



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

über die 2. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 03.06.2014
im großen 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

Heidi Benda

(als Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Kirsten Hieble-Fritz

(als Vertreterin für Stadtrat Dieter Bräunlich)

Thomas Höllmüller

Erwin Kühnel

(als Vertreter für Stadtrat Josef Schmid)

Richard Lechner

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Elisabeth Geßner

Stephan Schlier

von der Verwaltung

Josef Feuersinger

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Dieter Bräunlich

(entschuldigt)

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Josef Schmid

(entschuldigt)

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung 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. Antrag Klaus Kunze auf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Teilbereich Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling (Dieselstraße)
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss
2. Beschluss über Bauantrag Volksbank-Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG zur befristeten Zulassung eines begrünten Parkplatzes auf Fl.-Nr. 851/2 der Gemarkung Bad Aibling (Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße)
3. Erneuter Beschluss über Bauvorhaben Herbert Pritzl im Bebauungsplangebiet Nr. 71 "Gewerkepark Markfeld" zu baulichen Änderungen am vorhandenen Gebäudebestand in den Teilbereichen MD 1 und MD 3 des Dörflichen Mischgebiets
4. Beschluss über Bauantrag Deutscher Orden - Ordenswerke
Umbau und Erweiterung der Fachklinik Alpenland auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1858 und 1858/1 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 61)
5. Bauvoranfrage der Stadt Bad Aibling zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 787/31 der Gemarkung Bad Aibling (Willinger Straße)
- Beschluss über die Entwurfsplanung
6. Bauvoranfrage der Stadt Bad Aibling zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 696 der Gemarkung Bad Aibling (Hochriesstr. 10)
- Beschluss über die Entwurfsplanung
7. Beschluss über den Einbau einer Schulküche an der Grund- und Mittelschule St.-Georg Bad Aibling
9. Verschiedenes

TOP 1

Antrag Klaus Kunze auf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Teilbereich Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling (Dieselstraße) - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Akkurat Hausbau GmbH (Planer Architekt Kunze) beabsichtigte bereits im April 2013 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling den Bebauungsplan zu ändern. Damals waren zwei Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und je einer Grundfläche von 132 m² beantragt. Der Bauausschuss hatte diesem Antrag zugestimmt. Er wurde jedoch vom Antragsteller nicht weiter verfolgt. Nun beantragt Herr Kunze auf denselben Grundstücken die Errichtung eines Doppelhauses im Norden und die Errichtung eines Dreispanners im Süden. Dazwischen soll eine Gemeinschaftsfläche liegen, von der aus die nördlichen und die südlichen Stellplätze erschlossen werden. Es sollen zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,25 und die Ge-

schossflächenzahl 0,5. Auf den Stellplatzflächen werden laut planerischer Darstellung Garagen und Stellplätze errichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ sieht ein Mischgebiet mit einem großzügigen Baufenster vor. Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte. Ortsplanerisch fügt sich die Bebauung grundsätzlich ein. Die Prüfung, in wie weit in diesem Mischgebiet hier nochmals zwei reine Wohngebäude errichtet werden können, obwohl in dem Mischgebiet fast überwiegend Wohnen vorhanden ist, bleibt dem ausdrücklich zu fordernden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten (hier ist kein Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich; evtl. werden einzelne gewerbliche Einheiten notwendig).

In der Planung ist redaktionell noch die schriftliche Festsetzung St/Ga/CP an die planerische Darstellung anzugleichen. Es ist nicht zulässig Planzeichen festzusetzen, die in der Zeichnung nicht auftauchen.

Folgende Änderung der beantragten Festsetzungen wird empfohlen:

1. Dachneigung 18° - 25° (beantragt 15° - 30°).
2. Dachform: Sattel- und Walmdächer zulässig (zus. Zeltdach beantragt).
3. Quergiebel nur zulässig ab einer Dachneigung von 25°.
4. Auf dem südlichen Baugrundstück sollten mindestens drei heimische Laubbäume mit einem STU 20/25 festgesetzt werden.

