



N I E D E R S C H R I F T

über die 68. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 01.10.2013
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses am Marienplatz

Beginn der Sitzung war 17:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

Anwesend:

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Dr. Reiner Keller

(als Vertreter für Stadtrat Armin Niedermeyr, auf Zeit entschuldigt)

Richard Lechner

Max Leuprecht

Stefan Roßteuscher

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Josef Glaser

von der Verwaltung

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Armin Niedermeyr

(entschuldigt)

Die Niederschriften über die beiden vorangegangenen Sitzungen wurde während der Dauer der Sitzung bei den Stadträten in Umlauf gesetzt und genehmigt; es wurden keine Erinnerungen erhoben.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit wurde in die Tagesordnung eingetreten und zu den einzelnen Gegenständen wie folgt beschlossen:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Beschluss über Bauvoranfrage Ingrid und Harald Recher
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 420/5 der Gemarkung Bad Aibling (Wildstr. 15)
2. Beschluss über Bauantrag BCM Immoconsult GmbH
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1192 der Gemarkung Bad Aibling (Martin-Drickl-Str. 3)
3. Beschluss über Bauantrag Anna Lermann
Abbruch der bestehenden Stallung und Tenne und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 271 der Gemarkung Willing (Willingerau)
4. Bebauungsplan Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im zweiten Auslegungsverfahren (Offenlage §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4 a BauGB)
- Beschlüsse über erneute Billigungen und über eingeschränkte erneute Auslegung
5. Marienplatz
- Nutzungsflächen für Märkte
6. Neubau des Rathauses Marienplatz
Neubau des Marienplatzes und der Glonn- und Mühlbachbrücke
- Berichte über die jeweilige Kostenfeststellung der abgeschlossenen Maßnahmen
7. Verschiedenes

TOP 1

Beschluss über Bauvoranfrage Ingrid und Harald Recher Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 420/5 der Gemarkung Bad Aibling (Wildstr. 15)

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, weil die Antragsteller mit E-Mail vom 01.10.2013 diesen Antrag zurückgezogen haben.

ohne Abstimmung

TOP 2

Beschluss über Bauantrag BCM Immoconsult GmbH **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1192 der Gemarkung Bad Aibling (Martin-Drickl-Str. 3)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück nördlich der Martin-Drickl-Straße (Fl.-Nr. 1192) den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage. Die Grundstücksfläche liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die im Umfeld des Grundstücks sehr heterogene Bebauung fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es entstehen insgesamt zwölf Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, welche einen Gesamtstellplatzbedarf von 25 + 20 % für Besucher = 30 Stellplätze erfordern. Diese werden mit 25 Stellplätzen in der Tiefgarage und weiteren fünf Stellplätzen oberirdisch errichtet.

Der Hauptbaukörper hat eine Wandhöhe von 9,10 m und liegt im Vergleich zur direkt angrenzenden nordwestlichen und südlichen Bebauung in etwa gleich. Hinzu kommt bei der Nachbarbebauung noch ein aufgesetztes Satteldach. Auf dem Südteil des Baukörpers zur Martin-Drickl-Straße ist noch ein zurückgesetztes Terrassengeschoß geplant. Die Anordnung der fünf oberirdischen Stellplätze entlang der Straße erscheint tolerabel, da es sich um eine reine Anliegerstraße handelt und diese Plätze dem Besucher zur Verfügung stehen. Die dort geplanten Fahrradständer sollten jedoch im Bereich des Zugangsweges angeordnet werden, da hierdurch ein öffentlicher Stellplatz entfallen würde.

Stadtrat Lechner stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, wonach das Bauvorhaben auf drei Vollgeschosse begrenzt werden sollte.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit den Maßgaben zuzustimmen, dass:

1. die Bebauung auf drei Vollgeschosse reduziert wird, weil es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung sonst einfügt,
2. die Fahrradstellplätze entlang der Martin-Drickl-Straße im Bereich des Hauszugangs platziert werden (diese sind als Besucherstellplätze gut sichtbar zu kennzeichnen),
3. der Antragsteller sich vertraglich verpflichtet, dass die fünf Besucherstellplätze auch für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich sein müssen und nicht vermietet oder verkauft werden und
4. der Baum Nr. 2 auf dem Nachbargrundstück gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu schützen und zu erhalten ist.

