

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 14. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 09.06.2015  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

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

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für Stadtrat Stefan Roßteuscher)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Elisabeth Geßner

Kirsten Hieble-Fritz

Erwin Kühnel

Stephan Schlier

#### von der Verwaltung

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Stefan Roßteuscher

(entschuldigt)

Vor Beginn der Sitzung teilt Erster Bürgermeister Felix Schwaller mit, dass der Tagesordnungspunkt 4 des öffentlichen Teils abgesetzt wird, weil bis zur Sitzung noch kein umgezeichneter Plan des Architekten vorlag.

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. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im Bereich zwischen Maxlrainer Straße und Rennbahnstraße
  - Erneuter Aufstellungsbeschluss
  - Entwurfsplanung
  - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kellerberg" im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1 und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Änderung der Planung
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
3. Antrag Angermaier und Hafner Grundstücksverwaltung auf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Altwasserau" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 601/30, 601/24 und 601/15 der Gemarkung Willing, Altwasserstraße
  - Änderungsbeschluss
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
4. 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
5. Beschluss über Bauantrag Landkreis Rosenheim  
Errichtung von Wohnpavillons für die Aufnahme von Asylbewerbern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1457/2/T der Gemarkung Bad Aibling (Krankenhausstr. 5)
6. Beschluss über Bauantrag Westpark GmbH  
Neubau eines Mehrfamilienhauses im geförderten Wohnbau mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 859/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 3)
7. Oberflächenentwässerung im Bereich Hochriesstraße/Hochfellnstraße
  - Beschluss über die Durchführung der Maßnahme
8. Verschiedenes

## TOP 1

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im Bereich zwischen Maxlrainer Straße und Rennbahnstraße**

#### **- Erneuter Aufstellungsbeschluss**

#### **- Entwurfsplanung**

#### **- Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2014 den Bereich des angedachten Bebauungsplanes nördlich der Münchner Straße reduziert. Der Geltungsbereich soll nun den Bereich südlich der Martin-Drickl-Straße und einen Teilbereich nördlich des südlichen Röntgenstraßen-Abschnittes umfassen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, weil die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Es sollte sich hierbei um einen „schlanken“ Bebauungsplan handeln, der hauptsächlich Wandhöhe, überbaubare Grundstücksfläche und abgesetztes Staffelgeschoss festsetzen sollte.

Nunmehr liegt ein Bebauungsplanentwurf des Architekten Hertreiter, Amerang, vor.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf Grund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nun nicht mehr nördlich der Münchner Straße beginnt, wird vorgeschlagen, dem Bebauungsplan die Bezeichnung Nr. 94 „Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße“ zu geben. Dann kann später der Bereich direkt an der Münchner Straße mit einem Bebauungsplan dieses Namens überplant werden. Entsprechend dem Wunsch des Stadtrates wurde der Bebauungsplan nur mit den notwendigsten Festsetzungen versehen. Die Dichte der Bebauung wurde ähnlich der umliegenden Bebauung festgelegt, was noch einzelne Erweiterungen in diesem Bereich ermöglicht. Dies ist durch größere Baugrenzen festgelegt. Die Wandhöhen wurden für jeden Bereich eigens festgelegt. Wenn die Planung die Zustimmung des Stadtrates findet, könnten die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt werden. Da der Aufstellungsbeschluss, der am 10.06.2014 für den Bereich nördlich der Münchner Straße bekannt gemacht worden ist, nicht mehr dem jetzt vorgesehenen Geltungsbereich entspricht, empfiehlt die Bauverwaltung auch eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat beschließt, für den Bereich zwischen dem südlich Teilstück der Röntgenstraße und der bestehenden Bebauung südlich der Martin-Drickl-Straße mit Ausnahme der Grundstücke direkt nördlich der Münchner Straße einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes des Architekten Hertreiters vom 02.06.2015 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses. Der Geltungsbereich ergibt sich exakt aus dem vorgenannten Entwurf. Die Verwaltung wird beauftragt, den erneuten Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll; außerdem hat die Bekanntmachung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen.
2. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Nr. 94 Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße“ zur Abgrenzung gegenüber einem künftigen Bebauungsplan nördlich der Münchner Straße erhalten.
3. Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße“ des Architekten Hertreiter, Amerang, Planungsstand 02.06.2015, mit Begründung vom 02.06.2015 zu und beschließt, dass die Planung samt Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 3 Abs.