Es handelt sich nicht um die 6. sondern um die 8. Änderung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ im Bereich der Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung eines Doppelhauses und eines Dreispanners entsprechend dem Plan des Architekten Klaus Kunze, Bad Aibling, vom 30.04.2014 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben **einzuleiten**:

1. Das Planzeichen für Carport hat sich in der Planzeichnung wiederzufinden oder ist zu streichen.
2. Dachneigung 18° - 25° (beantragt 15° - 30°).
3. Dachform: Sattel- und Walmdächer zulässig, Zeltdach unzulässig.
4. Quergiebel nur zulässig ab einer Dachneigung von 25°.
5. Auf dem südlichen Baugrundstück sind mindestens drei heimische Laubbäume mit einem STU 20/25 festgesetzt werden.
6. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist mit der Bauabteilung des Landratsamtes Rosenheim abzuklären, ob nicht eventuell eine Einheit gewerblich genutzt werden müsste.
7. Die Änderungsplanung ist richtigerweise als 8. Änderung zu bezeichnen.
8. Der Rettungsweg ist sicherzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter der Maßgabe, dass sich der Antragsteller zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens verpflichtet.

Die entsprechend geänderte Planung samt Begründung ist nach Beteiligung der Nachbarn auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sein können, vorzulegen (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauwerber hinsichtlich der Optik und der Anordnung der Stellplätze nochmals zu sprechen. Nach Möglichkeit sollte eine Tiefgarage errichtet werden.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

Beschluss über Bauantrag Volksbank-Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG zur befristeten Zulassung eines begrünter Parkplatzes auf Fl.-Nr. 851/2 der Gemarkung Bad Aibling (Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße)

Sachverhalt:

Die Volksbank-Raiffeisenbank beantragt auf der Fläche für ein zweites Verwaltungsgebäude die Errichtung eines temporären Parkplatzes (Befristung auf zehn Jahre) südlich des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums. Die Stellplätze sollen wassergebunden sein. Die Zufahrten würden asphaltiert. Der Parkplatz soll mit 16 Winterlinden, StU 18-20 cm, bepflanzt werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.05.2014 den Tagesordnungspunkt zur Abklärung zurückgestellt, wofür die Stellplätze benötigt würden.

Herr Dr. Voit hat für die Volksbank-Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG mit Schreiben vom 26.05.2014 hierzu Stellung genommen. Er führte aus, dass im südlichen Bereich des neuerrichteten Dienstleistungszentrums sich aktuell eine unbebaute Grundstücksfläche im Eigentum der Bank befindet, die die Bank einer sinnvollen und wirtschaftlichen Interimslösung zur Eigennutzung zuführen wollte. Da die Mitarbeiter der Bank teilweise sehr weite Anfahrtswege in Kauf nehmen müssten, wäre es der Bank ein Anliegen, jedem Mitarbeiter möglichst nahe an seinem künftigen Arbeitsplatz einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Deshalb wollte die Bank die aktuell freie Fläche für den beantragten Zeitraum als weitere Parkfläche nutzen. Diese Maßnahme sei als betriebsinternes Parkplatzangebot zusätzlich zu dem laut Baugenehmigung bereits erfüllten Stellplatznachweis zu sehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Lt. Bebauungsplan sind im Gewerbegebiet (1), südlich des Bankgebäudes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ein Parkplatz ist lt. Festsetzungen nicht ausgeschlossen, wenn die Parkflächen wassergebunden sind. Da der Parkplatz möglicherweise in zehn Jahren samt Baumbestand entfernt werden muss, wenn ein Verwaltungsgebäude errichtet wird, sieht es die Bauverwaltung als vertretbar an, dass von der Stellplatzsatzungsregelung in diesem Fall abgesehen wird, wonach alle vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Da Stellplätze im gültigen Bebauungsplan an anderer Stelle, als jetzt beantragt, festgesetzt sind, sollte auch diesbezüglich einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt einer befristeten Baugenehmigung auf zehn Jahre zur Errichtung eines temporären Parkplatzes zu. Es ist entsprechend der Stellplatzsatzung mindestens nach jedem vierten Stellplatz ein Baum oder Strauch zu pflanzen.

Die Bäume auf dem angrenzenden Gelände des Gymnasiums sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 3

Erneuter Beschluss über Bauvorhaben Herbert Pritzl im Bebauungsplangebiet Nr. 71 "Gewerbepark Markfeld" zu baulichen Änderungen am vorhandenen Gebäudebestand in den Teilbereichen MD 1 und MD 3 des Dörflichen Mischgebiets

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 05.11.2013 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagennebengebäude nach § 30 BauGB abgelehnt, weil der Antrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprach. Der Bebauungsplan verlangt eine angemessene Durchmischung des Dörflichen Mischgebiets mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Die Nutzungen im MD 1 waren nur Stellplätze und Garagen für das MD 3. Hier hatte keine gewerbliche Nutzung stattgefunden. Der Bauausschuss war deshalb der Auffassung, dass deshalb im gesamten Gebäude mindestens 40 % der Nutzung ausschließlich gewerblicher Art sein müssten, weil ansonsten der gesamte nördlich angrenzende Gewerbepark Markfeld immissionsschutzrechtlich gefährdet würde. Bei einem Kippen des Dörflichen Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet würden Großteile des Gewerbegebiets Markfeld in ihrer Existenz gefährdet.

Das Landratsamt hatte deshalb den Bauantrag nicht genehmigt.

Nun hat Rechtsanwalt Labbé eine bereits mit der Juristin im Landratsamt, Frau Lösch, vorbesprochene Lösung des Problems mit Schreiben vom 28.03.2014 der Stadt Bad Aibling unterbreitet. Rechtsanwalt Labbé stellte fest, dass für den Teilbereich MD 3 überhaupt keine Nutzungseinschränkung im Bebauungsplan getroffen sei. Bezüglich der im MD 3 zulässigen Art der baulichen Nutzung gelte daher § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Der Gebäudebestand im Teilbereich MD 2, der als gemischte Wohn- und Gewerbenutzung genehmigt und genutzt wird, soll weiterhin unangetastet bleiben. Künftig sollen die Teilbereiche MD 1 und MD 3 wie folgt genutzt werden:

MD 1:

Im MD 1 sollen künftig eine ausschließlich gewerbliche Nutzung und eine landwirtschaftliche Nutzung durch den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb von Herrn Pritzl stattfinden. Im Erdgeschoss sollen zwei landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhallen mit insgesamt rund 180 m² entstehen. Im Obergeschoss soll ein gewerbliches Lager und ein Heu- und Holzlager für den Nebenerwerbsbetrieb von Herrn Pritzl errichtet werden.

MD 3:

Für das MD 3 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit rund zehn Wohnungen und einer Tierarztpraxis beabsichtigt.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, sämtliche notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in einer Tiefgarage unter der zwischen den Baukörpern MD 1, MD 2 und MD 3 vorhandenen Hoffläche unterzubringen. Dies gilt selbstverständlich nicht für diejenigen Stellplätze, welche gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung zusätzlich oberirdisch errichtet werden müssen.