Abstimmung: angenommen 9 : 0

TOP 3

Beschluss über Bauantrag Anna Lermann **Abbruch der bestehenden Stallung und Tenne und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 271 der Gemarkung Willing (Willingerau)**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Teilabbruch eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes, südlich der Pullacher Straße im Ortsteil Willing, welches seit längerem bereits gewerblich genutzt wird. Der ehemalige Stall mit darüberliegender Tenne soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Hierin sollen zwei Wohneinheiten integriert werden. Das Gebäude bleibt in Größe und Höhe wie im Ursprung erhalten.

Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist der Antrag nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung liegt nicht vor.

§ 35 Abs. 4 BauGB ermöglicht Ausnahmen bei einem zulässigerweise errichteten Gebäude, wenn die Nutzung angemessen ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese sind hier nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen. Die Zustimmung erfolgt mit der Maßgabe, dass der südlich der Baustelle vorhandene Baumbestand bei der Baustelleneinrichtung gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu schützen ist.

Abstimmung: angenommen 9 : 0

TOP 4

Bebauungsplan Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes

- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im zweiten Auslegungsverfahren (Offenlage §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4 a BauGB)

- Beschlüsse über erneute Billigungen und über erneute Auslegung

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.05.2011 beschlossen, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. In seiner Sitzung vom 24.05.2012 hat der Stadtrat die Einwände im vorgezogenen Beteiligungsverfahren abgewägt und die Bauleitpläne gebilligt. In der Zeit vom 21.08. bis 20.09.2013 fand die Offenlage (die zweite Auslegung) statt.

Das Auslegungsverfahren brachte folgende Einwände und Anregungen:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Die Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim teilte mit Schreiben vom 30.08.2013 mit, dass sie sich nicht äußerte zu den beiden Bauleitplänen. Auch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim teilte mit Schreiben vom 26.08.2013 mit, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestünden. Auch das Vermessungsamt Rosenheim teilte mit Schreiben vom 07.08.2013 mit, dass keine Einwände gegen die Bauleitplanungen erhoben würden.

1. Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung, Stellungnahme vom 07.08.2013:

Es wurde mitgeteilt, dass freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m vom Feldbach bzw. Mühlbach der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayer. Wassergesetzes unterlägen. Für diese Vorhaben sei eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wurde bereits als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

2. Stadtwerke Bad Aibling, Stellungnahme vom 29.08.2013:

Die Stadtwerke verwiesen auf ihr Schreiben vom 05.07.2013. Zusätzlich wurde ausgeführt, dass im nördlichen Baubereich auch Baumpflanzungen direkt auf der bestehenden Wasserleitung vorgesehen wären. Die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen könne durch Baumpflanzungen erheblich gefährdet werden. Laut der technischen Richtlinie des Deutschen Verbandes des Gas- und Wasserfaches sollten Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freigehalten werden. Pflanzabstände entsprechend der Verwurzelung sollten eingehalten oder Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Beschluss:

Die Hinweise aus dem Schreiben vom 05.07.2013 werden zur Kenntnis genommen. Beim Weiterverkauf der städtischen Grundstücke werden diese berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume betreffen größtenteils bestehende Bäume, die in der Nähe der Versorgungsleitungen stehen. An diesen kann nichts geändert werden. Die einzelnen neu zu pflanzenden Bäume sind im ausreichenden Abstand festgesetzt oder werden ggf. redaktionell geringfügig so verschoben, dass dem Einwand Rechnung getragen wird.

3. Bayernwerk (E.ON Bayern AG), Stellungnahme vom 06.08.2013:

Das Bayernwerk wies darauf hin, dass die Stromversorgung der neuen Gebäude aus der bestehenden Trafostation Willing Aiblinger Str. TH16449 sichergestellt sei. Für die im Baugebiet zu verlegenden Kabel würden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe benötigt. Zur Stellungnahme wurde ein Auszug aus dem Planwerk übermittelt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Stellungnahme vom 09.08.2013:

Das Landwirtschaftsamt führte aus, dass seine Anregungen bei der vorgezogenen Trägerbeteiligung bezüglich der auftretenden Immissionen aus der Landwirtschaft berücksichtigt worden seien. Einwände bestünden deshalb keine mehr. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bereich Forsten ausnahmsweise eine eigene Stellungnahme abgeben würde.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Bereich Forsten, Eigene Stellungnahme vom 20.08.2013:

Der Bereich Forsten führte aus, dass die neuen Bauparzellen am Eschenweg im Südosten an Wald grenzten. Nachdem dieses Waldgebiet den Parzellen nachgelagert sei und die geplanten Wohneinheiten ca. 25 m vom Wald entfernt seien, bestünden aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung. Das bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nr. 572/2 der Gemarkung Willing liege jedoch im Fallbereich der Waldbäume auf der Fl.-Nr. 606/9. Es wurde deshalb empfohlen, zum verbesserten Schutz vor umstürzenden Bäumen oder herabfallenden Baumteilen (z. B. Ästen) für den Fall eines Ersetzens dieses Gebäudes einen verstärkten Dachstuhl vorzusehen.

Beschluss:

Die Hinweise und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Dem Grundeigentümer des Gebäudes auf Fl.-Nr. 572/2 der Gemarkung Willing wird die Empfehlung weitergeleitet.

6. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Stellungnahme vom 12.08.2013:

Die Kabel Deutschland führte aus, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befänden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ihre Anlagen bei der Ausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürften. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigte die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und eine Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Derzeit bestehe kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

7. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahmen vom 19.08.2013 und 27.09.2013 zur Flächennutzungsplanänderung:

Die Abteilung Bauleitplanung führte aus, dass die Aussparung der Grundstücke 572/7, 606/18 und 606/2 aus der Bauflächendarstellung planerisch und rechtlich nicht nachvollziehbar oder begründet sei. In der zweiten Stellungnahme führte das Landratsamt aus, dass aufgrund der heranrückenden neuen Bebauung die bisherigen Außenbereichsgrundstücke zum Ortsbereich kämen und deshalb in der Flächennutzungsplanänderung als Baufläche dargestellt werden sollten.

Beschluss:

Seit zwei Jahren wurde mit einer Fachanwältin, die Eigentümer des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Altwasserstraße vertritt, und Immissionsschutzingenieur Greiner eine Lösung erarbeitet, wie dieser Bebauungsplan immissionsschutzrechtlich verwirklicht werden könnte. Die Folge daraus ist die entsprechende notwendige Darstellung im Flächennutzungsplan. Als Puffer zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und dem nördlichen GE musste ein Mischgebiet geschaffen werden. Die nordöstlichen drei Bestandsgebäude samt ihren Grundstücken werden wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen, weil die nordöstlich des südlichen Tunneltrichters liegenden Gebäude sonst ebenfalls mit einer riesigen Lärmschutzwand geschützt werden müssten, was die direkten Tunnelanlieger keinesfalls möchten. Diese Eigentümer haben sich in der Weise geäußert, dass sie außerhalb des Bebauungsplangebietes verbleiben wollen. Sie haben sich schriftlich der Stadt Bad Aibling gegenüber geäußert, dass sie keine Lärmschutzwand wünschen und keine Einwände gegen die Bauleitpläne in dieser Form erheben werden.

Da eine Aufnahme der östlichen Bestandsgebäude im Bebauungsplan zwingend zur Folge hätte, dass auch dort eine entsprechende Lärmschutzwand errichtet werden müsste, ist eine Umsetzung der Bauleitplanung städtebaulich nicht anders möglich, als diese bestehenden Gebäude vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszusparen. Im Flächennutzungsplan-Änderungsplan ist die erste Reihe der bestehenden Gebäude als Mischgebiet darzustellen.

8. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 07.08.2013 zum Bebauungsplan:

Die Abteilung Bauleitplanung führte aus, dass bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zu beachten sei, dass entweder eine Grundfläche oder eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, beides sei jedoch unzulässig. Auf die Notwendigkeit der Angabe eines Summenmaßes im Falle einer Grundflächenfestsetzung wurde mittels einem VGH-Urteil hingewiesen. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergebe sich in jedem Fall eine höhere Überschreitungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzung B2 sollte daher nochmals überprüft werden. Zu A7 wurde ausgeführt, dass die Planzeichen Grundstücksgrenze, Flurnummer, möglicher Hydrant keine Festsetzungen seien, sondern als Hinweise aufgeführt werden müssten.

Beschluss:

Die Festsetzung B2 wird entsprechend dem Einwand abgeändert. Die Planzeichen Grundstücksgrenze, Flurnummer und möglicher Hydrant werden als Festsetzung entfernt und als Hinweis aufgeführt.

9. Regierung von Oberbayern, Landesplanungsstelle, Stellungnahme vom 22.08.2013:

Die Landesplanungsbehörde führte aus, dass die Stadt die Vorgaben beim vorgezogenen Auslegungsverfahren erfüllt hätte, weswegen die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

10. Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 23.08.2013:

Das Staatliche Bauamt teilte mit, dass gegen die Aufstellung bzw. die Änderung seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände bestünden, wenn die Stellungnahme vom 10.10.2011 beachtet würde. Die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte, wie z. B. Anbauverbotszonen wären auch nördlich des Tunnelbauwerks gültig. Im neuen Entwurf des Bebauungsplanes wäre die Anbauverbotszone nur teilweise eingetragen und beachtet worden.

Beschluss:

Eine Festlegung der Anbauverbotszone nördlich des Tunnelbauwerks im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, weil die nordöstlich des Tunneltrichters gelegenen Bestandsgebäude vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder ausgenommen werden. Im Geltungsbereich wurde die Anbauverbotszone entsprechend der Forderung eingetragen. Damit wird dem Einwand entsprochen.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Rechtsanwältin Hermann für Fa. Maschinenbau Lang GmbH, Stellungnahme vom 17.09.2013:

Rechtsanwältin Hermann führte Folgendes aus:

Der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 „Altwasserau“ setze im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest, das sich südlich der Altwasserstraße bis unmittelbar an die Aiblinger Straße erstrecke. Zum Schutz der gewerblichen Nutzungen nördlich der Aiblinger Straße setze der Bebauungsplan südlich der Aiblinger Straße nun das rechtlich gebotene Mischgebiet fest.

1. Zum Ausschluss der Wohnnutzung im Mischgebiet:

Im Bereich des Mischgebietes würden in den zeichnerischen Festsetzungen in einem der Baufenster nur gewerbliche Nutzungen zugelassen und damit die Wohnnutzung ausgeschlossen. Dies würde von ihrer Mandantschaft aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausdrücklich begrüßt. Leider fehle der Ausschluss der Wohnnutzung sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan. Hierzu wären Festsetzungen in Ziff. 1 und/oder 8 unbedingt erforderlich. Außerdem fehle die städtebauliche Begründung für den Ausschluss. In der Begründung des Bebauungsplans fehlten insoweit die erforderlichen Ausführungen. Bei dem horizontalen Ausschluss der Wohnnutzung handle es sich um eine Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Diese bedürfe zu ihrer Wirksamkeit der städtebaulichen Rechtfertigung. In der Begründung müsse auch dargelegt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets (Durchmischung und entsprechend geringer Anteil des Ausschlusses im Verhältnis zum gesamten Mischgebiet) gewahrt bliebe. Es wurde deshalb beantragt, den Bebauungsplan entsprechend nachzubessern, damit der gewollte Ausschluss der Wohnnutzung hier rechtlich auch wirksam sei.

2. Zu den Artfestsetzungen:

In Ziff. 1 der textlichen Festsetzung sei in Abs. 1 die Art der Nutzung durch Verweis auf § 4 und § 6 der BauNVO knapp aber ausreichend festgesetzt. In Abs. 2 hieße es sodann, dass Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig seien.

Diese Festsetzung stehe im deutlichen Widerspruch zur Festsetzung im Abs. 1. Zum einen sei nicht klar, wo die genannten Anlagen zulässig sein sollen, im WA oder im Mischgebiet. Zum anderen sei nicht klar, welche Art von Gewerbebetrieben zulässig sein solle. Im Mischgebiet seien nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wurde deshalb beantragt, diesen Abs. 2 der Ziff. 1 der Festsetzungen durch Text ersatzlos zu streichen oder sich an den Formulierungen der Baunutzungsverordnung zu orientieren.

3. Festsetzungen für Bestandsgebäude:

Auch für die Baufenster von Bestandsgebäuden seien die Festsetzungen zu treffen, wie für die Neubauten (z. B. für die Freiflächen). Es wurde deshalb beantragt, die Festsetzung hier zu harmonisieren. Es erschiene auch sinnvoll, die Nutzungsschablonen aneinander anzupassen.

4. Verfahren:

Es fehlten in der Begründung auch alle Hinweise auf ein vereinfachtes Verfahren und die Entbehrlichkeit des Umweltberichtes. Das Ergebnis der Abwägung sollte mitgeteilt werden.

Beschluss:

Zu 1.:

Im Bebauungsplan ist der Ausschluss der Wohnnutzung sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen und darzustellen. Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss der Wohnnutzung ist entsprechend aufzunehmen. Die städtebauliche Rechtfertigung ist auch in der Begründung darzulegen. Die drei nordöstlich des südlichen Tunneltrichters gelegenen Grundstücke mit Bestandsgebäuden werden wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt, weil dadurch in diesem kleinen Mischgebiet ein höherer Anteil an gewerblicher Nutzung durch die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung in einem neuen Gebäude entsteht.

Zu 2.:

Der Abs. 2 der Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

Zu 3.:

Für die Baufenster der Bestandsgebäude werden die gleichen Festsetzungen getroffen, wie für die Neubauten (z. B. Freiflächen etc.). Die Festsetzungen werden entsprechend harmonisiert. Auch die Nutzungsschablonen werden aneinander angepasst.

Zu 4.:

Die Hinweise auf ein vereinfachtes Verfahren sind in der Begründung nicht aufzuführen, weil kein vereinfachtes Verfahren sondern ein reguläres Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren mit zwei Offenlagen durchgeführt wird. Auch der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung vom 08.06.2011 in der zuletzt geänderten Fassung vom 02.05.2012 war und ist Bestandteil des Aufstellungsverfahrens.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der am 01.10.2013 eingegangenen Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Kuchler zu den Einwänden war es notwendig, nach Versenden der ursprünglichen Beschlussvorlage an den Stadtrat diese noch abzuändern.

Die Planungen sind entsprechend den vorgenannten Einzelbeschlüssen umzuarbeiten. Zu den Änderungen könnte ein eingeschränktes Auslegungsverfahren hinsichtlich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur betroffene Träger) durchgeführt werden (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und billigt erneut den Bebauungsplanentwurf der Stadt Bad Aibling Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Planfassung vom 17.04.2011, zuletzt geändert am 16.07.2013, einschließlich der vorgenannten Änderungen mit Begründung vom 17.04.2012 sowie Umweltbericht vom 02.05.2012 einschließlich der vorgenannten Änderungen. Der Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Stadtverwaltung Bad Aibling vom 17.04.2012 samt Begründung einschließlich der vorgenannten Änderungen wird ebenfalls erneut gebilligt. Die Bauleitpläne sind gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und - da durch die erneuten Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden - nur erneut den von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Abstimmung: angenommen 9 : 0

TOP 5

Marienplatz
- Nutzungsflächen für Märkte

Sachverhalt:

Ab diesem Tagesordnungspunkt ist Stadtrat Dr. Keller anwesend.

Laut Kaufvertrag vom 26.01.2011 zwischen der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling und der Stadt Bad Aibling hat sich gemäß § 3 Abs. 2 die Stadt verpflichtet, dass „den auf städtischen Grund gelegenen Bereich vor dem Hauptzugang zum Foyer des Sparkassenanwesens baulich so zu gestalten, dass stets ungehinderter Zugang von der Münchner Straße aus - auch bei Märkten - sowie eine durchgängige Sichtachse von dieser zum Hauptzugang besteht“. Weiterhin ist eine mindestens 3,50 m breite Schleuse von der Kirchzeile zum Rathaus dauerhaft für die Feuerwehr frei zu halten.

Dementsprechend wurde in Abstimmung mit Sparkasse und Feuerwehr ein „Zonenplan“ für Märkte aller Art erstellt, der beide verpflichtende Auflagen berücksichtigt und Zustimmung beider Parteien findet.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Entwurf von Marktzone auf dem Marienplatz zu.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob nicht die Feuerwehrezufahrt im Bereich der freizuhalten- den Sichtachse in Nord-Süd-Richtung auch ausgewiesen und freigehalten werden könnte.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 6

Neubau des Rathauses Marienplatz Neubau des Marienplatzes und der Glonn- und Mühlbachbrücke - Berichte über die jeweilige Kostenfeststellung der abgeschlossenen Maßnahmen

Sachverhalt:

Budgetentwicklung zum Projekt
Marienplatz und Brücken:

Beschluss Stadtrat am 27.10.2011		
> Marienplatz	2.030.566 €	
> Brücken	1.816.382 €	
Beschluss Stadtrat am 28.06.2012		
> Budgeterhöhung	519.000 €	
Budget insgesamt genehmigt	4.365.948 €	4.350.000 € Planansatz Kämmerei)
Festgestellte Kosten		
> Marienplatz	2.585.910 €	2.724.359,25 €
> Brücken	1.803.380 €	1.765.920,33 €
insgesamt	4.389.290 €	4.490.279,58 €
Überschreitung	29.342 €	140.279,58 €
in Prozent	+ 0,53 %	+ 3,22 %

Kostenentwicklung zum Projekt Rathaus:

In der Sitzung des Stadtrates am 28.06.2012 wurde protokolliert:
„Eine weitere Überschreitung des Budgets kann nicht ausgeschlossen werden, da keinerlei Budgetre- serven vorhanden sind und während des Bauablaufs erfahrungsgemäß durch Nachträge und Lücken in den Leistungsverzeichnissen sowie konjunkturbedingt schlechte Ausschreibungsergebnisse mit weite- ren zusätzlichen Kosten zu rechnen ist. Außerdem liegen, abgesehen von den Holzbauarbeiten, noch keine Schlussrechnungen vor.“

Kostenentwicklung vom 28.06.2012 bis heute:

Kostenstand Stadtratssitzung 28.06.2012	8.603.000 €	8.650.000,00 € (Planansatz Kämmerei)
Kostenstand heute (Kostenfeststellung)	9.191.000 €	9.283.977,31 €
Kostensteigerung	588.000 €	633.977,31 €
in Prozent	6,8 %	7,33 %

Die Veränderungen vom 28.06.2012 bis heute (hellblau = Kostenfeststellung)

	Budgets	Aufträge	Zahlungen	Hochrechnung	+/-	%
Gerüstbauarbeiten	51.000	44.399	34.290	44.399	-6.601	-12,9%
Gerüstbauarbeiten	51.000	48.178	62.753	62.753	+11.753	+23,0%
				ca.	+18.000	
Konstruktionsarbeiten	1.192.030	1.406.561	1.205.934	1.404.558	+212.528	+17,8%
Konstruktionsarbeiten	1.192.030	1.412.594	1.533.530	1.533.530	+341.500	+28,6%
				ca.	+129.000	
Bedachungsarbeiten	124.200	157.909	21.935	157.909	+33.709	+27,1%
Bedachungsarbeiten	124.200	179.908	167.764	167.764	+33.709	+27,1%
				ca.	+10.000	
Fassadenarbeiten	1.505.800	1.534.442	981.773	1.534.442	+28,64%	+1,9%
Fassadenarbeiten	1.505.800	1.573.793	1.609.263	1.609.263	+103,463	+6,9%
				ca.	+75.000	
Belagsarbeiten	416.260	441.165	163.796	441.165	+24.905	6,0%
Belagsarbeiten	416.260	467.970	488.940	488.940	+72.680	17,5%
				ca.	+48.000	
Ausbauarbeiten	592.650	503.248	147.383	617.186	+24.536	+4,1%
Ausbauarbeiten	624.650	838.177	751.352	751.352	+126.702	+20,3%
				ca.	+102.000	
Sonstige Maßnahmen	34.000	19.074	7.700	30.974	-3.026	-8,9%
Sonstige Maßnahmen	39.000	61.898	74.763	74.763	+35.763	+91,7%
				ca.	+39.000	
Technische Anlagen	1.883.340	1.831.419	556.275	1.831.419	-51.921	-2,8%
Technische Anlagen	1.965.340	1.983.626	2.045.389	2.072.750	+107.410	+5,5%
				ca.	+159.000	
Ausstattung und Kunst	587.860	509.693	512.012	512.012	75.848	-12,9%
				Ca.	-76.000	
Baunebenkosten	1.299.200	1.618.179	1.330.129	1.700.576	+401.376	+30,9%
Baunebenkosten	1.299.200	1.636.733	1.744.830	1.772.895	+473.695	+36,5%
				ca.	+73.000	
Summe 1					ca. + 577.000	
mehrere kleine Positionen					ca. + 11.000	
Summe 2					ca. +588.000	

Abweichungen zur Kostenberechnung

Nr.	Gewerk	Ursachen	Kosten
01	Rohbau	Keller, Stahlmassen, Gründung	250.000.- €
02	Fassade	Baustelleneinrichtung, Statik	70.000.- €
03	Dach	Aufbauten Technik, Einheitspreise	45.000.- €
04	Gerüst	Standzeiten, Maßnahme Marienplatz	12.000.- €
05	Schlosser	Massen, Einheitspreise falsch	85.000.- €
06	Fliesen und Plattenbeläge	Massenabweichung, Materialwechsel	28.000.- €
07	Doppelboden	Massenmehrung Flure	30.000.- €
08	Schreiner	Zusatzwünsche	36.000.- €
09	Türen	Einheitspreise falsch	18.000.- €
10	Ausstattung	Diverse Nutzerwünsche	50.000.- €
		Gesamt	624.000,-€

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt die Berichte zur Kostenfeststellung der beiden Projekte "Neubau Rathaus" und „Neubau Marienplatz mit Brücken“ zur Kenntnis.

1. Neubau Marienplatz mit Brücken:

Die überplanmäßigen Ausgaben im städtischen Haushalt in Höhe von 74.359,25 € für die Maßnahme Marienplatz (Umgestaltung) mit der Haushaltsstelle 1.6385.9510 sowie in Höhe von 65.920,33 € für die Maßnahme Münchner Straße (Glonn- und Mühlbachbrücke) mit der Haushaltsstelle 1.6401.9500, somit insgesamt 140.279,58 €, unter Heranziehung von Planansätzen der Kämmerei von insgesamt 4.350.000,00 € und vorläufigen Rechnungsergebnissen von 4.490.279,58 € zum Stand 27.09.2013, werden bewilligt.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

2. Neubau Rathaus Marienplatz:

Die überplanmäßigen Ausgaben im städtischen Haushalt in Höhe von 633.977,31 € für die Maßnahme Rathaus Marienplatz mit den Haushaltsstellen 1.0600.9400, 1.0600.9403 und 1.0600.9404 unter Heranziehung von Planansätzen der Kämmerei von insgesamt 8.650.000,00 € und vorläufigen Rechnungsergebnissen von 9.283.977,31 € zum Stand 27.09.2013 werden bewilligt.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

Die Deckung erfolgt im Wege des Gesamtdeckungsprinzips der Haushaltsrechnung 2013 insbesondere durch Minderung der Ausgaben sowie Mehreinnahmen im Vermögenshaushalt insbesondere durch Abwicklung der Straßenausbaubeiträge für den Marienplatz (Umgestaltung) bereits im Jahr 2013 im Vorgriff zur Finanzplanung 2014.