1, § 4 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden soll (frühzeitige Beteiligung). Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 und § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## TOP 2

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kellerberg" im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1 und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling**

**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

**- Änderung der Planung**

**- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.03.2015 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 155/1, 155/T und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Maßgaben einzuleiten (Abschluss eines Durchführungsvertrages mit Kostentragung sowie Zeitrahmen, die Antragstellerinnen werden Vertragspartner neben dem Grundstückseigentümer).

Die Planung lag in der Zeit vom 29.04.2015 bis 29.05.2015 öffentlich zur Einsichtnahme aus und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung betroffen sind, zur Stellungnahme bis 14.05.2015 vorgelegt.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgende Anregungen und Einwände:

#### **A) Träger öffentlicher Belange:**

Die Abteilung Hoch- und Tiefbau des Landratsamtes Rosenheim, die Freiwillige Feuerwehr Bad Aibling, die Abteilung Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim, die Naturschutzabteilung im Landratsamt Rosenheim und die Immissionsschutzabteilung im Landratsamt Rosenheim teilten mit, dass sie keine Einwände bzw. Anregungen vorbrächten bzw. dass sie keine Stellungnahme abgäben.

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim erhob Einwände gegen die Planung:

#### **Das Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.05.2015:**

Das Denkmalschutzamt führte aus, dass die Zurücknahme der Gebäudefluchten entlang dem Kellerberg positiv gesehen werde, da hier die Sichtachsen von der Fußgängerperspektive geringfügig verbessert würden.

Grundsätzlich sei jedoch die Maßstäblichkeit der Platzbebauung auch unter ortsplanerischen Gesichtspunkten, besonders aber hinsichtlich der Beeinträchtigung der Baudenkmäler bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan am äußersten Rand einer schweren Beeinträchtigung. Die Verschiebung der Staffelgeschosse 2. und 3. Obergeschoss zum Platz/Kreisel hin würde im ausgeführten Zustand als weitaus massiver wahrgenommen werden, als die derzeitige Zulässigkeit. Die Änderung sei nicht mehr geringfügig. Die vorgebrachten Argumente (Stützraster, Tragwerksplanung) seien zu prüfen und objektiv zu bewerten. Hier werde unter wirtschaftlichen Optimierungsgedanken das öffentliche Interesse (hier die Grundsätze des Denkmalschutzgesetzes) verletzt. Soweit eine Baumaßnahme zur „Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen“, könne die Erlaubnis in der **N ä h e D e n k m a l** versagt werden. Die Bedenken wurden bisher weitreichend hinter das Interesse der Stadt Bad Aibling für eine Neuordnung des Ortseingangs und Revitalisierung einer Stadtbrache zurückgestellt und die Beeinträchtigung hingenommen. Die erneute Ausdehnung müsse daher abgelehnt werden.

Beschluss:

Die Verschiebung der Staffelgeschosse 2. und 3. Obergeschoss zum Ludwigsplatz ist planerisch zurückzunehmen, da sie mit denkmalschützerischen Belangen nicht mehr vereinbar ist.

Das Denkmalamt führte weiter aus, dass die Zulässigkeit des 4. Obergeschosses als allseits zurückgenommenes Staffelgeschoss unter Verweis auf den anstehenden Fassadenwettbewerb und die bereits erhebliche Höhe/Geschossigkeit des Bauteils M (Zwischenbau zwischen Brauerei und „Kellerhaus“) als hinnehmbar betrachtet werde. Der Denkmalschutz sollte im Wettbewerbsverfahren entsprechendes Gewicht und Einfluss erhalten.

Beschluss:

Die Zustimmung zum 4. Obergeschoss wird zur Kenntnis genommen. Dem Denkmalschutz ist im Wettbewerbsverfahren entsprechendes Gewicht und Einfluss einzuräumen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde führte aus, dass die Erweiterung des 1. Obergeschosses mit keilförmigem Näherrücken zum Baudenkmal grundsätzlich abgelehnt werde. Einer Überdeckung bzw. topografischen Einbindung werde kein Glauben geschenkt. Die zulässige Wandhöhe liege im Mittel 3,00 m über Straßenkante, in gleicher Höhe mit dem Eingangspodest zum Kinderhaus „Camino“. Zum Baudenkmal hin entstünde ein schluchtartiger Bereich. An dieser Stelle werde ein bewusster planerischer Umgang mit dem Bestand an der Schnittstelle zum Neubau schwer vermisst. Besonders in der beschriebenen „weiteren Entwurfsphase“ sollten solche sensiblen Bereiche nun denkmalgerecht überplant werden.

Beschluss:

Die Erweiterung des 1. Obergeschosses mit keilförmigem Näherrücken zum Baudenkmal ist denkmalgerecht zu überplanen.

Das Denkmalamt wies darauf hin, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes ohne Genehmigungsverfahren (Freistellungsverfahren) eine Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz erfordere. In diesem Verfahren würden bei Maßnahmen am und in der Nähe der Baudenkmäler weitere (Detail-)Abstimmungen erforderlich werden. Dies könne mit Verzögerungen einhergehen. Es wurde deshalb empfohlen, jeden weiteren Planungsschritt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sei geboten.

Beschluss:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes - auch im Genehmigungsverfahren - ist jeweils eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz einzuholen. Im Vorfeld sollen die weiteren Planungsschritte zur Vermeidung von Verzögerungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Zur Bautechnik führte die Untere Denkmalschutzbehörde noch aus, dass im Übrigen Wert darauf gelegt werde, dass die Wandhöhen beim Flachdach die tatsächlichen Oberkanten der Brüstungen beschreiben, wie diese in Art. 6 der BayBO geregelt seien. Eine entsprechende Klarstellung in der Legende des Bebauungsplanes sei nicht erkennbar.

Beschluss:

In der Legende des Änderungsplanes ist die Definition der Wandhöhen entsprechend zu präzisieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf Grund der massiven Einwände der Unteren Denkmalschutzbehörde ist die Planung entsprechend umzuzeichnen, ggf. bereits unter Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Nach Abwägung der Einzelbeschlüsse und bei Umzeichnung der Planung könnte der Stadtrat den Plan billigen und die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) durchführen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt, dass die Planung entsprechend den Einwänden auf die Grenzen des Urbebauungsplanes weitestgehend zurückversetzt wird. Die gerügten Einzelbauteile sind entsprechend zu optimieren.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### TOP 3

**Antrag Angermaier und Hafner Grundstücksverwaltung auf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Altwasserau" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 601/30, 601/24 und 601/15 der Gemarkung Willing, Altwasserstraße**  
**- Änderungsbeschluss**  
**- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

#### **Sachverhalt:**

Frau Claudia Angermaier und die Hafner Grundstücksverwaltung beantragen eine Erweiterung der Baugrenzen im Bereich ihrer gewerblichen Betriebe um einige Meter nach Norden und nach Süden sowie im östlichen Bereich. Ziel ist es, für bestehende Gewebeflächen Raum für eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Erweiterung erscheint städtebaulich vertretbar, da insbesondere die maximale Bebauungsdichte des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird. Ein bereits seit Jahrzehnten bestehender erdgeschossiger Anbau mit Betriebsleiterwohnung kann dadurch auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Die Bauverwaltung hat im Vorfeld bereits gefordert, eine Stellplatzberechnung für den Bestand und für die Erweiterung zu liefern. Danach erhöht sich der Stellplatzbedarf nur um einen Stellplatz von 15 auf 16 Stellplätze. Tatsächlich vorhanden in diesem Bereich sind jetzt bereits 20 Stellplätze, so dass auch die Stellplätze für diese Erweiterung ausreichend sind.

Mit der Änderung werden im südlichen Bereich zur Untergliederung der neu anzulegenden Stellplätze acht Bäume festgesetzt, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Grünordnungsplan mit drei kleinen Baumgruppen in diesem Bereich darstellt.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt.

Durch das Änderungsverfahren wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, weshalb das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden kann. Von einer vorgezogenen Offenlage und einer Umweltprüfung kann deshalb nach § 13 BauGB abgesehen werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Altwasserau“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 601/30, 601/24 und 601/15 der Gemarkung Willing zur Erweiterung zur Baugrenzen im Gewerbegebiet entsprechend dem Plan des Architekturbüros Roßteu-scher vom 20.05.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten. Die Planung samt Begründung ist 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 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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).