Aus der Sicht der Kanzlei sei das nunmehr an die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasste Bauvorhaben genehmigungsfähig. Im Detail wurde Folgendes ausgeführt:

Wie ausgeführt wurde, entspricht die geplante bauliche Nutzung im MD 1 (landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhallen und entsprechende Heulager für die Pferde und die gewerbliche Lagerhalle) eindeutig den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auch die für das MD 3 geplante Wohnnutzung unter Einbau einer Tierarztpraxis entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser enthält für das MD 3 keinen Ausschluss von Wohnnutzungen und keine Begrenzungen von Wohnnutzungen. Soweit also durch die Errichtung der geplanten Wohneinheiten und Tierarztpraxis im MD 3 nicht insgesamt der Gebietscharakter für das gesamte Dorfgebiet, also das MD 1, das MD 2 und das MD 3 zusammen gefährdet wird, ist der Einbau von Wohnungen und einer Tierarztpraxis im MD 3 bauplanungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Eine Gefährdung des Gebietscharakters des Dorfgebiets könne bei der Realisierung der für das MD 3 vorgesehenen Nutzung nicht erkannt werden laut Rechtsanwalt Labbé.

Die Errichtung einer Tiefgarage außerhalb der festgesetzten Bauräume sei erforderlich, weil zum einen das Bestandsgebäude im MD 1 nicht abgerissen, sondern lediglich umgebaut werden soll. Zum anderen sei der Bauraum des MD 3 für eine Tiefgarage zu klein. Die Errichtung der Tiefgarage außer-

halb der Bauräume sei vorliegend über § 23 Abs. 5 BauNVO möglich, bedürfe jedoch einer gesonderten Zulassung. Eine solche wäre vorliegend zu erteilen, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterirdisch einerseits nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling sogar aus Gründen der Ortgestaltung und der Freihaltung von Grünflächen gewünscht ist. Andererseits spreche auch die exponierte Lage des Dorfgebiets dafür, die Stellplätze soweit wie möglich unterirdisch unterzubringen.

Herr Labbé führte aus, dass ihm viel daran läge, die Bebauung des MD 1 und des MD 3 im Einvernehmen mit dem Landratsamt und der Stadt Bad Aibling vorzunehmen. Auch Herr Pritzl möchte keinesfalls den Gebietscharakter des Dorfgebiets ernsthaft gefährden, da ja auch er über enorme Flächen im Gewerbegebiet verfüge und deshalb kein Interesse am Entstehen der Problematik „heranrückende Wohnbebauung“ habe.

Herr Rechtsanwalt Labbé bot der Stadt und dem Landratsamt eine Belastung des Grundstücks Fl.-Nr. 1127 der Gemarkung Mietraching mit einer Immissionsdienstbarkeit in Abteilung 2 des Grundbuchs an, wenn dies sinnvoll und gewünscht sei. Außerdem bot er an, die Planung des Mehrfamilienhauses im MD 3 möglichst so durchzuführen, dass an der Nordseite keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entstünden, also keine Immissionsorte nach TA-Lärm entstünden. Das bedeutet, dass an der Nordseite hauptsächlich Treppenräume, Küchen, Toiletten und Abstellräume entstehen sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bauverwaltung ist der Auffassung, dass mit Eintragung der Immissionsduldungsverpflichtung und der entsprechenden Ausrichtung des Mehrfamilienhauses die Immissionsproblematik gelöst werden könnte und der Gebietscharakter des Dörflichen Mischgebietes gewahrt bliebe.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt eine Zustimmung zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen mit folgenden Maßgaben:

- Die Nutzungen haben entsprechend dem Schreiben der Kanzlei Labbé & Partner vom 28.03.2014 zu erfolgen.
- Das Mehrfamilienhaus im MD 3 ist so zu planen, dass an der Nordseite keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entstehen, also keine Immissionsorte nach TA-Lärm. Dies soll dadurch bewirkt werden, dass an der Nordseite hauptsächlich Treppenräume, Küchen, Toiletten oder Abstellräume errichtet werden.
- Für das Grundstück Fl.-Nr. 1127 der Gemarkung Mietraching ist eine Immissionsdienstbarkeit in Abteilung 2 des Grundbuchs einzutragen.

Hinsichtlich der Zulassung einer Tiefgarage in den Bereichen MD 1, MD 2 und MD 3 soll einer Befreiung von den Festsetzungen zugestimmt werden, wenn das Landratsamt Rosenheim der Auffassung ist, dass die Tiefgarage mit Befreiung errichtet werden könnte.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 4

Beschluss über Bauantrag Deutscher Orden - Ordenswerke Umbau und Erweiterung der Fachklinik Alpenland auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1858 und 1858/1 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 61)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau und die Erweiterung der Fachklinik Alpenland. Die Fachklinik Alpenland ist eine der zahlreichen Betreuungs- und Therapieeinrichtungen der Ordenswerke des Deutschen Ordens. Der Deutsche Orden ist seit 1999 eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes mit Sitz in Weyarn. Die Ordenswerke verfolgen ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und karitative Zwecke. Im Bereich des Gesundheitswesens handelt es sich unter anderem um den Betrieb von teil- und vollstationären Einrichtungen der Behindertenhilfe, der Altenhilfe sowie der Jugend- und Suchtkrankenhilfe.

Die Fachklinik Alpenland ist eine offene Einrichtung der stationären Therapie von Abhängigkeitserkrankungen und wurde 1999 durch die Zusammenlegung von vier kleineren Suchthilfeeinrichtungen in einer weitläufigen ehemaligen Kurklinik in Bad Aibling gegründet. 2004 erfolgte die Erweiterung um eine Mutter-Vater-Kind-Station. Durch ihre Größe bietet sie ein ausgesprochen vielfältiges Therapieangebot an, denn sie integriert unterschiedliche, therapeutisch und räumlich getrennte Abteilungen, die auf mehrere Gebäude der parkähnlichen Anlage verteilt sind.

Die Klinik ist ausgelegt für die Rehabilitation von Menschen ab 18 Jahren, auch mit Kindern, die an stoffgebundenen Abhängigkeitserkrankungen leiden und daran etwas ändern wollen.

Fünf unterschiedliche Stationen sind unter einem therapeutischen Dach vereint. Die Aufteilung gliedert sich in Langzeit- und Kurzzeittherapie, Mutter-Kind-Station, Aufnahmestation und eine integrierte Adaptionphase. Mit dieser Kombination der einzelnen Abteilungen ist es möglich, eine ökonomisch-therapeutische und personelle synergetische Vorteilhaftigkeit zu erzielen.

Die Bettenzahl bleibt durch die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen unverändert und teilt sich folgendermaßen auf:

Hauptgebäude (Altbau und Anbau):

56 Plätze Langzeittherapie + 8 Plätze Mutter-Vater-Kind (8 Erwachsene und 8 Kinder).

Von den 56 Langzeittherapie-Plätzen sind 8 Plätze für eine Aufnahmestation vorgesehen.

Kurzzeit- und Adaptionbereich:

6 Plätze Adaption, 24 Plätze Kurzzeittherapie

Hieraus ergibt sich eine Gesamtplatzzahl von 96 Plätzen.

Bei dem Gebäude Kurzzeit- und Adaption handelt es sich um eine wohnähnliche Nutzung. Die Bewohner der Adaptionphase wohnen nahezu selbstständig nach Art eines Apartmenthauses und sind im Regelfall auf Wohnungs- und Arbeitssuche bzw. in Ausbildung.

Der große Versammlungsraum im Erdgeschoss des Neubaus ist für unterschiedliche Nutzungen, wie Versammlungen, Vorträge etc., geplant. Es werden sich maximal 180 Personen in diesem Bereich aufhalten.

Weiterhin gibt es noch ein bestehendes Einfamilienhaus, das als Kindertagesstätte genutzt wird und nicht Teil des Bauantrags ist, sowie ein vorhandenes Nebengebäude mit Werkstatt- und Lagerflächen. Im Gegensatz zu einer herkömmlichen Klinik oder einem Krankenhaus werden in der Fachklinik Alpenland keine bettlägerigen oder anderweitig gehunfähigen Personen untergebracht und therapiert.