TOP 7

Verschiedenes

Anfrage Kipry Außenwerbung aus Magdeburg zur Aufstellung einer doppelseitig rund um die Uhr beleuchteten Fremdwerbeanlage, Pentenriederstr. 2-4 (Fernmeldeamt)

Die Kipry Außenwerbungs Gesellschaft als bundesweit tätiges Außenwerbeunternehmen beabsichtigt einen Bauantrag für eine beleuchtete Werbeanlage zu stellen, die beidseitig sichtbar ist und rund um die Uhr beleuchtet ist. Die Anlage hat eine Ansichtsfläche von 10 m² und wird auf einem 2,50 m hohen Monofuß montiert. Die Anlage soll alle zehn Tage beklebt werden und für nicht an dieser Stelle ansässige Betriebe sein sondern für Werbepartner wie z. B. BMW, Audi oder Schöffhofer Weizen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, der formlosen Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, da es sich nach der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild beeinträchtigen würde und unkontrollierbar Bezugsfälle nach sich ziehen würde. Anders als bei den Werbetafeln der Deutschen Städte Medien GmbH sollen hier beide Seiten beleuchtet und beklebt werden. Die Stadt hat aus gestalterischen Gründen bislang nur beleuchtete Werbeanlagen zugelassen, die am Ort der Betriebsstätten installiert werden. Solche beleuchteten Fremdwerbungen würden das Ortsbild der Gesundheitsstadt unverhältnismäßig beeinträchtigen und nicht handhabbare Bezugsfälle nach sich ziehen.

Abstimmung: angenommen 10: 0

TOP 7.1

Verschiedenes

Berichtigung der Niederschrift über die 65. Sitzung des Bauausschusses vom 06.08.2013

Auf die Bitte von Stadtrat Lechner wird das Protokoll berichtigt. Bei TOP 7.6 des öffentlichen Teils wird „Gaststätte Sebastiani“ durch „Sebastiani-Kirche“ ersetzt. Im Protokoll wird ein Vermerk zur Richtigstellung angebracht.

ohne Abstimmung

TOP 7.2

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 03.09.2013 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 3.1:

Das Bürgerbüro soll den Briefkasten gegebenenfalls mit „Stadt Bad Aibling“ als solchen beschriften.

Bauverwaltung zu TOP 3.2

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim teilte mit, dass derzeit eine Studie erarbeitet werde, die ausgehend vom aktuellen Überschwemmungsgebiet Möglichkeiten zum Hochwasserschutz und entsprechende Kosten von Maßnahmen aufzeigen wird. Man gehe davon aus, dass Ergebnisse hierzu noch im Laufe des Jahres vorliegen werden. Sobald dies der Fall sei, werden Lösungsmöglichkeiten gerne mit der Stadt Bad Aibling und der Dorfgemeinschaft besprochen.

ohne Abstimmung

TOP 7.3

Verschiedenes

Bauarbeiten Unterführung Markfeld

Stadtrat Schmid fragt nach, wann die Aufgrabungen bei der Unterführung Markfeld abgeschlossen würden. Herr Krämer führt aus, dass die notwendigen Abdichtungsmaßnahmen bis Ende Oktober 2013 abgeschlossen sein müssten.

ohne Abstimmung

TOP 7.4

Verschiedenes

Hochwasserschutz Mietraching

Stadtrat Lechner erläutert anhand von Daten, wie lange sich diese Problematik nun schon hinziehe. Seit 2003 sei der Hochwasserschutz vom Bauausschuss bereits beantragt worden. Seinerzeit wären zwei bis drei Millionen Euro angesetzt gewesen, wovon 50 % die Stadt zahlen sollte. Er fragt nach, was aus dem Antrag der Stadtratssitzung vom 26.02.2003 geworden sei. Die Tiefbauabteilung solle dies eruieren.

ohne Abstimmung

Zweite Bürgermeisterin Heidi Benda schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:31 Uhr;
Erster Bürgermeister Felix Schwaller ist kurz abwesend.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat