



Weilheim i. OB, 07.03.2011

## **EINLADUNG**

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

**am Dienstag, 15.03.2011**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

### **Öffentlicher Teil**

Beginn: **9.00 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**

## Anlage 1 zur Bauausschusssitzung am 15.03.2011

### **Tagesordnung** **Öffentlicher Teil**

Beginn: 9.00 Uhr

1. Bekanntgaben
2. Bebauungsplan Sondergebiet „Branca-Grundstück u. Toteismulden“, Vorstellung Konzept
3. Abbruch u. Neubau des Lebensmittelmarktes, Töllernallee 2, LIDL-Dienstleistungs-GmbH
4. Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohnhäusern, Gögerlweg
5. Bauanfrage zur Errichtung eines Doppel- oder Zweifamilienhauses, Wettersteinstraße 7
6. Bebauungsplan „In der Au-West“, verschiedene Änderungsanträge
7. Bebauungsplan „Münchener Straße-Ost“, 3. Änderung Baugrenze
8. Bebauungsplan „Mittlerer Graben/Pütrichstraße/Krumpperstraße“, Billigung
9. Bebauungsplan „Marienplatz/Kirchplatz/Ledererstraße/Kipfingergasse“, Entwurfsplanung
10. Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen (Grünanlagensatzung), Änderung
11. Satzung über besondere Anforderungen u. Verbot von Werbeanlagen in Weilheim, Entwurf
12. Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße I“, Antrag zur Änderung der Baugrenzen

### **Nichtöffentlicher Teil**

Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil

# Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 15.03.2011  
im großen Sitzungssaal des Rathauses

## 1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Markus Loth
- b) Die Mitglieder: StRäte, Braumiller, Gast, Honisch, Orawetz,  
Pentenrieder, Dr. Reindl, Trautinger, Zirngibl

## 2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

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

## 3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat: -/-

## 4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

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

**5. Schriftführer:** Groß - Stadtbauamt  
Stork - Stadtbauamt

**6. Beginn der Sitzung:** 9.20 Uhr

**7. Ende der Sitzung:** 11.20 Uhr

**8. Anmerkungen:** -/-

Weilheim i.OB, 15.03.2011

**Auszug  
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung  
vom 15.03.2011**

**- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 38/2011**  
**Bekanntgaben**

1. Deckensanierung Rathaus – Vergabe Sanierung

Für die dringend notwendigen Arbeiten zur Sanierung der Decken im Rathaus, wurde das Architekturbüro Weinberger u. Anderl, Schongau, mit den Planungen beauftragt. Nach deren Recherchen, müssen die Decken nicht gleichzeitig saniert, sondern können mittelfristig Zug um Zug erneuert werden.

Nach derzeitiger Kostenaufstellung fallen für die ersten dringenden Sanierungsmaßnahmen ca. 135.000,- € an. Diese sind als überplanmäßige Ausgaben auf der Kostenstelle – Gebäudeunterhalt – zu verbuchen.

2. Hochwasserschutz Angerbach – Vergabe ingenieurtechnische Leistungen zur Untersuchung der Druckverrohrung im Stadtbach

Das Ingenieurbüro Steinbacher Consult wird beauftragt, die Verrohrung des Angerbaches bzw. des Simmetsbaches, auf ihre Verwendbarkeit unter Druckabfluss zum Angebotspreis von 82.417,02 € zu untersuchen.

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 39/2011**  
**Bebauungsplan Sondergebiet „Branca-Park u. Toteismulden“, Vorstellung des städtebaulichen Konzepts**

Verlauf der Bauausschusssitzung:

Stadtbaumeister Frank stellt die einzelnen durch das Büro Narr-Rist-Türk erarbeiteten Varianten in Kürze vor. Herr Narr macht deutlich, dass man die Eingangssituation aus dem Norden neu gestalten könne. Durch die Planung könne die wichtige Grünverbindung Ost-West erhalten bleiben und stärker akzentuiert werden. Er empfiehlt, den ALDI in Verbindung mit einem hochwertigen Gebäude nördlich der B2 am Kreisel unterzubringen. Hier sei auf eine hochwertige Architektur in zwei oder möglicherweise sogar drei Geschossen zu denken. Der ALDI könne im Erdgeschoss untergebracht werden. Die hochwertige Architektur könne über den Bebauungsplan oder aber über Gespräche mit dem Investor sichergestellt werden. Für das Branca-Grundstück selbst plädiert er für eine hochwertige Bebauung, die die bestehende Topographie aufnimmt.

Nach dieser Vorstellung entsteht eine ausführliche Diskussion.

Stadträtin Orawetz stellt dar, dass sie einem weiteren Lebensmittelmarkt bzw. Discounter an der vorgestellten Stelle nicht zustimmen wird. Insbesondere deshalb, weil das bisherige ALDI-Gebäude als weiterer Vollsortimenter genutzt werde. Dem Vorschlag, auf dem Branca-Grundstück z.B. eine Seniorenwohnanlage und ein weiteres Gewerbe südlich des Neidhart Einkaufsparkes zu errichten, könne sie jedoch zustimmen.

Stadtrat Dr. Reindl ist es wichtig, dass die Grünzüge durch die vorgestellte Planung aufrechterhalten bzw. sogar ausgebaut und aufgewertet werden können. Für ihn sei u. a. die Verkehrssituation in der Münchener Straße sehr wichtig.

Durch eine Ansiedlung des ALDI-Marktes an der B2 könne die starke verkehrliche Belastung der Münchener Straße entzerrt werden. Er bittet jedoch darum, an der B2 und am Kreisel eine konkrete Verkehrsplanung mit Fachleuten zu erstellen. Es sei auch zu klären, ob hier in einem mehrgeschossigen Gebäude auch eine Tiefgarage untergebracht werden könne. Einer zusätzlichen Gewerbeansiedlung südlich des Neidhart-Gewerbeparkes steht er ebenfalls positiv gegenüber.

Stadtrat Honisch macht deutlich, dass er den ALDI nicht an der Stelle B2 / Kreisel errichtet haben möchte, sondern eher auf der neuen südlich des Neidhart-Gewerbeparkes eingerichteten Gewerbefläche. Auch solle geprüft werden, ob anstelle eines ALDI-Marktes am Kreisel nicht ein Hotel durchführbar sei.

Stadtrat Trautinger stellt für die SPD-Fraktion dar, dass sie mit einer Errichtung eines ALDI-Gebäudes am Kreisel / B2 nicht einverstanden seien. Die SPD-Fraktion könne sich einen ALDI eher auf dem bisherigen Branca-Grundstück vorstellen. Dann müsse hier jedoch eine Tiefgarage errichtet werden, damit oberirdische Parkplätze in geringerer Anzahl nötig sind und auf die Topographie des Branca-Grundstücks geachtet werden könne.

Stadtrat Pentenrieder spricht sich für eine hochwertige Bebauung auf dem Branca-Park aus und für eine Konzentration von Märkten an der B2 bzw. Kreisel.

Stadtrat Gast verwehrt sich gegen zusätzliche Einzelhandelsflächen. Seiner Ansicht nach solle der ALDI an der bisherigen Stelle neu und größer errichtet werden.

Herr Frenzl vom Standortförderungsverein Weilheim trägt bei, dass trotz einer Vergrößerung des ALDI Weilheims bezüglich der Discounterflächen im Durchschnittsbereich verbleibt. Es wird also keine Überversorgung an Discounterware für Weilheim geben, auch wenn ALDI erweitert wird.

Herrn Neidhart sen. wird in der Bauausschusssitzung das Wort erteilt. Er stellt dar, dass eine Ansiedlung des ALDI-Marktes südlich des Neidhart-Gewerbeparkes hinter der derzeitigen Neidhart-Villa von der Firma ALDI abgelehnt werde. Ein Hotel am Ortseingang Weilheims werde die Familie Neidhart nicht realisieren. Dies lasse sich wirtschaftlich nicht darstellen.

1. Bürgermeister Loth schlägt vor, die Diskussion in den Fraktionen weiter zu führen. Die Verwaltung werde derzeit weitere Fragen, wie z.B. die mögliche verkehrliche Anbindung an der B2, klären.

Gutachten:

Die Fraktionen machen sich konkretere Gedanken zur möglichen Situierung eines ALDI-Marktes im Bereich des Bebauungsplangebietes. Die verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten an B2 bzw. Töllernspange werden mit dem Staatlichen Bauamt geklärt.

Erneute Vorlage zur Beratung im Bauausschuss am 05.04.2011.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 40/2011**  
**Abbruch u. Neubau des Lebensmittelmarktes, Töllernallee 2, LIDL-Dienstleistungs-GmbH**

Gutachten:

Der Bauantrag wird zurückgestellt.

Aus städtebaulichen Gründen soll mit den Antragstellern bezüglich der Situierung sowie eines extensiv begrünten Daches verhandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 42/2011**  
**Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohnhäusern, Gögerlweg**

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Garagen in den Baulücken des Grundstückes, Fl.Nr. 1621, Gögerlweg, besteht Einverständnis.

Inwieweit das südliche Doppelhaus von der Grenze des Überschwemmungsgebietes betroffen ist, ist im Rahmen des Vorbescheides zu klären.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 42/2011**  
**Bauanfrage zur Errichtung eines Doppel- oder Zweifamilienhauses, Wettersteinstraße 7**

Beschluss:

Der vorliegenden Bauanfrage wird zugestimmt.

Es wird empfohlen, die Situierung des Gebäudes im Hinblick auf den Lärmschutz im Rahmen eines Vorbescheides prüfen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 43/2011**  
**Bebauungsplan „In der Au-West“, verschiedene Änderungsanträge**

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt dem Vorschlag des Stadtbauamtes zur Zustimmung des Vorschlags 2, da dieser dem städtebaulichen Grundkonzept des Bebauungsplanes am nächsten kommt.

Die an der Ostgrenze geplante Garage ist jedoch aus dem möglichen Baufeld des angrenzenden Nachbarn Richtung Norden zu verschieben.

Der Bebauungsplan „In der Au-West“ ist dementsprechend im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 44/2011**  
**Bebauungsplan „Münchener Straße-Ost“, 3. Änderung Baugrenze**

Gutachten:

Über die vorliegenden Bedenken und Anregungen wird im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entschieden. Insbesondere ist eine Konkretisierung der geplanten Nutzung zu erfragen sowie die Möglichkeit der Anlegung eines Fuß- und Radweges vor dem Grundstück zu prüfen.

Wie vom Landratsamt Weilheim-Schongau gefordert, ist ein entsprechendes Lärmgutachten ausarbeiten zu lassen.

Die Angelegenheit wird zur Klärung dieser Grundlagen zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 45/2011**  
**Bebauungsplan „Mittlerer Graben/Pütrichstraße/Krumpperstraße“, Billigung**

Gutachten:

Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich entsprechend dem Abwägungsvorschlag des Architekturbüros Böhm, Glaab, Sandler sowie des Stadtbauamtes zugestimmt.

Die Quermöglichkeit über dem Mittleren Graben durch Fußgänger wird im nächsten Verkehrsausschuss thematisiert.

Die Anzahl der benötigten öffentlichen, privaten und gewerblichen Parkplätze wird bis zur Stadtratssitzung konkreter dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt : Nr. Ö 46/2011**  
**Bebauungsplan „Marienplatz/Kirchplatz/Ledererstraße/Kipfingerasse“, Entwurfsplanung**

Gutachten:

Mit der vom Stadtbauamt vorgeschlagenen Erweiterung des Geltungsbereiches um die Grundstücke, Fl.Nr. 195 und 196, Gem. Weilheim i.OB, sowie dem Vorschlag zur Festlegung der zusätzlichen Bebauung für die Grundstücke, Fl.Nr. 209 und 210, Gem. Weilheim i.OB, besteht Einverständnis.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Marienplatz/Kirchplatz/Ledererstraße/Kipfingerasse“, ist um die Grundstücke, Fl.Nr. 195 u. 196 zu erweitern.

Ein konkreter Entwurf für den Bebauungsplan ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 47/2011**  
**Satzung über die Benutzung der öffentl. Grünanlagen (Grünanlagensatzung), Änderung**

Gutachten:

Den vorgeschlagenen Änderungen der Grünanlagensatzung vom 23.07.2001 wird wie vom Stadtbauamt vorgeschlagen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 48/2011**  
**Satzung über besondere Anforderungen und Verbot von Werbeanlagen in Weilheim, Satzungsentwurf**

Gutachten:

Dem vorliegenden Entwurf zum Erlass einer Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen in der Stadt Weilheim i.OB, besteht in der Fassung des Entwurfes II Einverständnis mit der Maßgabe, dass aus städtebaulichen Gründen auch die Ortsteile Unterhausen, Deutenhausen und Marnbach in den Geltungsbereich als „Sonstige Gebiete der Zone III“ einbezogen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 49/2011**  
**Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße I“, Antrag zur Änderung der Baugrenzen**

Beschluss:

Die Angelegenheit wird als dringlich behandelt.

Mit der vorliegenden Anfrage zur geringfügigen Erweiterung der Baufläche auf 6,50 m x 13,0 m sowie der Vergrößerung des Anbaus auf 3,0 x 1,50 m, besteht Einverständnis.

Der Bebauungsplan „Westlich der Parchetstraße I“ ist in Bezug auf die Vergrößerung der Baugrenze dementsprechend zu ändern. Hierbei ist der Mindestabstand von 1,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu belassen. Die Festsetzung, wonach Lichtgräben oder Abgrabungen unzulässig sind, ist für den gesamten Geltungsbereich zu streichen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0