Es werden ca. 50 % der überbauten Fläche abgebrochen. Die abzubrechenden Bauteile befinden sich südwestlich der Milchhäuslstraße und östlich der Rosenheimer Straße. Durch die Komprimierung der neu zu errichtenden Bauteile an den Altbestand wird die Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand verringert. Der Neubau erhält drei Vollgeschosse und ein begrüntes Flachdach. Nördlich des Neubaus entsteht ein ca. 100 m² großer Spielplatz. Insgesamt werden auf dem Grundstück 26 Stellplätze neu errichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Teilabbruch sowie der Neubau werden begrüßt, da er einen neuen und aufgewerteten städtebaulichen Akzent an der Einmündung Rosenheimer Straße/Milchhäuslstraße setzt.

Zur Situation der Stellplätze ist anzumerken, dass es lt. Aktenlage noch nie eine Stellplatzforderung der Genehmigungsbehörden gab. Im Jahre 1986 hat die Regierung von Oberbayern einen zustimmenden Bescheid über die Errichtung von Stellplätzen entlang der Milchhäuslstraße erlassen.

Die Fachklinik Alpenland hatte damals beantragt, auf einem von der LVA Oberbayern gepachteten Grundstückstreifen Parkflächen zu errichten. Der Bauausschuss der Stadt Bad Aibling hatte seinerzeit mit der Maßgabe zugestimmt, dass nach jedem dritten bis vierten Stellplatz eine Grünfläche mit Baumbepflanzung vorzusehen ist.

Da durch den Abbruch der Bestandsschutz aufgehoben wurde, müssen nur die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, welche durch den Neubau ausgelöst werden.

Die jetzt auf dem eigenen Grundstück neu angelegten 26 Stellplätze entsprechen der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt (7.4), wonach für zwei Betten je ein Stellplatz nachzuweisen ist (zzgl. 25 % für Besucher).

Nachzuweisende Stellplätze:

Neubau (EG.): 8 Betten (Eltern+Kind) = 4 Stellplätze

(1.OG.): 15 Betten (Langzeit) = 7,5 Stellplätze

(2.OG.): 15 Betten (Langzeit) = 7,5 Stellplätze

19 Stellplätze

25 % für Besucher = 5 Stellplätze

Gesamt = 24 Stellplätze (geplant = 26 Stellplätze)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Bauantrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass entsprechend der Stellplatzsatzung im Bereich der neu anzulegenden Stellplatzreihen nach jedem vierten Stellplatz ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Abstimmung: angenommen 8 : 3

TOP 5

Bauvoranfrage der Stadt Bad Aibling zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FL.-Nr. 787/31 der Gemarkung Bad Aibling (Willinger Straße) **- Beschluss über die Entwurfsplanung**

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geprüft werden, inwieweit eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf dem städtischen Grundstück östlich der Willinger Straße möglich ist.

Es handelt sich um drei Grundstücksflächen zwischen 655 m² und 775 m² Grundfläche. Das östliche Grundstück wird über die Schwarzenbergstraße erschlossen, die beiden westlichen Grundflächen von der Willinger Straße. Die drei Baukörper haben eine Grundfläche von ca. 115 m² und eine Wandhöhe von max. 5,80 m (E+1). Entsprechend den Grundstücksflächen zugeordnet werden je eine Doppelgarage und ein Stellplatz.

Ein öffentlicher Gehweg zum Mangfalldamm bleibt erhalten.

Stadtrat Lechner führt aus, dass grundsätzlich über einen Verkauf dieser Grundstücke noch nicht entschieden sei, die sich von der Verkehrslage her auch für eine kommunale Einrichtung anbieten würden. Außerdem sei der wertvolle Baumbestand zwingend zu erhalten. Er wies darauf hin, dass dort früher eine Müllhalde gewesen sei.

Der Bauausschuss setzt wegen der Müllhalde, von der die Bauverwaltung nichts wusste, den Tagesordnungspunkt ab.

ohne Abstimmung

TOP 6

Bauvoranfrage der Stadt Bad Aibling zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FL.-Nr. 696 der Gemarkung Bad Aibling (Hochriesstr. 10) **- Beschluss über die Entwurfsplanung**

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geprüft werden, inwieweit eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf dem städtischen Grundstück südlich der Hochriesstraße möglich ist.

Es handelt sich um drei Grundstücksflächen zwischen ca. 490 m² und ca. 653 m² Grundfläche. Das westliche Grundstück wird über die Hochriesstraße (Stichstraße) erschlossen, die beiden östlichen Grundflächen direkt von der Hochriesstraße (Privatweg). Die drei Baukörper haben eine Grundfläche

zwischen ca. 100 m² und ca. 130 m² mit einer Wandhöhe von max. 5,80 m (E+1). Entsprechend den Grundstücksflächen zugeordnet werden je eine Doppelgarage und ein Stellplatz. Ein öffentlicher Gehweg über die Stichstraße zum Mangfalldamm bleibt erhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der Bauvoranfrage zuzustimmen. Die Garage des westlichen Baukörpers soll nach Möglichkeit noch vom Weg abgerückt werden. Beim Verkauf der Grundstücke ist vertraglich zu regeln, dass die Baukörper auch entsprechend der Bauvoranfrage errichtet werden.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Beschluss über den Einbau einer Schulküche an der Grund- und Mittelschule St.-Georg Bad Aibling

Sachverhalt:

Die Dringlichkeit einer Schulküche wurde von Herrn Rektor Baumann im Schreiben vom 22.05.2014 geschildert.

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt geplant:

Beschluss zur Umsetzung im Stadtrat am 26.06.2014

Ausschreibung erstellen bis ca. 10.07.2014

Submission ca. am 12.08. 2014

Vergabe evtl. im HVA am 21.08.2014

Erstellung der Installationsplanung durch die beauftragte Firma bis ca. 17.09.2014

Fertigung der neuen Möbel von Anfang Oktober 2014 bis Anfang Januar 2015

Bestehende Möblierung ausräumen 06. bis 17.10.2014

Staubschutzwände erstellen und Beginn Abbruch 20. bis 24.10.2014

Grobe Abbrucharbeiten in den Herbstferien 27. bis 31.10.2014

Umbauarbeiten mit Austrocknungszeiten November und Dezember 2014

Einbau der Küche Januar 2015

Eine realistische Nutzung der neuen Küche ist im ersten Schulhalbjahr nicht möglich.

Die geschätzten Gesamtkosten der neuen Schulküche liegen bei ca. 120.000,- €.

Es wird davon ausgegangen, dass anhand vorgenannter Terminplanung im Haushaltsjahr 2014 überplanmäßige Kosten in Höhe von ca. 30.000,- € auf der Haushaltsstelle 1.2152.9400 anfallen und die restlichen 90.000,- € in den Haushalt 2015 einzuplanen sind.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis mit der Empfehlung an den Stadtrat, die Maßnahme grundsätzlich zu genehmigen.

Zur Finanzierung sind für das Haushaltsjahr 2014 überplanmäßige Kosten in Höhe von 30.000,- € auf der Haushaltsstelle 1.2152.9400 zu bewilligen und in den Haushaltsplan 2015 sind 90.000,- € einzustellen. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2014 erfolgt über die Haushaltsstelle 1.5600.9500.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 8

Verkehrsangelegenheiten Zählungen von Falschparkern auf Gehwegen

Erster Bürgermeister Felix Schwaller erläutert dem Ausschuss das Ergebnis der Überprüfung, wie viele Parker tatsächlich auf den Gehwegplatten im Bereich des Rathauses rechtswidrig parkten. Es sei eine große Zahl von Verstößen festzustellen gewesen, vor allen Dingen verursacht durch Lieferkastenwägen. Es werde deshalb geprüft, ob zwei neue Ladezonen eingerichtet werden könnten, um für Lkw-Fahrer Haltemöglichkeiten zu schaffen.

ohne Abstimmung

TOP 9

Verschiedenes Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 13.05.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 8.3:
Derzeit nicht notwendig. Die Straße soll in „Zone 30“ bleiben bzw. integriert werden.