Der Beschluss ergeht unter der Maßgabe, dass sich die beiden Antragsteller zur Übernahme der durch diese Veränderung verursachten Bekanntmachungskosten verpflichten.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

#### TOP 4

**16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing**

**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**  
**- Satzungsbeschluss**

abgesetzt

#### TOP 5

**Beschluss über Bauantrag Landkreis Rosenheim**  
**Errichtung von Wohnpavillons für die Aufnahme von Asylbewerbern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1457/2/T der Gemarkung Bad Aibling (Krankenhausstr. 5)**

**Sachverhalt:**

Der Landkreis Rosenheim stellt einen Bauantrag zur Errichtung von Wohnpavillons für die Aufnahme von Asylbewerbern auf dem Grundstück Krankenhausstr. 5.

Südlich der KFZ-Zulassungsstelle und der Förderschule und nordöstlich des Kindergartens Maria Himmelfahrt, sollen drei Wohncontainer zur Aufnahme von Asylbewerbern mit jeweils 48 Betten (insgesamt 144 Betten) errichtet werden.

Die Container werden in zweigeschossiger Bauweise und einem Flachdach errichtet.

Laut aktuellem und künftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Landkreises Rosenheim als „Grünfläche“ ausgewiesen. Eingebunden im Norden wie im Süden durch ein Fläche für Gemeinbedarf.

Auf dem Grundstück werden drei Stellplätze laut Antrag für Personal errichtet.

Eine befristete Genehmigung ist nicht beantragt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erklärt sein Einverständnis mit dem Bauantrag des Landkreises Rosenheim auf Errichtung von Wohnpavillons für 144 Asylbewerber an der Krankenhausstraße mit folgenden Maßgaben:

1. Für den beantragten Standort besteht Einverständnis mit Wohnpavillons für 48 Bewohner.
2. Der Bauausschuss erinnert an seinen Beschluss vom 14.04.2015 und an den einstimmigen Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2015 und bittet den Landkreis, die bereits vorgeschlagenen beiden anderen Standorte in Bad Aibling für eine dezentrale Unterbringung der weiteren beantragten Wohnplätze zu verwenden.
3. Die Baugenehmigung ist entsprechend den Vorgaben des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf fünf Jahre zu befristen

**Abstimmung: angenommen 7 : 4**

## TOP 6

### **Beschluss über Bauantrag Westpark GmbH Neubau eines Mehrfamilienhauses im geförderten Wohnbau mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück FL.-Nr. 859/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 3)**

#### **Sachverhalt:**

Die Westpark GmbH beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 859/3, südlich der Ludwig-Thoma-Straße. Die Grundstücksfläche beträgt 1553 m<sup>2</sup> und soll mit einer Fläche von 810,71 m<sup>2</sup> (einschl. Tiefgarage) überbaut werden, was einer GRZ von 0,52 (0,32 ohne TG) entspricht. Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von 8,41 m. Insgesamt sollen 18 Wohneinheiten entstehen, welche bis auf 4 Wohnungen alle barrierefrei geplant sind. Lt. Stellplatzberechnung müssen hierfür 30 Stellplätze nachgewiesen werden. Hiervon sind 18 Stellplätze in einer Tiefgarage und weitere 12 Stellplätze oberirdisch geplant. Fünf dieser Stellplätze entlang der Ludwig-Thoma-Straße ragen ca. 1,90 m in den öffentlichen Straßenraum hinein. Weiterhin werden 39 Fahrradstellplätze in den Kellerräumen und weitere 10 Abstellplätze oberirdisch ausgewiesen. Lt. Freiflächengestaltungsplan werden auf dem Grundstück 8 heimische Laubbäume gepflanzt. Im Bereich des südwestlichen Grundstücks ist ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> geplant. Das Grundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich und lt. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist die Fläche als „M“ (Mischfläche) ausgewiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der umliegenden Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann somit nach § 34 Abs. 1 BauGB befürwortet werden.

Fünf nachzuweisende Stellplätze werden entlang der Ludwig-Thoma-Straße auf überwiegend öffentlichem Grund ausgewiesen.

Lt. § 8 Abs. 3 der Stellplatzsatzung dürfen durch die Anlegung von Stellplätzen, Parkplätze auf öffentlichem Grund nicht verloren gehen. Daher ist der Nachweis von Stellplätzen nicht ausreichend erbracht.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen, da der Nachweis der Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt nicht erbracht ist. Es fehlen die zusätzlichen oberirdischen Besucherstellplätze. Die Anordnung der Stellplätze auf städtischem Grund wird abgelehnt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 7

### **Oberflächenentwässerung im Bereich Hochriesstraße/Hochfellnstraße - Beschluss über die Durchführung der Maßnahme**

#### **Sachverhalt:**

Beim Hochwasser im Juni 2013 zeigte sich ein großer Schwachpunkt der Oberflächenentwässerung im Bereich Ecke Hochriesstraße/Hochfellnstraße. In dieser Teilfläche fließt das gesamte Oberflächenwasser von der Kranzhornstraße und der Hochfellnstraße zusammen und überschwemmte die Kreuzung. Auch die umliegenden Grundstücke waren dadurch gefährdet.

In diesem Kreuzungsbereich liegt der Tiefpunkt vom ganzen Gelände zwischen Triftbach und Mangfall. Die bestehende Straßenwasserableitung mit nur zwei Straßeneinläufen Richtung Triftbach ist mit einem Durchmesser von 200 mm unzureichend dimensioniert.

Bei der geplanten Baumaßnahme sollen bis zu vier Straßeneinläufe zusätzlich gebaut werden und der Ableitungskanal Richtung Triftbach auf 600 mm vergrößert werden.

Die Länge des Kanals beträgt ca. 75 m.



Der neue Ableitungskanal bringt eine spürbare Verbesserung für dieses Gebiet.

Zum Vergleich

Abfluss alt DN 200 mm = ca. 50 l/s

Abfluss neu DN 600 mm = ca. 900 l/s

Es soll eine beschränkte Ausschreibung für die Maßnahme erfolgen.

Die Baudurchführung ist für den Zeitraum der Sommerferien 2015 geplant.

Erwartet werden Herstellkosten (Bau- und Planungskosten) in Höhe von ca. 117.000,00 € brutto.

Die Mittel sind im Haushaltsplan 2015 eingestellt.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die Maßnahme 2015 mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von ca. 117.000,-€ brutto durchzuführen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### **TOP 8**

#### **Verschiedenes**

#### **Traumhauspartner Immobilien & Wohnbau GmbH, Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

Dem Ausschuss wird ein Schreiben des Landratsamtes vom 04.05.2015 bekanntgegeben, wonach die Bauabteilung im Landratsamt beabsichtige, das verweigerte Einvernehmen der Stadt zu ersetzen.

Der Bauausschuss hält an seinem ablehnenden Beschluss gegenüber der Dachform fest und verweigert weiterhin sein gemeindliches Einvernehmen. Um Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege wegen der Nähe zu einem Baudenkmal vor Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens wird gebeten. Stadtrat Schmid verweist darauf, dass das Gerüst schon abgebaut und der Rohbau fertiggestellt ist.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### **TOP 8.1**

#### **Verschiedenes**

#### **Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 05.05.2015 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 11.1:

Hierzu finden noch Gespräche statt.

Bauverwaltung zu TOP 11.2:

Dies wird künftig beachtet.

Bauverwaltung zu TOP 11.3:

Der Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des Leoheims wurde auf dem Verwaltungswege behandelt, da er im Wesentlichen dem Vorbescheid/Bebauungsplan entsprach.

Bauverwaltung zu TOP 11.5:

Laut Auskunft des Schulsekretariats bzw. der Hausmeister werden die vorhandenen Lehrerparkplätze an den Wochenenden nicht zugesperrt.

