

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 04.07.2024
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:50 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Gotischen Rathauses, Weißenburg i. Bay.

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Schröppel, Jürgen

Ausschussmitglieder

Degen, Karl-Heinz
Felleiter, Fritz
Gruber, Heinz
Hetzner, Maximilian
Kamm, Tobias
Kohler, Alexander
Kreißl, Andreas
Meyer, Gerd
Naß, Gerhard
Roth, Karl

Schriftführer

Bethke, Lorenz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

1. Senat – öffentlich

- 1.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet "Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalbe und Badstraße" im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg - Änderungsbeschluss
Vorlage: SG 41/103/2024
- 1.2 Antrag auf Vorbescheid zum Um- und Neubau der Gaststätte (Ludwigshöhe) mit Veranstaltungssaal und Pension mit Fremdenzimmern (Boardinghouse) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3038/2, Gemarkung Weißenburg, Holzgasse 119 – BA-2024/043
Vorlage: SG 41/102/2024
- 1.3 Karmeliterkirche Dachstuhlisanierung
Vorlage: SG 42/077/2024

2. Vorberatung – öffentlich

- 2.1 Zentralkläranlage Weißenburg, Erweiterung biologische Reinigungsstufe
Vorlage: SG 44/037/2024
- 2.2 Zentralkläranlage Weißenburg, Erweiterung biologische Reinigungsstufe
Vorlage: SG 44/038/2024
- 2.3 Zentralkläranlage Weißenburg, Erweiterung biologische Reinigungsstufe
Vorlage: SG 44/039/2024
- 2.4 Neubau Feuerwehrhaus Oberhochstatt
Vorlage: SG 42/076/2024
- 2.5 Präsentation der Entwürfe zur Schließung des Lochs in der Stadtmauer am See-weiher
Vorlage: SG 42/078/2024
- 2.6 Bekanntgaben - öffentlich

Oberbürgermeister Jürgen Schröppel eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt fest.

1 Senat – öffentlich

1.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet "Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße" im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg - Änderungsbeschluss

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel begrüßt Herrn Albert vom Planungsbüro Albert und den Eigentümer des Grundstückes. Zum Einstieg beschreibt er die Lage des betroffenen Grundstückes Holzgasse 23. Um das geplante Vorhaben zur Schaffung von vier Einzelhäusern rechtlich vorzubereiten, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Die Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung von vier Einzelhäusern im Gartenbereich der bestehenden denkmalgeschützten Doppelhaushälfte ermöglichen. Stadtbaumeisterin Beiche hat das in der Anlage zur Verfügung gestellte Konzept vom 21.06.2024 zusammen mit dem Planungsbüro Albert ausgearbeitet. Auf die ausführliche Vorlage mit Anlagen wird verwiesen. In der Vorlage wird insbesondere auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen, welche auf die bereits stattgefundenene Entfernung der Laubbäume verweist. Im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Frau Beiche (Stadtbaumeisterin) ergänzt, dass die Grünachse (mit Ausnahme des Carports und von Terrassen) komplett von einer Bebauung freizuhalten ist.

StR Kamm und **StR Naß** bedauern, dass der Baumbestand zunächst entfernt wurde, weshalb die Wiederherstellung sehr begrüßt wird. Ebenfalls wird die innerstädtische Nachverdichtung positiv bewertet.

StR Hetzner begrüßt die Herangehensweise zur Nachverdichtung in der Innenstadt, bedauert allerdings, dass die Bäume bereits gefällt wurden.

StR Naß schließt sich den Ausführungen an und schätzt ein, dass es bestimmt eine sinnvollere Lösung für die gefällten Bäume gegeben hätte.

Beschluss:

Im Rahmen des Verfahrens zur **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3** der Stadt Weißenburg i. Bay. werden die nachfolgenden Beschlüsse gefasst:

1. Mit dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg (Errichtung von vier Einzelhäusern – Bauungskonzept von Planungsbüro Albert, 91785 Pleinfeld, Stand 21.06.2024) besteht grundsätzlich Einverständnis.
2. Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt beschließt hiermit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg dahingehend geändert, dass künftig Festsetzungen wie insbesondere

überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder zum Maß der baulichen Nutzung neu vorgegeben werden (**Änderungsbeschluss**).

3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
4. Das Stadtbauamt wird beauftragt, zusammen mit den vom Grundstückseigentümer beauftragten **Planungsbüro Albert**, auf Grundlage des Bebauungskonzeptes mit Stand **21.06.2024** einen Deckblattvorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auszuarbeiten.
5. Für die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind anschließend dann die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 13 a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

1.2 Antrag auf Vorbescheid zum Um- und Neubau der Gaststätte (Ludwigshöhe) mit Veranstaltungssaal und Pension mit Fremdenzimmern (Boardinghouse) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3038/2, Gemarkung Weißenburg, Holzgasse 119 – BA-2024/043

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Vorbescheid zum Um- und Neubau der Gaststätte Ludwigshöhe gestellt hat. Da das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §35 BauGB. Die Genehmigungsfähigkeit der bisherigen Bauvorhaben beruhte auf der Erhaltung eines die Kulturlandschaft prägenden Gebäudes. Dieser Tatbestand ist aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes jedoch nicht mehr einschlägig. Da keine anderen Rechtsgrundlagen einschlägig sind, ist das Vorhaben abzulehnen.

StR Hetzner ist verwundert über den Antrag, da dieser in den ausschlaggebenden Punkten kaum vom Vorigen abweicht.

Beschluss:

Die eingereichte Planung ist nicht genehmigungsfähig. Der eingereichte Antrag auf Vorbescheid ist von der Stadtverwaltung abzulehnen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

1.3 Karmeliterkirche Dachstuhlisanierung

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verliest die Vergabeergebnisse der beiden Ausschreibungen.

Wenigstnehmender Anbieter für die Dachdeckerarbeiten ist die Fa. König mit einer Angebotssumme von 301.802,80€

Wenigstnehmender Anbieter für die Spenglerarbeiten ist die Fa. Stengl mit einer Angebotssumme von 92.530,39€

StR Kamm fragt nach, ob die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Dach der Karmeliterkirche geprüft wurde. Man könnte hier als gutes Beispiel für die Bürger vorangehen.

Oberbürgermeister Schröppel gewichtet am Kulturzentrum die Erhaltung des Denkmals höher, als die Energiegewinnung. Außerdem stellt die neue Regelung der PV-Anlagen auf Denkmälern für die Bürger eine Möglichkeit dar und keine Verpflichtung.

Frau Beiche (Stadtbaumeisterin) erklärt, dass zum Zeitpunkt der Planung der Dachsanierung das Landesamt für Denkmalpflege von einer PV-Anlage abgeraten hat und die künftige Entwicklung nicht absehbar war.

Beschluss:

Als wenigstnehmender Anbieter für die Dachdeckerarbeiten wird die Fa. König aus Weißenburg mit einer Angebotssumme von 301.802,80€ beauftragt.

Als wenigstnehmender Anbieter für die Spenglerarbeiten wird die Fa. Stengl aus Roth mit einer Angebotssumme von 92.530,39€ beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2 Vorberatung – öffentlich

2.1 Zentralkläranlage Weißenburg, Erweiterung biologische Reinigungsstufe

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass die Angebote momentan geprüft werden. Die Auftragsvergabe erfolgt in der Stadtratssitzung.

An Stadtrat verwiesen

2.2 Zentralkläranlage Weißenburg, Erweiterung biologische Reinigungsstufe

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass die Angebote momentan geprüft werden. Die Auftragsvergabe erfolgt in der Stadtratssitzung.

An Stadtrat verwiesen

2.3 Zentralkläranlage Weißenburg, Erweiterung biologische Reinigungsstufe

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass die Angebote momentan geprüft werden. Die Auftragsvergabe erfolgt in der Stadtratssitzung.

An Stadtrat verwiesen

2.4 Neubau Feuerwehrhaus Oberhochstatt

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass die Angebote momentan geprüft werden. Die Auftragsvergabe erfolgt in der Stadtratssitzung.

An Stadtrat verwiesen

2.5 Präsentation der Entwürfe zur Schließung des Lochs in der Stadtmauer am Seeweiher

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erläutert kurz die bereits bekannten vier Varianten.

Variante 1: Wiederherstellung in Bruchsteinoptik

Variante 2: Füllung aus Beton

Variante 3: Stelen aus Cortenstahl

Variante 4: Begrünte Metallkonstruktion

Frau Beiche (Stadtbaumeisterin) ergänzt, dass die Förderung aller Varianten bei 60% der förderfähigen Kosten (also ohne die Sanierung des Straßenkörpers) beträgt. Außerdem sind bei Variante 3 auch andere Materialien als Cortenstahl vorstellbar (z.B. Holz)

StR Hetzner empfindet die eingestürzte Stelle als den attraktivsten Abschnitt der Mauer, weshalb der Originalzustand wiederhergestellt werden sollte. Da die Mauer bereits einige „Narben“ und unterschiedliche Strukturen aufweist, gilt für ihn das Argument, dass die ausgebesserte Stelle immer sichtbar bleibt, nicht. Andere Materialien in der Mauer sieht er als Fremdkörper an und schließt er aus. Ebenfalls hat der Gestaltungsbeirat diese Variante bevorzugt.

StR Gruber findet den Gedanken, die Mauer nur zu sichern und im jetzigen Zustand zu belassen sehr attraktiv, da sie für ihren ursprünglichen Zweck der Stadtbefestigung nicht mehr benötigt wird. Da diese Variante vom Denkmalschutz aber ausgeschlossen wird, tendiert er auch dazu, die Mauer wieder in den ursprünglichen Zustand aufbauen zu lassen.

StR Naß kann sich noch auf keine der Varianten festlegen, da die Kostenspanne zwischen den Varianten im Auge behalten werden sollte, welche unter Umständen einen enormen Eingriff in den Haushalt zur Folge hat.

StR Kamm lobt, dass die vier Varianten nicht von einem externen Planungsbüro, sondern vom städtischen Bauamt entworfen wurden. Insgesamt können allen Varianten positive Aspekte abgewonnen werden, in der Summe überwiegt jedoch der Zuspruch in seiner Fraktion für Variante 1. Außerdem schreibt die Baugestaltungssatzung den Bürgern enge Vorgaben zur Gestaltung ihrer Altstadthäuser vor, weshalb eine extravagante Lösung schwer vor der Bürgerschaft zu vertreten wäre.

StR Kreißl stimmt StR Kamm zu. Alle Varianten verfolgen einen interessanten Ansatz, jedoch wäre es für die Bürgerschaft nicht nachvollziehbar, sollte sich die Stadt einen modernen Mauerschluss erlauben dürfen. Es darf nicht mit zweierlei Maß gemessen werden, weshalb nur die Wiederherstellung in Frage kommt.

StR Kohler stimmt seinen Vorrednern nicht zu. Er fasst die Stelen-Variante näher ins Auge, welche einen Durchblick ermöglicht, gar nicht erst versucht die Einsturzstelle zu kaschieren und gleichzeitig die Phantasie der Betrachter anregt.

StR Meyer wünscht sich eine Kostenrechnung der Varianten. In der Stelen-Variante sollen die Kosten für Stahl / Holz gegenübergestellt werden.

Oberbürgermeister Schröppel geht auf den Vorhalt ein, die Stadt würde bei der Gestaltung von Altstadthäusern den Bürgern strenge Auflagen erteilen, dabei selbst aber die Vorgaben missachten.

In der Stadt gibt es bereits einige Beispiele, wo moderne Architektur mit Denkmälern kombiniert wurde (z.B. Stadtbibliothek, Neues Rathaus). Zudem sind diese Gebäude, genauso wie die Stadtmauer, nicht mit den normalen Altstadthäusern vergleichbar, sondern „Solitäre“ im Stadtbild. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist demnach hier nicht anwendbar, da es keine vergleichbaren Gebäude gibt.

Abschließend spricht er sich für eine mutige Variante aus, da eine historisch korrekte Wiederaufmauerung nicht zu 100% gelingen kann und zudem mit dem geschwungenen Verlauf der Mauer und der Wölbungen bautechnisch extrem anspruchsvoll ist. Außerdem ist das die vermutlich teuerste Variante.

Letztendlich gibt es keine richtige oder falsche Entscheidung. Die Stadtratsmitglieder sollen sich bis zur Entscheidung im Stadtrat Gedanken machen, die Stimmung der Bevölkerung aufnehmen und keine „Parteibuch-Entscheidung“ treffen.

An Stadtrat verwiesen

2.6 Bekanntgaben - öffentlich

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

Lorenz Bethke
Schriftführung