Bauverwaltung zu TOP 8.5:
Der Behindertenparkplatz in der Kirchzeile, Höhe Haus-Nr. 12, ist jetzt frei nutzbar, da die Marktstände montags und donnerstags auf dem Marienplatz stattfinden. Die Fläche in der Kirchzeile wird nur noch als Ausweichfläche genutzt, wenn Veranstaltungen auf dem Marienplatz stattfinden.

Bauverwaltung zu TOP 8.8:
Die Presse wird informiert und es wird eine Pressemitteilung über die Pflicht des Heckenschnittes auf Grundstücksgrenze veröffentlicht. Besondere Fälle werden direkt mit der Aufforderung zum Rückschnitt, mit einer Frist von zwei Wochen, angeschrieben.

ohne Abstimmung

TOP 9.1

Verschiedenes Geschwindigkeitsbegrenzung in der Ida-Brigl-Straße

Stadtrat Lechner bittet, wenigstens ein Tempo-30-km/h-Schild in der Ida-Brigl-Straße anzubringen bereits während der Bauphase des westlichen Teils.

ohne Abstimmung

Ab hier ist Stadtrat Kühnel abwesend.

TOP 9.2

Verschiedenes **Anlieferungen in Rosenheimer Straße**

Stadtrat Roßteuscher führt aus, dass nach seiner Feststellung sich die regelmäßigen Anlieferer bereits zum größten Teil an die StVO hielten. Nur Auswärtige stünden oft falsch. Hier müsste die kommunale Verkehrsüberwachung entsprechend ahnden.

ohne Abstimmung

TOP 9.3

Verschiedenes **Umbau des Fußgängerüberweges an der Krankenhausstraße**

Stadtrat Roßteuscher merkt an, dass aus seiner Sicht hier nur unnötige Kosten verursacht worden seien und der Umbau nichts gebracht habe.

ohne Abstimmung

TOP 9.4

Verschiedenes **Sachstand Bebauungsplan "Westlich der Katharinenstraße"**

Stadtrat Lechner fragt den Sachstand nach. Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt aus, dass hier städtische Ziele vernachlässigt worden seien. Demnächst werde über den jetzigen Sachstand berichtet.

ohne Abstimmung

TOP 9.5

Verschiedenes **Risse im Plattenbelag im Bereich der Brücken Münchner Straße**

Stadtrat Weber fragt nach, wie denn der Sachverhalt exakt sei und ob das Protokoll der letzten Sitzung hier richtig sei. Herr Krämer erläutert, dass die Haarrisse unvermeidbar seien. Ein Gutachten wegen Schäden im Bereich der Stufenanlage werde derzeit jedoch angefertigt. Stadtrat Weber bat deshalb, das Protokoll entsprechend zu berichtigen.

ohne Abstimmung

TOP 9.6

Verschiedenes

Probleme mit Zufahrten zur Tiefgarage in der Gartenstraße

Stadträtin Hieble-Fritz erläutert dem Ausschuss, dass dort mehrere Anlieger Probleme hätten, ihre Tiefgarage anzufahren, weil dort rechtswidrig geparkt würde. Der Sachverhalt sollte überprüft werden. Stadträtin Hieble-Fritz wollte den Betroffenen nochmals mitteilen, dass sie sich direkt an die Stadt Bad Aibling wenden sollten zur genauen Abklärung des Sachverhalts.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:58 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat