/2012
Städtisches Bürgerheim, Energetische Sanierung der Fassaden, Bauteile C, D, E
- Sanierungskonzept, weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Zunächst wird Bauteil D mit französischen Balkonen ausgeführt. Anschließend wird über den möglichen Umbau der Bauteile C und E entschieden.

Herr Architekt Klier wird im Stadtrat am 02.07.2012 die möglichen Gestaltungsvarianten vorstellen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 100/2012
Deckensanierung Rathaus
- Weiteres Vorgehen

Herr Weinberger und Herr Schamper, Architekturbüro Weinberger & Anderl, Schongau, stellen die aktualisierte Planung für die Deckensanierung im Rathaus vor.

Zunächst soll im Zeitraum September bis Dezember 2012 der Server-Raum im Kellergeschoss verlegt und die Decken im Kellergeschoss saniert werden.

Im nächsten Schritt soll das Kellergeschoss im südlichen Bereich, sowie die Decken im Erdgeschoss (Ordnungs- und Standesamt) saniert werden. Diese Maßnahmen werden in der Zeit vom März bis August 2013 durchgeführt.

Im dritten Schritt von Mai bis etwa Oktober 2013 soll der bestehende Westflügel des Rathauses ausgebaut und aufgestockt werden.

Von März bis Juli 2014 soll für die Schaffung von Interimsarbeitsplätzen der Ausbau des leer stehenden Dachgeschosses im Nordwesten des Rathausgebäudes entlang der Admiral-Hipper-Straße ausgebaut werden.

Ende 2013 bzw. Anfang 2014 könnte die Restfläche des Kellergeschosses im Norden saniert werden. Die erforderliche Deckensanierung im Hauptamt ist für März bis Juli 2015 geplant.

Der notwendige Finanzierungsbedarf ermittelt sich dabei wie in der Präsentation angegeben.

Aufgrund der kurz aufeinander folgenden Ausführungszeiträume der Abschnitte 1 und 3 ist eine gemeinsame Ausschreibung denkbar. Wegen des dann größeren Bauvolumens könnten im Ausschreibungsverfahren günstigere Preise erzielt werden.

Damit die Arbeiten zum Bauabschnitt 1 im angegebenen Zeitraum durchgeführt werden können, ist eine Entscheidung und Beauftragung der Planungsleistungen erforderlich.

Beschluss:

Das Büro Weinberger & Anderl, Schongau, wird beauftragt, im Sinne der heutigen Präsentation weiter zu planen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 101/2012
Aufstellung von Blumenkästen zur Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung in der Kanalstraße und Parchetstraße

Beschluss:

Die in der Kanalstraße und Parchetstraße zur Geschwindigkeitsreduzierung eingesetzten Blumenkübel sind sofort zu entfernen.

Ordnungsamt und Tiefbauamt werden beauftragt, eine kostengünstige Lösung für eine Geschwindigkeitsbegrenzung an Kanalstraße und Parchetstraße zu erarbeiten. Diese wird dem Bauausschuss in seiner Sitzung im Juli 2012 samt Kostenschätzung zur Entscheidung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 102/2012
Dringlichkeitsantrag - Tuna-Stiglmair Gabriele, Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, In der Au

Beschluss:

Mit der vorliegenden Anfrage zur Bebauung des Grundstückes, Fl.Nr. 1007/2, besteht kein Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 103/2012
Dringlichkeitsanträge, Untersuchung kommunale Hotelentwicklung
- Weiteres Vorgehen

Beschluss:

Die Behandlung der Untersuchung zur kommunalen Hotelentwicklung wird auf die öffentliche Sitzung des Bauausschusses im Juli 2012 vertagt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Weitere Anfragen/Dringlichkeitsanträge lagen nicht vor.