

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 08.02.2024
Beginn:	17:05 Uhr
Ende	18:50 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
Meyer, Gerd
Naß, Gerhard
Roth, Karl

Stellvertreter

Bengel, André

Schriftführer

Bethke, Lorenz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kreißl, Andreas

Tagesordnung

1. Kenntnisnahme - öffentlich

- 1.1 Planfeststellungsverfahren "Eichstätter Kreuzung"
Vorlage: SG 41/098/2024

2. Ausschuss (vorberatend) – öffentlich

- 2.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gebiet "Ertzwiesen"; Änderungsbeschluss
Vorlage: SG 41/095/2024
- 2.2 Neubau Feuerwehrhaus Oberhochstatt
Vorlage: SG 42/065/2024
- 2.3 Neubau Kindertagesstätte
Vorlage: SG 42/066/2024
- 2.4 Umbau des ehem. Progymnasiums zum Kinderhort
Vorlage: SG 42/067/2024

3. Senat – öffentlich

- 3.1 Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel „Adolph-Kolping-Straße 1a, 91781 Weißenburg i. Bay.“ (Grundstück Fl.-Nr. 2567/11, Gemarkung Weißenburg) - BA 140/2023
Vorlage: SG 41/097/2024
- 3.2 Errichtung eines Hochregallagers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2632/18, Gemarkung Weißenburg, Richard-Stücklen-Straße 20
Vorlage: SG 41/096/2024
- 3.3 Formlose Bauvoranfrage zum Umbau der Gaststätte (Ludwigshöhe) mit Veranstaltungssaal und Pension mit Fremdenzimmern (Boardinghouse) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3038/2, Gemarkung Weißenburg, Holzgasse 119 - FA 87/2023
Vorlage: SG 41/094/2024
- 3.4 Neubau Bauhof Weißenburg
Vorlage: SG 42/068/2024
- 3.5 Neubau Bauhof Weißenburg
Vorlage: SG 42/069/2024
- 3.6 Neubau Bauhof Weißenburg
Vorlage: SG 42/070/2024
- 3.7 Bekanntgaben - öffentlich

Oberbürgermeister Jürgen Schröppel eröffnet um 17:05 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 Kenntnisnahme - öffentlich

1.1 Planfeststellungsverfahren "Eichstätter Kreuzung"

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass die Vorlage als Bericht über die Entwicklung des Planfeststellungsverfahrens dient. Der Stadtrat hat im Jahr 2023 zum Verfahren eine Stellungnahme abgegeben, woraufhin das Staatliche Bauamt nun eine Erwidertabelle ausgearbeitet hat. Diese Erwidertabelle wurde vom Stadtbauamt geprüft; es wurden keine neuen Aspekte vorgetragen. Die wichtigsten Punkte wurden in der Vorlage zusammengefasst. Der Bericht dient zur Kenntnis.

Wortmeldungen gibt es nicht.

Zur Kenntnis genommen

2 Ausschuss (vorberatend) – öffentlich

2.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gebiet "Ertzwiesen"; Änderungsbeschluss

Oberbürgermeister Schröppel erläutert, dass das geplante Regenrückhaltebecken der B 2 derzeit mittig im Bereich „Ertzwiesen“ liegt. Eine örtliche Änderung ist gemäß der Erwidertung des Staatlichen Bauamtes Ansbach nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit den Bereich „Ertzwiesen“ überwiegend als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ dar. Die Regierung von Mittelfranken hat nun erklärt, dass auf Grund der über den Flächennutzungsplan 1999 geltenden Darstellungen ein Verstoß gegen das geltende Anpassungsgebot gemäß § 7 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fachplanung an der kommunalen Flächennutzungsplanung auftritt. Zusätzlich sind von Seiten der Stadt Weißenburg i. Bay. keine weiteren Schulbauten geplant. Entsprechend wird der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgeschlagen. Auf die ausführliche Sitzungsvorlage wird verwiesen.

StR Bengel und StR Kamm bewerten die zentrale Lage und die Ausrichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens negativ.

Herr Linsenmeier, VAR (Leiter der Bauverwaltung) führt aus, dass die Stadt Weißenburg i. Bay. diese Bedenken bereits in ihrer Stellungnahme aufgeführt hat. Allerdings ist aufgrund der wasserrechtlichen Würdigung keine andere Lage des Beckens möglich.

StR Bengel fragt nach, ob die notwendigen Flächen im Besitz der Stadt Weißenburg i. Bay. sind.

Laut **Oberbürgermeister Schröppel** sind die Grundstücke teils in privater Hand und teilweise im Eigentum der Hospitalstiftung.

Herr Linsenmeier, VAR geht genauer auf den zu errichtenden Lärmschutzwall ein, welcher seiner Ansicht nach nicht zu unterschätzen ist.

StR Hetzner wünscht sich für das Regenrückhaltebecken eine möglichst naturnahe Gestaltung für Ausgleichsflächen und fragt an, ob dieses eingezäunt werden müsste, was zu diesem Zeitpunkt nicht genau beantwortet werden kann.

Herr Linsenmeier, VAR ergänzt, dass das Regenrückhaltebecken eine technische Anlage im Eigentum des Bundes wird und eine kommunale Belegung für Ausgleichsflächen nicht möglich ist.

StR Kamm erkundigt sich, weshalb keine andere Lage des Regenrückhaltebeckens möglich ist; eine ausführliche Erläuterung erfolgt durch **Herrn Linsenmeier, VAR**.

StR Gruber erinnert, dass die Freien Wähler bereits gegen die Grundsatzentscheidung, die Kreuzung ausbauen zu wollen, gestimmt haben. Sie werden zwar einen Mehrheitsbeschluss im Stadtrat akzeptieren, die Freien Wähler werden aber gegen diesen Beschluss stimmen. Es macht für ihn keinen Sinn, dass die Rücksicht auf Autofahrer bei anderen Maßnahmen (z.B. der Stellplatzthematik) immer weiter abnimmt, aber dann in diesem Fall wieder in den Vordergrund gerückt wird. Seiner Meinung nach ist dieses Bauwerk nicht mehr zeitgemäß.

Oberbürgermeister Schröppel erwidert, dass diese Meinung akzeptiert wird, aber nun einer der Unfallschwerpunkte im Landkreis beseitigt werden soll. Die Diskussion der verschiedenen Varianten zum Umbau der Eichstätter Kreuzung kann nicht wieder aufgewärmt und wiederholt werden.

StR Hetzner erklärt, dass mit diesem Beschluss die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden soll, damit ein Regenrückhaltebecken errichtet werden kann. Ergänzt wird, dass die Grünen bereits die Ertzwiesen als Wohngebiet aufgrund der stadtnahen Lage angedacht haben und begrüßen diesen Beschluss, auch wenn sich das Becken nicht in einer optimalen Lage befindet.

StR Roth und StR Bengel gehen auf die Argumente von StR Gruber ein und vertreten die Meinung, dass der Verkehr auf der B2 entzerrt werden muss.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt die von der **Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde** und dem **Staatlichen Bauamt Ansbach** vorbereitete Erwiderung im laufenden Planfeststellungsverfahren zur geplanten Lage des Niederschlagswasserbehandlungsbauwerks zur Kenntnis.
2. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. wird dahingehend geändert, dass
die Grundstücke Flur-Nrn. 2389, 2391, 2391/11, 2391/13, 2392, 2393, 2395, 2395/1, 2395/2, 2395/9, 2398, 2399/1 und 2400 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 798/1, 2391/3, 2394/1 und 2398/2, alle Gemarkung Weißenburg,
einerseits nach Rücknahme der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und der Öffentlichen Grünflächen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sowie
andererseits der Feststellungsentwurf des **Staatlichen Bauamtes Ansbach** mit Datum 21.04.2023 im Bereich „Ertzwiesen“, genauer die Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke und der Lärmschutzwall, nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen, nachrichtlich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB) werden
(vgl. Deckblattvorentwurf vom 08.02.2024). Der räumliche Änderungsbereich kann sich im Laufe des Verfahrens noch ändern.

3. Das Stadtbauamt wird beauftragt - **nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss für das Planfeststellungsverfahren „Eichstätter Kreuzung“ (voraussichtlich Mitte des Jahres 2024)** - auf Grundlage des Deckblattvorentwurfes vom 08.02.2024 eine Vorentwurfsunterlage auszuarbeiten.
4. Für die unter Ziffer 1 genannte Flächennutzungsplanänderung ist anschließend dann das weitere Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2
Dagegen StR Gruber, StR Kohler

2.2 Neubau Feuerwehrhaus Oberhochstatt

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass die Präsentation erst in der Stadtratssitzung erfolgen wird.

Wortmeldungen gibt es nicht.

An Stadtrat verwiesen

2.3 Neubau Kindertagesstätte

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass folgend wie in der vergangenen Stadtratsitzung angekündigt, die verschiedenen Grundstücksoptionen, sowie Hol- und Bringverkehr beleuchtet werden.

Frau Hausner (Kindergartenverwaltung) macht den Bedarf an Räumlichkeiten für Kindertageseinrichtungen deutlich. Aktuell reichen die städtischen Räumlichkeiten nicht aus, weshalb 50 Kinder im CVJM untergebracht sind. Hinzu kommt weiterer Bedarf, da die Einrichtungen „Am Hof“ und „Breitungstraße“ umgebaut werden und vor allem der Kindergarten „Am Hof“ schlichtweg zu klein für die vorhandene Anzahl an Kindern ist. Sie plädiert auf einen raschen Bau einer neuen Einrichtung. Außerdem wäre der Standort an der Hagenau ideal, da dieser nahe am Zentrum und für viele zu Fuß erreichbar wäre. Sie rechnet, dass rund 50% der Kinder mit dem Auto gebracht werden.

Die Bringzeit in den städtischen Einrichtungen findet von 07:00 Uhr bis 08:00 Uhr statt. Die Abholzeit streckt sich bis 16:30 Uhr.

Frau Beiche (Stadtbaumeisterin) erklärt zu Beginn ihres Vortrages, dass der erste Gedanke immer die Nutzung „grauer Energie“, also von Bestandsgebäuden ist. Als Beispiel nennt sie den Umbau des Progymnasiums zur Kindertageseinrichtung. Da es aber kein weiteres geeignetes Gebäude gibt und das Gebäude des Hallenbades nicht geeignet ist, muss eine andere Lösung umgesetzt werden.

Sie stellt verschiedene Varianten vor, welche alle mit ihren Vor- und Nachteilen in der Präsentation im Anhang der Sitzungsvorlage aufgeführt sind. Beim Vergleich der Grundstücke muss aber beachtet werden, dass diese unter gleichen Aspekten begutachtet werden.

Der Standort an der Hagenau an der alten Turnhalle bzw. des Hallenbades wird nicht mehr empfohlen, da die weitere Nutzung des Areals noch nicht geklärt ist.

Die Verwaltung schlägt den Standort an der Hagenau neben der Seeweiherhalle auf dem jetzigen Sportplatz vor. Vorteil hier ist, dass die Fläche unbebaut ist, die Lage zentral ist und Parkplätze vorhanden sind.

Oberbürgermeister Schröppel führt weiter aus, dass sich besagtes Grundstück in Besitz des Landkreises befindet. Der Landrat wurde über das Vorhaben bereits informiert und zeigt sich gesprächsbereit, möglicherweise kann auch ein Grundstückstausch erfolgen.

Außerdem gibt es für einen Abbruch der beiden Altgebäude keinen Zeitdruck, da die Förderung von der Regierung in Höhe von 60% nicht an eine Frist gebunden ist. Um die Förderung allerdings erhalten zu können, ist die Errichtung einer Grünfläche vorausgesetzt, was man möglicherweise mit einem Campus verbinden könnte.

Über die weitere Nutzung der Seeweiherhalle hat er bei den Vereinen und dem Landkreis angefragt. Der TSV hat starkes Interesse bezüglich einer vorübergehenden Nutzung, solange die Landkreishalle saniert wird. Seitens des Landratsamtes gab es noch keine Rückmeldung.

Er schlägt daher vor, den Abbruch der Altgebäude und den Neubau der Kindertageseinrichtung voneinander zu trennen und die Turnhalle vorerst ruhen zu lassen.

StR Kamm zeigt sich erfreut über die neue Grundstücksoption, auch wenn die Auswirkung auf die Verkehrsproblematik ungewiss ist. Er wird den Vorschlag von OB Schröppel unterstützen, um den Weißenburger Vereinen übergangsweise die Turnhalle zur Verfügung stellen zu können.

StR Hetzner ist eine zentrumsnahe Lage und ein möglichst schneller Bau der Kindertagesstätte wichtig. Er begrüßt es, wenn die Zukunft der alten Turnhalle in Ruhe getroffen werden kann und stimmt dem Vorschlag von OB Schröppel zu.

StR Bengel begrüßt zwar die zentrumsnahe Lage, erinnert aber an den Verkehr, wofür unbedingt eine neue Regelung eingeführt werden muss.

StR Gruber bezweifelt, dass der Bau der Kindertageseinrichtung am neuen Standort ohne Verzögerungen durchgezogen werden kann.

StR Naß fragt nach einer Möglichkeit, den Hol- und Bringverkehr über den Kirchweihparkplatz abwickeln zu können.

Frau Hausner erklärt, dass der Fußweg für Krippenkinder zu weit ist.

An Stadtrat verwiesen

2.4 Umbau des ehem. Progymnasiums zum Kinderhort

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass das Vergabeergebnis im Stadtrat vorgestellt wird.

Wortmeldungen gibt es nicht

An Stadtrat verwiesen

3 Senat – öffentlich

3.1 Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel „Adolph-Kolping-Straße 1a, 91781 Weißenburg i.

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verweist auf die Vorlage und führt aus, dass es sich um eine Erweiterung der Ladenfläche handelt, aber nicht um eine Erweiterung des Sortiments. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben genehmigungsfähig.

StR Hetzner wird gegen die Erweiterung stimmen, da er eine zu große Konkurrenz der Discounter für den örtlichen Einzelhandel befürchtet.

Beschluss:

Mit dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2567/11, Gemarkung Weißenburg, Adolph-Kolping-Straße 1a, und der hierfür erforderlichen Befreiung von der Art der baulichen Nutzung (max. zulässige Verkaufsfläche) besteht Einverständnis.

Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, den vorliegenden Bauantrag zu genehmigen. Die notwendigen Auflagen sind im Baubescheid festzulegen.

Mehrheitlich beschlossen **Ja 10 Nein 1**
Dagegen StR Hetzner

**3.2 Errichtung eines Hochregallagers auf dem Grundstück Fl.-Nr.
2632/18, Gemarkung Weißenburg, Richard-Stücklen-Straße 20**

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verweist auf die Vorlage und die 3D-Veranschaulichung des Vorhabens in der Anlage. Das Vorhaben überschreitet zwar die im Bebauungsplan zulässige Höhe, ist seiner Ansicht nach im Gewerbegebiet unproblematisch.

StR Gruber möchte vor der Beschlussfassung ein Höhenmodell zur Veranschaulichung haben. Er befürchtet, dass künftig weitere Anträge auf Befreiung eingehen werden.

StR Bengel wird den Verwaltungsvorschlag mitgehen, da ein höheres Lager effizienter ist und er einen einheimischen Unternehmer unterstützen möchte.

StR Kamm und StR Hetzner stimmen ebenfalls zu, da sie eine bessere Nutzung der Grundstücksfläche begrüßen.

Beschluss:

Mit dem geplanten Bauvorhaben besteht Einverständnis. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, den noch einzureichenden Bauantrag unter Zulassung der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan und Abweichungen zu genehmigen. Die notwendigen Auflagen sind im Baubescheid festzulegen.

Mehrheitlich beschlossen **Ja 10 Nein 1**
Dagegen StR Gruber

3.3 Formlose Bauvoranfrage zum Umbau der Gaststätte (Ludwigs- höhe) mit Veranstaltungssaal und Pension mit Fremdenzimmern (Boardinghouse) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3038/2, Gemarkung Weißenburg, Holzgasse 119 - FA 87/2023

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verweist auf die Vorlage und erklärt, dass es sich um ein Bauvorhaben im Außenbereich handelt, wofür ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben vorausgesetzt wird. Dieses Vorhaben ist aus Sicht des Bauamtes allerdings nicht nach Art. 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig.

StR Hetzner und StR Bengel können das Vorhaben nicht nachvollziehen und sich das Ergebnis nicht vorstellen.

Beschluss:

Die eingereichte Planung ist nicht genehmigungsfähig. Die eingereichte Bauvoranfrage sowie ein ggf. künftiger Antrag auf Vorbescheid bzw. Bauantrag ist von der Stadtverwaltung abzulehnen.

Mit den Bauwerbern sind weitere Gespräche über einen Fortgang der begonnenen Bau-
maßnahme zu führen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3.4 Neubau Bauhof Weißenburg

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verweist auf die Vorlage und erinnert an den abgehaltenen Architekturwettbewerb, infolgedessen nun Planungsleistungen im VgV-Verfahren ausgeschrieben wurden. Deren Ergebnisse sind in den TOPs 3.4 bis 3.6 zur Abstimmung gestellt.

StR Kamm befürchtet bei steigenden Preisen keinen Entscheidungsspielraum mehr zu haben, weshalb es wichtig wäre, einen finanziellen Rahmen zu erfahren. Sollte das Vorhaben des Siegers des Architekturwettbewerbes zu teuer werden, wünscht er sich einen „Plan B“.

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass dann das Anforderungsprofil reduziert werden müsste.

StR Gruber erklärt, dass die Notwendigkeit eines neuen Bauhofes unbestritten ist. Einen Abbruch des Vorhabens kann er sich nicht vorstellen, da mittlerweile zu viel Arbeit eingeflossen ist.

StR Bengel hält es für den richtigen Zeitpunkt, eine grobe Kostenübersicht vorgelegt zu bekommen. An der Grundsatzentscheidung zum Neubau des Bauhofes wird aber nicht mehr gerüttelt.

StR Roth bemängelt, dass lediglich fünf Stadtratsmitglieder im Sachpreisgericht vertreten waren.

Beschluss:

Die Planungsgesellschaft Dittrich MBH aus München wird mit den Planungsleistungen des Tragwerks für den Neubau des Bauhofs beauftragt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die Baukosten können erst nach der Erstellung der Kostenberechnung (LP 3) definiert werden.

Das zugrunde gelegte Honorar beruht auf einer groben Kostenannahme aus dem Wettbewerbsentwurf.

Vertragsumfang brutto:

Tragwerksplanung:

Leistungsphase 1 – 6: 179.285,32 €

Leistungsphase 1 – 2: 23.111,17 €

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3.5 Neubau Bauhof Weißenburg

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verweist auf die Vorlage.

Wortmeldungen gibt es nicht.

Beschluss:

Das Planungsbüro IPG Gebäudetechnik GmbH aus Gunzenhausen wird mit den Planungsleistungen Heizung/Lüftung /Sanitär für den Neubau des Bauhofs beauftragt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die Baukosten können erst nach der Erstellung der Kostenberechnung (LP 3) definiert werden.

Das zugrunde gelegte Honorar beruht auf einer groben Kostenannahme aus dem Wettbewerbsentwurf.

Vertragsumfang brutto:

Technische Gebäudeausrüstung HLS:

Leistungsphase 1 – 9: 161.711,54 €

Leistungsphase 1 – 2: 18.626,01 €

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3.6 Neubau Bauhof Weißenburg

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verweist auf die Vorlage.

Wortmeldungen gibt es nicht.

Beschluss:

Das Planungsbüro IPG Gebäudetechnik GmbH aus Gunzenhausen wird mit den Planungsleistungen Elektro für den Neubau des Bauhofs beauftragt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die Baukosten können erst nach der Erstellung der Kostenberechnung (LP 3) definiert werden.

Das zugrunde gelegte Honorar beruht auf einer groben Kostenannahme aus dem Wettbewerbsentwurf.

Vertragsumfang brutto:

Technische Gebäudeausrüstung Elektro:

Leistungsphase 1 – 9: 145.772,81 €

Leistungsphase 1 – 2: 16.945,40 €

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3.7 Bekanntgaben - öffentlich

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

Lorenz Bethke
Schriftführung