



Niederschrift

über die Bau- und Verkehrsausschuss-Sitzung am Donnerstag, den 12. Oktober 2023,
18:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

<u>TOPNr.</u>	<u>TOP Bezeichnung</u>	<u>Seite:</u>
1.	Bauanträge und Bauvoranfragen	
1.1.	Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses (ehem. Metzgerei) samt Nebengebäude mit Einbau von 4 zusätzlichen Wohnungen (insgesamt 6 Wohnungen), Aufbau einer Dachgaube, Anbau von 3 Balkonen am Hauptgebäude (Nordwestseite), Einbau von 2 Garagen (insgesamt 4 Einstellplätze) und Anlegung von 2 offenen Stellplätzen; hier: Tektur: Verzicht auf die Erweiterungsbauten im Bereich Hauptgebäude zur Straße sowie im Hofraum und Dach Garage sowie Balkone Hauptgebäude Nordwestseite, Einbau einer zusätzlichen Dachgaube sowie Anbau eines Balkons; Bauort: „Finkenweg 3“ in Vöhringen (Flur-Nr. 368/10 und 368/4)	4
1.2.	Isolierte Befreiung: Errichten eines Lagerplatzes zur Lagerung von Baumaterialien; Bauort: Flur-Nr. 593/3 der Gemarkung Vöhringen (an der Robert-Bosch-Straße)	4
1.3.	Wohnraumerweiterung – Dachspitzausbau mit Aufbau eines Trapezdachgaube; Bauort: „Nebelhornring 18“ in Vöhringen (Flur-Nr. 958/85)	5
1.4.	Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Flachdach und Doppelgarage; Bauort: „Zeisigweg 6“ in Illerzell (Flur-Nr. 192/73 Tflf.)	5
1.5.	Neubau einer Wand in der bestehenden Halle entlang der Achse 13 - Gebäude 47; hier: Tektur – Erhöhung der Wand; Bauort: „Wielandstraße 26“ in Vöhringen (Flur-Nr. 331)	5
1.6.	Neubau von Stromladestationen als 4 überdachte und 16 nicht überdachte PKW-Ladestationen und eine Transformatorstation; Bauort: „An der Alten Ziegelei 2“ in Illerberg (Flur-Nr. 1648)	5
1.7.	Einbau von zwei Büroräumen und einem Abstellraum im Illertal-Gymnasium; Bauort: „Zum Sportplatz 17“ in Illerzell (Flur-Nr. 193/1)	6

2.	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan "Neue Rathaus-Mitte"; - Beratung und Abwägung der vorgebrachten schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB i.V.m. Art. 23 GO; Vorberatung	6-9
3.	Aktuelles aus dem Bauamt; Information	9
4.	Verschiedenes	10
5.	Anträge und Anfragen	
5.1.	Laufende Bauarbeiten nördlich der Firma Sanomed; Anfrage von Herrn Zanker	10
5.2.	Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke im "Wohngebiet Kranich- straße Ost"; aktueller Sachstand; Anfrage von Herrn Zanker	10

Anwesend: Erster Bürgermeister Michael Neher
2. Bürgermeister Herbert Walk
3. Bürgermeister Ludwig Daikeler

Die Mitglieder
des Stadtrates: Frau Angelika Böck
Herr Thomas Boxhammer
Herr Noah Epple (Vertreter für Herrn Victor Kern)
Herr Edmund Klingler
Herr Jürgen Lackner
Herr Markus Prestele
Herr Martin Schwehr
Herr Bernhard Thalhofer (Vertreter für Herrn Georg Thalhofer)
Herr Harry Wedemeyer
Herr Werner Zanker

sowie: Herr Bernd Hieber (Stadt Vöhringen)
Herr Peter Schmid (Stadt Vöhringen)
Herr Timo Söhner (Stadt Vöhringen)
Herr Karl Haag (WICK + PARTNER) – zu TOP 2
Herr Tobias Wittrock (WICK + PARTNER) – zu TOP 2

entschuldigt: Herr Victor Kern
Herr Georg Thalhofer

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:35 Uhr

Öffentlicher Teil:Genehmigung der Tagesordnung – öffentlicher TeilBeschluss:

"Die Tagesordnung des öffentlichen Teils der Sitzung wird ohne Einwendungen angenommen."

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

1. Bauanträge und Bauvoranfragen

- 1.1. Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses (ehem. Metzgerei) samt Nebengebäude mit Einbau von 4 zusätzlichen Wohnungen (insgesamt 6 Wohnungen), Aufbau einer Dachgaube, Anbau von 3 Balkonen am Hauptgebäude (Nordwestseite), Einbau von 2 Garagen (insgesamt 4 Einstellplätze) und Anlegung von 2 offenen Stellplätzen;
hier: Tektur: Verzicht auf die Erweiterungsbauten im Bereich Hauptgebäude zur Straße sowie im Hofraum und Dach Garage sowie Balkone Hauptgebäude Nordwestseite,
Einbau einer zusätzlichen Dachgaube sowie Anbau eines Balkons;
Bauort: „Finkenweg 3“ in Vöhringen (Flur-Nr. 368/10 und 368/4)

Beschluss:

„Gegen das geplante Bauvorhaben (Tektur), dem von der Stadt Vöhringen zu würdigende Belange nicht entgegenstehen, werden keine Einwendungen erhoben.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

- 1.2. Isolierte Befreiung: Errichten eines Lagerplatzes zur Lagerung von Baumaterialien;
Bauort: Flur-Nr. 593/3 der Gemarkung Vöhringen (an der Robert-Bosch-Straße)

Beschluss:

„Der beantragten Isolierten Befreiung zur Errichtung eines Platzes zur Lagerung von Baumaterialien anstelle der im einschlägigen Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Vöhringer See“ vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet Erholung wird unter Zurückstellung von städtebaulichen Bedenken zeitlich befristet bis längstens 31.12.2024 zugestimmt.
 Eine Verlängerung der Isolierten Befreiung erscheint angesichts der konkurrierenden Nachbarnutzung und der städtischen Zielsetzung nicht vorstellbar.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 1 angenommen

1.3. Wohnraumerweiterung – Dachspitzausbau mit Aufbau eines Trapezdachgaube;
Bauort: „Nebelhornring 18“ in Vöhringen (Flur-Nr. 958/85)

Beschluss:

„Gegen das geplante Bauvorhaben, dem von der Stadt Vöhringen zu würdige Belange nicht entgegenstehen, werden keine Einwendungen erhoben.“

Der erforderlichen Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vöhringen Ost II“ wird zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

1.4. Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung,
Flachdach und Doppelgarage;
Bauort: „Zeisigweg 6“ in Illerzell (Flur-Nr. 192/73 Tfl.)

Beschluss:

„Das städtebauliche Einvernehmen für das geplante Bauvorhaben wird in Aussicht gestellt, nachdem dem Vorhaben keine von der Stadt Vöhringen zu würdigen Belange dem Grunde nach entgegenstehen.“

Flachdächer sind zu begrünen.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

1.5. Neubau einer Wand in der bestehenden Halle entlang der Achse 13 - Gebäude
47;
hier: Tektur – Erhöhung der Wand;
Bauort: „Wielandstraße 26“ in Vöhringen (Flur-Nr. 331)

Beschluss:

„Gegen das geplante Bauvorhaben (Tektur), dem von der Stadt Vöhringen zu würdige Belange nicht entgegenstehen, werden keine Einwendungen erhoben.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

1.6. Neubau von Stromladestationen als 4 überdachte und 16 nicht überdachte PKW-
Ladestationen und eine Transformatorstation;
Bauort: „An der Alten Ziegelei 2“ in Illerberg (Flur-Nr. 1648)

Beschluss:

„Gegen das geplante Bauvorhaben, dem von der Stadt Vöhringen zu würdige Belange nicht entgegenstehen, werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben.“

Für das Bauvorhaben ist noch ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem einschlägigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Illerberg nördlich der alten Ziegelei“ nachzureichen.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

1.7. Einbau von zwei Büroräumen und einem Abstellraum im Illertal-Gymnasium;
Bauort: „Zum Sportplatz 17“ in Illerzell (Flur-Nr. 193/1)

Beschluss:

„Gegen das geplante Bauvorhaben, dem von der Stadt Vöhringen zu würdige Belange nicht entgegenstehen, werden keine Einwendungen erhoben.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

2. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan "Neue Rathaus-Mitte":
- Beratung und Abwägung der vorgebrachten schriftlichen Äußerungen zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
sowie zur Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB
- Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB i.V.m. Art. 23 GO;
Vorberatung

Bürgermeister Neher führt kurz in die Thematik ein, verweist auf das zwischenzeitlich erarbeitete und ausgestellte Modell und begrüßt die Herren Haag und Wittrock vom Büro WICK + PARTNER.

Seitens der Planer werden die wesentlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Bürger/Öffentlichkeit einzeln vorgestellt und erläutert. Dabei wird auch kurz dargestellt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht noch eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt worden ist.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf Wunsch noch klargestellt, dass unter die unzulässigen Vergnügungsstätten in den urbanen Gebieten auch Spielotheken und Wettbüros gehören.

Im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes Krumbach erläutert Herr Söhner ergänzend, dass die Stadtverwaltung seit der letztmaligen Behandlung des Themas „Linksabbiegen“ im Gremium mehrere weitere Anläufe unternommen hat, um doch noch eine Zustimmung zur Ausfahrt aus dem Hettstedter Platz in die Wielandstraße sowie Richtung Illerrieden zu erreichen. So wurde beispielsweise ein Verkehrsgutachten zum Kreisverkehr in Auftrag gegeben (siehe Anlage) und etwa vorgeschlagen, die Querungshilfe mit Zebrastreifen quasi zur Entflechtung nach Osten in die Vöhlinstraße zu verlegen bzw. ganz entfallen zu lassen.

Alle Bemühungen waren allerdings erfolglos, eine Zustimmung von den Fachbehörden zum Linksabbiegen konnte für die gegenständliche Planung nicht erreicht werden.

Aufgrund des einstimmig angenommenen Antrags der SPD-Fraktion, einen Plan ausarbeiten zu lassen, welcher ein Einfahren in den Kreisverkehr aus dem Hettstedter Platz heraus ermöglicht, gab, so Herr Söhner weiter, die Stadtverwaltung einen Plan für einen vierarmigen Kreisverkehr in Auftrag, jedoch mit dem Ergebnis, dass das städtebaulich wesentlichste Gebäude MU 6 (siehe Planzeichnung) dann nicht mehr möglich wäre.

Für die Stadtverwaltung scheidet damit bereits ein weiteres Denken in diese Richtung aus.

Herr Söhner berichtet von Überlegungen der Verwaltung im Vorfeld der Sitzung zu der Frage, inwieweit die konkrete Verkehrsplanung überhaupt Gegenstand des Bebauungsplanes sein muss.

Die Verwaltung kam dabei schließlich zu dem Ergebnis, zunächst den Bebauungsplan in der vorliegenden Form als Satzung beschließen zu wollen und das Thema „Linksabbiegen“ im Rahmen der Verhandlungen insbesondere mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach im Zusammenhang mit dem Neubau der Kreisstraße nochmals vehement anzugehen.

Insofern schlägt die Stadtverwaltung bei den Abwägungsvorschlägen (Anlage 1) folgende Modifizierung vor:

zu TöB Nr. 13, Staatliches Bauamt Krumbach, Seite 13, vorletzter Absatz:

Der ursprüngliche Abwägungsvorschlag von Planungsbüro und Verwaltung

„Die Anregung wird in den weiteren Planungen berücksichtigt und die bestehende Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Wassermüller wird entsprechend der Ergänzung der Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Krumbach nicht geändert, es ist also weiterhin nur ein Rechtsabbiegen zulässig.“

soll nicht zur Abstimmung kommen, sondern ersetzt werden durch folgende Formulierung:

„Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Stadt Vöhringen ist es jedoch weiterhin, an dieser Stelle ein Linksabbiegen zu ermöglichen. Hierzu wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Vorschlag unterbreitet.“

Die Modifizierung wird mit 13 : 0 Stimmen und damit einhellig gebilligt.

Im Anschluss an die Vorstellung der Stellungnahmen sowie den Exkurs in Sachen Kreisverkehr ergibt sich eine Aussprache der Gremiumsmitglieder in der deutlich wird, dass die Mehrheit der Gremiumsmitglieder die Planung als grundsätzlich „gut“ befindet oder jedenfalls in Summe die Planung für grundsätzlich noch gelungen erachtet. Die Bemühungen der Verwaltung zum Erreichen eines Linksabbiegens, auch weiterhin, werden positiv zur Kenntnis genommen.

Insbesondere ein Stadtratsmitglied listet auch die Nachteile der Planung bzw. der Gegebenheiten auf wie beispielsweise den vorgesehenen Abriss der alten Schule, die Überschreitung der Lärmgrenzwerte sowie die Weigerung der Fachbehörden zur Anordnung von Tempo 30 km/h auf der NU 14 im gegenständlichen Bereich.

Bürgermeister Neher erläutert aufgrund einer entsprechenden Frage, dass es aus Sicht der Stadtverwaltung kein durchgreifendes Problem wäre, wenn der bisherige potenzielle Investor „nicht mehr bauen könnte oder wollte“. Die Stadtverwaltung könnte sich beispielsweise die Vergabe der einzelnen Baufenster an unterschiedliche Investoren vorstellen oder auch eine zeitversetzte Vergabe der Bauflächen. Interessant könnte eventuell auch eine Konzeptvergabe sein.

Aufgrund der städtebaulichen Qualität der Neuen Rathaus-Mitte dürfte jedenfalls eine mittelfristige Vergabe der Flächen kein Problem darstellen.

Ein Gremiumsmitglied geht davon aus, dass bei der Stadtratssitzung nochmals eine Ampel Gegenstand der Diskussion werden könnte. Dieser räumt Bürgermeister Neher aber nicht die notwendige „Problemlösungskompetenz“ ein. Im Übrigen sei eigentlich Konsens im Vöhringer Rat, Verkehrssignalanlagen zurückzubauen.

Einige Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses zeigen sich „maßlos enttäuscht“ über das Verhalten von Landratsamt Neu-Ulm und Staatlichem Bauamt Krumbach, die trotz größtem Bemühen ein Linksabbiegen auch trotz gegenläufiger Gutachten und Expertenmeinungen für nicht vertretbar ansehen und auch nur die abschnittsweise Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h ablehnen, während westlich der Iller auf Kreis- und sogar Bun-

desstraßen in Ortschaften über längere Strecken eine entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung angeordnet wird, trotz derselben bundesgesetzlich einheitlichen Straßenverkehrsordnung.

Beschluss:

1.

Insofern schlägt die Stadtverwaltung bei den Abwägungsvorschlägen (Anlage 1) folgende Modifizierung vor:

zu TöB Nr. 13, Staatliches Bauamt Krumbach, Seite 13, vorletzter Absatz:

Der ursprüngliche Abwägungsvorschlag von Planungsbüro und Verwaltung

„Die Anregung wird in den weiteren Planungen berücksichtigt und die bestehende Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Wassermüller wird entsprechend der Ergänzung der Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Krumbach nicht geändert, es ist also weiterhin nur ein Rechtsabbiegen zulässig.“

soll nicht zur Abstimmung kommen, sondern ersetzt werden durch folgende Formulierung:

„Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Stadt Vöhringen ist es jedoch weiterhin, an dieser Stelle ein Linksabbiegen zu ermöglichen. Hierzu wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Vorschlag unterbreitet.“

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

Beschluss:

2. Der Stadtrat der Stadt Vöhringen nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Neue Rathaus-Mitte“ in der Fassung vom 23.02.2023 sowie die Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Neue Rathaus-Mitte“ mit Anpassungen vom 23.08.2023 zur Kenntnis und macht sich die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu Eigen.

Die Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2 angenommen

Beschluss:

3. Der Stadtrat der Stadt Vöhringen beschließt den Bebauungsplan „Neue Rathaus-Mitte“, bestehend aus Plan- und Textteil (Anlage 2 und 3) in der Fassung vom 25.10.2023 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2 angenommen

Beschluss:

4. Der Stadtrat der Stadt Vöhringen beschließt die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Neue Rathaus-Mitte“, in der Fassung vom 25.10.2023 (Anlage 2 und 3) gemäß Art. 81 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Artikel 23 GO, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2 angenommen

Beschluss:

5. Der Stadtrat der Stadt Vöhringen billigt die Begründung (Anlage 4) in der Fassung vom 25.10.2023 sowie die Anlagen (Anlage 5-9).

Abstimmungsergebnis: 11 : 2 angenommen

3. Aktuelles aus dem Bauamt:
Information

Bürgermeister Neher begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt zunächst Herrn Hieber, der kurz über seine Baumaßnahmen der letzten Zeit berichtet.

Konkret stellt er folgende Vorhaben vor:

- Generalsanierung der Schulküche der Uli-Wieland-Schule
- Generalsanierung der WC-Anlagen in der Grundschule Nord
- Erneuerung der Abdichtung im Bereich des Haupteingangsbereich des Sportparks
- Sanierung der Außenverkleidung mit Erneuerung der Wärmedämmung am Faulbehälter der Kläranlage (Maßnahme läuft noch)
- Generalüberholung der Zentrifuge der Kläranlage
- Generalüberholung der Schlammaustragsschnecke der Zentrifuge
- Umrüstung der Leuchtmittel auf LED bei weiteren ca. 150 Straßenleuchten (Maßnahme läuft derzeit).

Im Anschluss berichtet Herr Söhner kurz über seine Baumaßnahmen.

Konkret stellt er folgende Vorhaben vor:

- Ausbaggerung des Sickerteichs im Recyclinghof mit Entsorgung des Materials
- Fertigstellung des neuen Schulsportplatzes für die Grundschule Nord
- Neubau im Bereich des Kindergarten Nord (bauliche Fertigstellung bis Ende 2023; Umzug Anfang 2024)
- Neubau im Bereich Kindergarten Illerberg (Fertigstellung angestrebt im Frühjahr 2024)
- Erschließung des „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ (offizielle Eröffnung am 19.10.2023)
- Bike and Ride Bahnhof (doppelstöckiges Fahrradparken nördlich des Bahnhofs)
- Fassadensanierung am Kindergarten St. Michael
- Installierung eines Wasserspiels beim Kindergarten Rappelkiste
- Umbau des Gebäudes „Wielandstraße 5“ zum „Jugendhaus“
- Anlegung von Wanderparkplätzen im Stadtgebiet sowie Aufwertung des Vöhringer Sees

4. Verschiedenes

keine Wortmeldung

5. Anträge und Anfragen

5.1. Laufende Bauarbeiten nördlich der Firma Sanomed; Anfrage von Herrn Zanker

Herr Zanker spricht nochmals die laufenden Baumaßnahmen auf dem Grundstück nördlich der Firma Sanomed an und bittet um Auskunft, welches Vorhaben hier gegebenenfalls umgesetzt werden soll.

Herr Söhner führt aus, dass die Firma Sanomed hier eine Lagerhalle errichtet, welche lediglich einer Genehmigungsfreistellung bedurfte.

Genehmigungsfreistellungen werden durch die Verwaltung ohne Beteiligung des Bau- und Verkehrsausschusses ausgesprochen, nachdem diese u. a. nur dann in Frage kommen, wenn das Vorhaben dem einschlägigen Bebauungsplan entspricht.

5.2. Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke im "Wohngebiet Kranichstraße Ost"; aktueller Sachstand; Anfrage von Herrn Zanker

Herr Zanker spricht die städtischen Wohnbaugrundstücke im „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ an und bittet um Auskunft zum Sachstand der Vermarktung.

Bürgermeister Neher erklärt, die Vorbereitungen für die Vergabe der Grundstücke laufen und nachdem nun auch absehbar klar ist, wie die Investitions- sowie laufenden Kosten der „kalten Nahwärme“ umgelegt werden können, dürfte diese in absehbarer Zeit möglich sein.

Ende der Sitzung: 20:35 Uhr

Vöhringen, den 17.10.2023

gez.

Michael Neher
Erster Bürgermeister

gez.

Peter Schmid
Schriftführer

Anlagen:

Zu Top 2 ANLAGE1_ABWÄGUNG_BPNeueRthMitte_Satzung
Zu Top 2 Anlage2_PLANTEIL_BPNeueRthMitte_Satzung
Zu Top 2 ANLAGE3_TEXTTEIL_BPNeueRthMitte_Satzung
Zu Top 2 ANLAGE4_BEGRÜNDUNG_BPNeueRthMitte_Satzung

Zu Top 2 Anlage5_GUTACHTEN_saP
Zu Top 2 Anlage6_GUTACHTEN_Verkehr
Zu Top 2 Anlage7_GUTACHTEN_SchalltechnischeUntersuchung
Zu Top 2 Anlage8_SchalltechnischeStellungnahme
Zu Top 2 Anlage9_GUTACHTEN_Tragwerk