



Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 07.11.2012

EINLADUNG

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

am Dienstag, 13.11.2012

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 13.11.2012Öffentlicher TeilBeginn: **10.00 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Vorbescheid
Penthouse auf bestehenden Gebäude, Pütrichstraße 35
3. Vorbescheid
Neubebauung Hangstraße 14
4. Bauanfrage
Anbau einer Wohneinheit, Quellenweg 10
5. Bebauungsplan „Parchetwiesen-Süd“
- Änderungsantrag Unterkellerung und Garage
6. Bebauungsplan „Obere Stadt“
- Änderung der Baugrenzen
7. Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Zugspitzstraße
- Umfrageergebnisse, weiteres Vorgehen
8. Bebauungsplan „Am Hardtfeld II“
- 2. Entwurf
9. Bebauungsplan „Am Gögerl“
- 1. Vorentwurf
10. Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“
- 1. Vorentwurf
11. Bäume
Verschiedene Pflanzungen und Fällungen
12. Bebauungsplan „Nördlich der Deutenhausener Straße“
- Entwurf Erschließungsstraße und Umbau der Staatsstraße
13. Hochwasserschutz Waitzackerbach
- Stand der Baumaßnahme
- Kostenentwicklung, Bericht Blasy Overland
14. Vollzug Bayer. Straßen- und Wegegesetz
- Errichtung einer Teilfläche der Nordendstraße
15. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 13.11.2012
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Markus Loth
- b) Die Mitglieder: StRäte: Gast, Honisch, StRin Orawetz, Pentenrieder,
Dr. Reindl, Trautinger, 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: Stork – Stadtbauamt

6. Beginn der Sitzung: 10.00 Uhr

7. Ende der Sitzung: 13.15 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 13.11.2012

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 13.11.2012
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 165/2012
Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Vorgang:

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 16.10.2012 folgenden Beschluss gefasst, der hiermit öffentlich bekannt gegeben wird:

1. Grundschule an der Ammer – Vergabe Planungen und Energieberater

Für die Sanierung der Grundschule an der Ammer werden folgende Aufträge vergeben:

- Elektroplanung Ing.-Büro Heilmeier, Wessobrunn
- Planung von Heizung/Lüftung/Sanitär Ing.-Büro RS-Ingenieure, Weilheim
- Tragwerksplanung Ing.-Büro IHW Hartmann + Walter, Kempten

Die Energieberatung wird durch das Ing.-Büro Ryba, Ingenried, durchgeführt.

2. KiTa „Pfiffikus“ – Vergabe Statik, Elektroplanung, Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärplanung

Für die Kindertagesstätte „Pfiffikus“ werden folgende Planungsaufträge vergeben:

- Tragwerksplanung Planungsbüro Udo Heinrich, Weilheim
- Elektroplanung Ing.-Büro Stich, Peißenberg
- Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärplanung Ing.-Büro Landgraf, Weilheim

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.11.2012 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 166/2012
Vorbescheid
Penthouse auf bestehendem Gebäude, Pütrichstraße 35

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Aufbau eines Penthouse am Grundstück Pütrichstraße 35 wird grundsätzlich zugestimmt. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Einhaltung der Abstandsflächen, Nachweis von Stellplätzen) sind im Rahmen des eigentlichen Bauantrages nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 167/2012
Vorbescheid
Neubebauung Hangstraße 14

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid besteht aus städtebaulicher Sicht, sowohl von der Gebäudestellung als auch der beantragten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, Einverständnis. Für eine zweigeschossige Bebauung sollte die Dachneigung zwischen 20° und 35°; im Falle eines Kniestockgebäudes (E+D) müsste die Dachneigung 35° bis max. 52° betragen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 168/2012
Bauanfrage zum Anbau an das Wohngebäude
Quellenweg 10

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass für das Grundstück anhand der umliegenden Bebauung noch eine weitere Baumöglichkeit gegeben ist. Dem Anbau einer Wohneinheit wird daher grundsätzlich zugestimmt.

Aus gestalterischen Gründen wird jedoch dringend empfohlen, die bauliche Anbindung des Neubaus an das Bestandsgebäude zusammen mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 169/2012
Bebauungsplan "Parchetwiesen-Süd"
- Änderungsantrag Unterkellerung und Lage der Garage

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag zur Errichtung einer Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück, Fl.Nr. 3260/18, besteht Einverständnis.

Dem zusätzlichen Antrag zur teilweisen Unterkellerung der Garage mit einem Abstand von 2 m zur oben genannten Grundstücksgrenze und der Verbindung des Kellers mit dem Untergeschoss des Hauptgebäudes wird ebenfalls zugestimmt.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Parchetwiesen-Süd“ wird im vereinfachten Verfahren dahingehend geändert, dass eine Fläche für eine Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 3260/18 ausgewiesen wird. Für die geplante Verbindung des Kellers des Hauptgebäudes mit dem Keller unter der Garage wird eine unterirdische Baugrenze festgelegt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 170/2012
Bebauungsplan 'Obere Stadt I'
- Änderung der Baugrenzen

Beschluss:

Mit der beantragten Verschiebung der Baugrenze um ca. 2,50 m nach Osten besteht grundsätzlich Einverständnis. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist diese Baugrenze neu auszuweisen. Dabei ist die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Fußweg als „öffentlicher Fußweg“ herauszustellen und beizubehalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 171/2012
Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Zugspitzstraße
- Umfrageergebnisse, weiteres Vorgehen

Verlauf:

Stadtbaumeister Frank erläutert zunächst den vorliegenden Antrag zur Ausweisung des Grundstückes, Fl.Nr. 1367, als künftige Wohnbaufläche und weist darauf hin, dass diesbezüglich eine Befragung der umliegenden und betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt wurde. Das Ergebnis dieser Befragung wird vorgestellt. Hierbei sprach sich die Mehrheit der Eigentümer gegen eine Baulandausweisung aus. Herr Frank verwies auf den Antrag des ursprünglichen Grundstückseigentümers der Flurnummer 1371/2, der im Rahmen der grundsätzlichen Überlegungen zur Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat in seiner Sitzung am 13.07.2011 abgelehnt wurde.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion vertraten die Mitglieder des Bauausschusses einstimmig die Auffassung, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mehrfach diskutiert wurde. Darin wurden im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren lediglich die in der Planfassung vom 29.02.2012 dargestellten Flächen ausgewiesen. Diese Festlegung sei für die nächsten 10 bis 15 Jahre ausgerichtet.

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag zur Ausweisung des Grundstückes, Fl.Nr. 1367, als Wohnbaufläche wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 172/2012
Bebauungsplan 'Nördlich der Deutenhausener Straße'
- Entwurf Erschließungsstraße und Umbau der Staatsstraße

Beschluss:

Der vorliegenden Planung der Erschließungsstraße für den Bebauungsplan „Nördlich der Deutenhausener Straße“ sowie dem Umbau der Staatsstraße St2064 wird zugestimmt.

Während des Baues ist auf einen schonenden Umgang mit den bestehenden Bäumen zu achten. Im Falle einer zwingend notwendigen Beseitigung von Bäumen ist möglichst eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Stichstraße zum Sportgelände am Zotzenmühlweg ist durch verkehrliche Anordnung für das Befahren mit LKW zu sperren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 173/2012
Bebauungsplan 'Am Gögerl'
- 1. Vorentwurf

Verlauf:

Diplom-Ingenieur Zach erläutert den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Hierbei geht er inhaltlich auf die städtebaulichen Planungsüberlegungen ein, die letztlich zu dieser Variante geführt haben. Im Verlauf der anschließenden Diskussion wurde angeregt, die geplante Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet zu reduzieren und zusätzlich auf eine Fläche aus dem Ökokonto zurückzugreifen. Die in der Planstudie genannte „Straße D“ sollte um eine Grundstückseinheit nach Westen verschoben werden, um hier im inneren Bereich eine etwas dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Andererseits wurde die Aufteilung der Grün- und Ausgleichsflächen als gut bezeichnet. Die Grünflächen sollten entgegen der starren geradlinigen Darstellung im Flächennutzungsplan, wie in der Planstudie aufgezeigt, vorgesehen werden.

Ferner wurde gebeten zu untersuchen, ob nicht die Zeile der Doppelhäuser am Ortsrand mit einer Einfamilienhausbebauung getauscht werden könne (Blick Richtung Berge). Bezüglich des ruhenden Verkehrs sollten im Baugebiet weitere öffentliche Stellplätze angeboten werden.

Zur Durchgängigkeit des fußläufigen Planungskonzeptes regt Architekt Zach an, den Geltungsbereich um den Fußweg beim Gebäude Weinhartstraße 50 zu erweitern.

1. Bürgermeister Loth fasst die Vorstellung des Bebauungsplankonzeptes zusammen, wonach mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht. Die Situierung der Doppelhäuser am Ortsrand sollte nochmals überdacht bzw. getauscht werden. In einer Planungsvariante sollte untersucht werden, ob die ringförmige Erschließung nicht etwas verkürzt werden kann („Straße D“ um eine Bauzeile nach Westen verschieben). Bezüglich der Ausgleichsflächen sollte die Heranziehung von entsprechenden Flächen aus dem Ökokonto miteinbezogen werden, um im Baugebiet selbst noch zusätzliche Grundstücke ausweisen zu können.

Gutachten:

Wie oben angesprochen sind alternative Vorschläge auszuarbeiten.
 Die Angelegenheit wird insgesamt an die Fraktionen zur Beratung verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 174/2012
Bebauungsplan 'Östlich des Prälatenweges II'
- 1. Vorentwurf

Gutachten:

Von den verschiedenen Planungsvarianten wird Kenntnis genommen.
 Die Planungen werden zur weiteren Beratung an die Fraktionen verwiesen. Hierfür sollen die oben genannten Ergänzungen entsprechend eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 175/2012
Stadtbildprägende Bäume und Baumgruppen
- Verschiedene Pflanzungen und Fällungen

Beschluss:

Nach teilweiser Durchführung von Ortsbesichtigungen wird wie folgt entschieden:

1. Grenzbäume in der Fischergasse

Mit den von der Baumkommission festgelegten Fällungen und Rückschnittmaßnahmen besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Parchetwiesen

Der Ahorn vor dem Grundstück, Parchetwiesen 1, ist aus grundsätzlichen Erwägungen zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Die Linde vor dem Anwesen, Parchetwiesen 39, ist ebenfalls aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Dagegen ist der daneben befindliche - kleinere Baum - zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3. Badegelände Dietlhofer See

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die von einem Pilz befallene Weide zu fällen. Eine Ersatzpflanzung ist hier nicht vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

4. Antrag der Agenda 21 – zusätzliche Pflanzung eines Baume im Bereich des Krumpperplatzes

Es wird festgestellt, dass im Grünstreifen entlang der Parkplatzfläche seitens der Stadt Weilheim i.OB fünf Bäume gepflanzt wurden. Eine weitere Baumpflanzung an dem von der Agenda vorgeschlagenen Standort besteht daher kein weiterer Bedarf. Auch müsste hier der vorhandene größere Busch entfernt werden.

Mit der Baumpflanzung besteht aus diesen Gründen kein Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

5. Angermaierstraße – entlang des Simmetsbach

Die Angelegenheit wird zurückgestellt. Die Frage der Vitalität der Bäume ist mit der neuen Wachperiode im Frühjahr 2013 eingehend zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 176/2012
Hochwasserschutz Waitzackerbach
- Stand der Baumaßnahme
- Kostenentwicklung, Bericht Dr. Blasy-Dr. Øverland

Verlauf:

Die Mitglieder des Bauausschusses haben sich zunächst vor Ort ein Bild vom Verlauf der Baumaßnahmen gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung erläutert Herr Albrecht, Planungsbüro Blasy-Øverland, die Entwicklung der Baumaßnahme sowie die bisher angefallenen Kostensteigerungen. Diese seien zum einen durch erhöhte Anforderungen und Auflagen aus den notwendigen Genehmigungen sowie dem Zuwendungsnachweis, ein ungünstiges Ausschreibungsergebnis und die schlechte Witterung während der bisherigen Bauphase begründet. Ebenso habe die Verbringung und Schüttung des auszukoffernden Torfes sowie eine witterungsbedingte erhöhte Wasserhaltung zu Verzögerungen und Nachträgen geführt. Der Durchlass unter der Tankenrainer Straße sollte ursprünglich zusammen mit den Deckensanierungsarbeiten des Straßenbauamtes erfolgen. Dies ließ sich leider wegen der oben genannten höheren Auflagen für dieses Bauwerk zeitlich nicht in Einklang bringen. Aus diesem Grund musste nun für die notwendigen Bauarbeiten die Umfahrungssituation geschaffen werden.

Aufgrund dieser nicht vorhersehbaren Gegebenheiten und der bisher andauernden schlechteren Witterung während der Bauphase, wird sich der ursprünglich anberaumte Fertigstellungstermin vom 26.04.2013 schätzungsweise um ca. vier Wochen verzögern.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion vertreten die Mitglieder des Bauausschusses einstimmig die Auffassung, dass wenngleich auch diese Baumaßnahme durch die Stadt Weilheim i.OB stets mit einer gewissen Brisanz behandelt wurde, diese doch wohl mit erheblichen Mängeln in der Planung behaftet sei. So müsse durchaus die Frage gestellt werden, wer für die zeitlichen Verzögerungen und damit verbundenen Mehrkosten verantwortlich sei.

Letztlich stellte 1. Bürgermeister Loth fest, dass genau zu prüfen sei, inwieweit die entstandenen Mehrkosten zuschussfähig sind und damit in den laufenden Zuschussantrag aufgenommen werden können.

Das beauftragte Ingenieurbüro müsse in jedem Fall akribisch auf die Einhaltung des weiteren Zeitplanes und auf eine ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten achten. Der Hochwasserschutz müsse bis zur Unwetterperiode im nächsten Jahr nutzbar sein.

Beschluss:

Vom Vorgang wird Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 177/2012
Vollzug Bayer. Straßen- und Wegegesetz;
Einziehung einer Teilfläche der Nordendstraße

Beschluss:

Da während der Auslegungszeit weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht wurden, wird die Einziehung der östlichen Teilfläche der Nordendstraße (Fl.Nr. 2832/5, Gem. Weilheim) auf eine Länge von ca. 34 m beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 178/2012
Anfragen, Dringlichkeitsanträge
Bauantrag der PRO Wohnen Weilheim für die Nutzungsänderung ohne Baumaßnahmen von Büros in ein Wohnheim

Beschluss:

Die Angelegenheit wird als dringlich behandelt.

Der Beschluss des Bauausschusses vom 16.10.2012 (Ö 164/2012) über die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens für die beantragte Nutzungsänderung von Büros in ein Wohnheim ohne bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück Hans-Guggemoos-Straße 3 und 5 wird aufrechterhalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 179/2012
Anfragen, Dringlichkeitsanträge
Anfrage zur energetischen Sanierung der Mittelschule (Brandschutz beim Wärmeverbundsystem)

Beschluss:

Die Angelegenheit wird als dringlich behandelt.

Von der Stellungnahme des Brandschutzbeauftragten wird Kenntnis genommen. Es wird insoweit festgestellt, dass die Brandschutzvorschriften über die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung hinaus erfüllt wurden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Weitere Anfragen/Dringlichkeitsanträge lagen nicht vor.