Bauverwaltung zu TOP 11.6:  
Bauunternehmen Daxeder wurde informiert.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.2**

### **Verschiedenes**

#### **Abweichungen vom Bebauungsplan beim Bauantrag Leoheim**

Stadtrat Lechner führt zu den Ausführung von Herrn Krämer bezüglich der Genehmigung des Bauantrags Leoheim auf dem Verwaltungsweg aus, dass im Gegensatz zur Auffassung des Bauamtes hier starke Abweichungen vom Bebauungsplan zugelassen worden wären und dass solche Abweichungen künftig vom Bauausschuss beschlossen werden sollten. Herr Krämer verweist auf die Geschäftsordnung, wonach die Verwaltung über geringfügige Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan entscheiden könne.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.3**

### **Verschiedenes**

#### **Retentionsflächen in Mietraching**

Stadtrat Bräunlich erläutert, dass bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Parkgelände festgesetzt worden sei, dass die Ausgleichsflächen auch als Retentionsflächen erhalten bleiben sollten. Hier wäre jedoch einiges versiegelt worden. Die Retentionsfläche sei noch nicht umgesetzt worden. Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet, dass es einen Termin mit Herrn Holderer vom Wasserwirtschaftsamt gebe, bei dem alle Parteien eingeladen werden sollen. Herr Krämer erläutert, dass es für die Herstellung von Retentionsflächen im Bebauungsplan keiner Anträge baurechtlich bedürfe. Derzeit gehe es nur um den Unterhalt des Moosbaches.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.4**

### **Verschiedenes**

#### **Verkehrssituation Bad Aibling**

Stadtrat Weber moniert die Verkehrssituation in Bad Aibling. Er verwies darauf, dass die Irlachstraße immer nur partiell gesperrt werden sollte. Es sei fraglich, ob der massive Holzzaun in der Irlachstraße entsprechend schnell wieder beseitigt würde. Es solle auch geprüft werden, wie lange die Irlachstraße derzeit noch gesperrt sei. Er verwies darauf, dass wegen der Sperrung in der Rosenheimer Straße die Bahnhofstraße so überlastet sei. Herr Krämer führt aus, dass die Baustelle in der Rosenheimer Straße dringend notwendig war, weil die Stadtwerke hier einen Wasserleitungsschaden beheben mussten. Dieser sollte bis zum Ende der Pfingstferien bereits beseitigt sein. Die Arbeiten verzögern sich jedoch noch etwas. Herr Krämer antwortete, dass die Sperrung der Irlachstraße bei Fa. Pauliel nur maximal zwei Monate sein dürfe.

**ohne Abstimmung**

## TOP 8.5

### Verschiedenes

#### Verkehrssituation in Bad Aibling

Stadtrat Lechner stellt fest, dass die wegen der Sperrung der Irlachstraße eingerichtete Umleitung über die Bahnhofstraße gut funktioniere. Im Vergleich zu den gegenwärtigen Staus in Kolbermoor sei die Situation geradezu traumhaft. Er appellierte, dass die Rechts-vor-links-Regelung von der Bahnhofstraße in die Münchner Straße beachtet werden sollte, besonders auch gegenüber Fahrradfahrern.

Weiterhin stellt er zwei Fragen:

1. Da die Anordnung der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h an der Thürhamer Straße nun dauerhaft sei, sollte dort auch wieder die Geschwindigkeit kontrolliert werden. Ist dies vorgesehen?
2. Warum konnte an Fronleichnam während der Prozession der Marienplatz im Gegensatz zu den Vorjahren nicht abgesperrt werden?

Erster Bürgermeister Felix Schwaller antwortet, dass zwar das Landratsamt Rosenheim die 30 km/h-Beschränkung an der Thürhamer Straße bestätigt habe, jedoch Herr Fuchs von der Regierung von Oberbayern damit noch nicht einverstanden sei. Hier bedürfe es noch Absprachen. Diese seien für den 23. bzw. 24.06.2015 anvisiert.

Zur Fronleichnamsprozession teilt Erster Bürgermeister Felix Schwaller mit, dass er urlaubsbedingt ortsabwesend gewesen sei. Die Verwaltung wird die Angelegenheit prüfen und berichten.

**ohne Abstimmung**

## TOP 8.6

### Verschiedenes

#### Ausgleichsflächen Parkgelände

Stadtrat Lechner nimmt nochmals Bezug auf die Anfrage von Herrn Bräunlich und führt aus, dass im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen auch zeitnah im Vollzug des Bebauungsplanes umgesetzt werden müssten, weil sie gerade einen Ausgleich für die neuen Bebauungen darstellten. Herr Krämer führt aus, dass dies jedoch nur Zug um Zug mit der neuen Bebauung umgesetzt werden müsse.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:26 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat