

STADT BAD AIBLING



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

über die 22. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 02.02.2016
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

Heidi Benda

(als Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Stephan Schlier

von der Verwaltung

Thomas Gems

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Max Leuprecht

(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. Bebauungsplan Nr. 95 "Bad Aibling - Schönklinik"
 - Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Erneuter Satzungsbeschluss
2. Beschluss über Antrag Rottmüller, Heße und Hinterseher-Luckey auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Nördlich der Grassingerstraße" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132/2 und 1132/5 der Gemarkung Bad Aibling (Gendarmeriestraße)
3. Antrag auf 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Flur-Nr. 1781/Teilfläche, Gemarkung Bad Aibling (Flurstraße)
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
4. Antrag Johann Staber auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1645/2 und 1646/3 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße)
 - Planungsvarianten
5. Beschluss über Tekturantrag Karin und Erich Kühbandner
Tektur der Außenanlagen zum Bauantrag vom 23.04.2015 zum Neubau von drei zusätzlichen Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)
6. Beschluss über Bauvoranfrage Erich-Gottfried Heuser OHG
Neubau einer Hotelanlage mit 103 Appartements auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/3 der Gemarkung Bad Aibling (nördlich Ghersburgstr. 9)
7. Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Willing um einen Stellplatz und Lagerräume
 - Beschluss über die Zustimmung zur Baumaßnahme
8. Beschluss über den Ausbau der Wennerbergstraße
9. Beschluss über eine Ersatzpflanzung in der Frühlingstraße im Zuge der Gehwegsanierung
10. Verschiedenes

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 95 "Bad Aibling - Schönklinik"

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

- Erneuter Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.04.2015 den Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst. Der Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes wurde ebenfalls festgestellt. Da die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorlag, und der Bebauungsplan deshalb noch nicht in Kraft gesetzt werden konnte, reichte die Schönklinik eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes ein, mit der der Hauptkörper nach Norden verschoben werden sollte. Auch eine Änderung der Stellplatzanordnung sollte damit bewerkstelligt werden. Der Stadtrat billigte deshalb in seiner Sitzung vom 23.09.2015 und legte in erneut zwischen 29.10.2015 und 30.11.2015 öffentlich aus. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit zwischen 14.10.2015 und 16.11.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die erneute Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen die erneute Planänderung erheben:

- Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.11.2015
- Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung, Stellungnahme vom 23.10.2015
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 16.10.2015
- Freiwillige Feuerwehr Bad Aibling, Stellungnahme vom 14.10.2015

Folgende Behörden haben Einwände bzw. Anregungen vorgebracht:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 28.10.2015:
Das Landwirtschaftsamt führte aus, dass es in seinen Stellungnahmen vom 16.10.2014 und 04.02.2015 bereits auf mögliche Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke hingewiesen habe. Ansonsten bestünden weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen.
Beschluss:
Die erneuten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Neue Aspekte, die zu Planänderungen führen würden, ergeben sich daraus nicht.
2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 15.10.2015:
Die Landesplanungsbehörde teilte mit, dass sie mit Schreiben vom 15.01.2015 zuletzt eine Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan abgegeben hätte. Darin seien keine Bedenken gegen die Planung erhoben worden. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung lediglich raumordnerisch nicht relevante Änderungen zum Bauraum, den Parkplätzen und der Tiefgaragenzufahrt sowie zu den Ausgleichsflächen ergeben hätten, stehe die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.
Beschluss:
Die erneute Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
3. Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 14.10.2015:
Die Bayernwerk AG verwies auf ihre Stellungnahme vom 08.10.2014.
Beschluss:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.

4. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 19.10.2015:
Die Kreistiefbauverwaltung wies darauf hin, dass mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.01.2015 im Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes die Ortsdurchfahrtsgrenze von Bad Aibling im Zuge der Kreisstraße RO 13 neu festgesetzt worden sei. Das Planungsgebiet befinde sich in Harthausen, Stadt Bad Aibling. Der nordwestlichste Teil des Planungsgebietes bis zum südöstlichen Ende des Kreisverkehrs befinde sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Das restliche Planungsgebiet ab Ende des Kreisverkehrs auf Höhe der östlichen Grenze von Flur-Nr. 1980/3 ab Abschnitt 200 Station 0,000 liege an der straßenrechtlich freien Strecke der Kreisstraße RO 13. Mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bestehe von Seiten der Kreisstraßenverwaltung grundsätzlich Einverständnis.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.11.2015:
Der Naturschutz führte aus, dass nach dem Regionalplan 18 Nr. B I 2.1 unter anderem auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen geachtet werden sollte. Insbesondere die groß dimensionierte Parkfläche sei durch Pflanzung von heimischen Laubgehölzen einzugrünen entlang der Kolbermoorer Straße und im Süden des Parkplatzes. In den Grünflächen seien daher auch die Flächen für Gehölzpflanzungen mit entsprechender Signatur darzustellen.

Beschluss:

Dem Einwand wird stattgegeben. Im Bebauungsplan ist Folgendes redaktionell festzusetzen:

-Entlang der Kolbermoorer Straße sollen auf mindestens 25 % bis maximal 33 % der privaten Grünfläche Gehölzpflanzungen erfolgen. Es sollen geschlossene Gehölzstrukturen von ca. 50 m² mit einem Baumanteil von 5 - 10 % entstehen. Hierbei ist eine Pflanzdichte von einem Gehölz/1,5 m² einzuhalten.

-Im Süden wird das bisherige von Osten angrenzende Feuchtgebüsch und die bestehenden bzw. zu erhaltenden Gehölzstrukturen als ausreichend für einen lockeren Übergang in die freie Landschaft erachtet. Mit dem abgerückten Standort des Neubaus (u.a. Grund dieser 3. Planauslegung) ist der Erhalt weiterer Bäume möglich. Diese sind redaktionell im Plan als zu erhalten darzustellen.

Weiter führte die Naturschutzabteilung aus, dass im Südosten an die geplante Parkplatzfläche gemäß Biotopkartierung Flächen einer ehemaligen Lehmgrube mit Feuchtgebüsch, Hochstaudenfluren und Röhricht angrenzten, die nach § 30 BNatSchG als ökologisch besonders wertvolle Lebensräume geschützt seien. Durch die veränderte Planung rücke der Parkplatz näher an die geschützten Biotope heran. Es sei nicht klar, ob durch die Maßnahme zur Wasserrückhaltung in das Biotop eingegriffen werde. Um die südöstlich an den geplanten Parkplatz angrenzende Biotopfläche nicht zu beeinträchtigen, seien die Mulden und Rinnen für den Wasserrückhalt auf Grundstück Flur-Nr. 1982/1 der Gemarkung Bad Aibling außerhalb des Biotops anzulegen. Es sei eine Pufferfläche vom Parkplatz zum Biotop in einer Mindestbreite von 10,00 m vorzusehen.

Beschluss:

Vorklärungen erzielten Übereinstimmung, dass der Parkplatz näher an das Feuchtgebüsch im Osten heranrutschen kann. Hierbei ist zu beachten, dass die amtliche Biotopkartierung nicht die aktuelle/bestandsgemäße Grenze des Feuchtgebüsches darstellt. Diese verläuft gegenüber der Kartierung weiter östlich.

Die Mulden und Rinnen für die Wasserbewirtschaftung im Osten/Südosten der Planungsfläche findet ausschließlich auf Fl. Nr. 1982/1 und Fl. Nr. 1980 statt, wobei auf Flurnummer 1982/1 die Rinnen und Mulden nur außerhalb des Biotops zum Liegen kommen dürfen. Dies ist zusätzlich redaktionell in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Hierbei wird auf die naturnahe Ausgestaltung dieser Anlagen „Mulden mit belebter Oberbodenschicht“ hingewiesen.

Die Ostgrenze des Parkplatzes hält einen Abstand von 7 m zur Flurstücksgrenze 1982/1 ein.

Dieser Pufferabstand geht aus Absprachen mit der UNB (17. Juli 2015) hervor und wird weiterhin als maßgebend angesehen.

Dieser Abstand ist im Plan bereits gezeichnet. Er ist zusätzlich zu vermaßen.

Die Naturschutzabteilung führte aus, dass nur die bislang intensiv genutzte Wiesenfläche im Westen (ca. 600 m²) als Kompensationsmaßnahme aufgewertet werden könnte, da ein Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1982/1 der Gemarkung Bad Aibling bereits eine hohe ökologische Wertigkeit aufweise. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen seien in einem Plan darzustellen, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sei. Der Parkplatz sei durch Baumüberstellungen in die Landschaft einzubinden. Im ursprünglichen Entwurf wäre für alle vier Stellplätze ein Baum festgesetzt gewesen. Eine entsprechende Festsetzung sei wieder in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die ökologischen Ausgleichsflächen seien durch die Stadt Bad Aibling zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Beschluss:

Da die Untere Naturschutzbehörde das gesamte Flurstück 1982/1 nicht als Teil der Kompensationsflächen anerkennen will, ist die hierbei entstehende Flächendifferenz redaktionell auf dem klinikeigenen Flurstück Fl. Nr. 461 und noch verbleibender Bedarf auf Fl. Nr. 462/1 mit den Inhalten der auf Fl. Nr. 461 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und entsprechend textlich festzusetzen.

Für Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplanes sieht der Bebauungsplan die Ausführung zur Planung der Kompensationsmaßnahmen parallel zur Erstellung des Freiflächengestaltungsplanes des Klinikareals vor. Ebenso verhält es sich mit der erforderlichen Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Hierzu wird auf die textlichen Festsetzungen Punkt 7.2 hingewiesen.

Der Stadtrat hält die textliche Darstellung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan für ausreichend. Weitere Detaillierungen bleiben den folgenden Planungsschritten überlassen.

Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (auf Fl. Nr. 1982/1, 462/1, 461) des Bebauungsplanes sind über eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Dies sowie die auf den Flächen umzusetzenden naturschutzfachlichen Maßnahmen sind redaktionell im Bebauungsplan unter Hinweise aufzunehmen.

Eine zusätzliche Festsetzung für eine Baumüberstellung des Parkplatzes wird nicht als notwendig erachtet, da die Stellplätze und die damit verbundene Überstellung mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung Bad Aiblings umzusetzen sind. Die entsprechende textliche Festsetzung ist unter Punkt 6.1 Stellflächen zu finden.

Der Bebauungsplan sieht unter Hinweise Punkt 2.5 die Meldung der Ausgleichsfläche an das Landesamt für Umwelt (Erfassung im Ökoflächenkataster) schon vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse und einigen redaktionellen Änderungen, die keine weitere Offenlage bedingen, weil die Forderung der unteren Naturschutzbehörde fachgerecht abgewägt worden sind und keine weiteren Betroffenheiten ausgelöst werden, könnte das Verfahren mit dem erneuten Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt den Bebauungsplan Nr. 95 „Bad Aibling – Schönklinik“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Planfassung der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Wankner/Wankner und Fischer einschließlich der vorgenannten redaktionellen und bereits in diese Planfassung eingearbeiteten Änderungen vom 25.02.2016 als **S a t z u n g** und die Begründung vom 25.02.2016 und dem Umweltbericht vom 25.02.2016 hierzu.

Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes ist diese Genehmigung amtlich bekannt zu machen. Danach ist dieser Bebauungsplan amtlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

Beschluss über Antrag Rottmüller, Heße und Hinterseher-Luckey auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Nördlich der Grassingerstraße" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132/2 und 1132/5 der Gemarkung Bad Aibling (Gendarmeriestraße)

Sachverhalt:

Beantragt wird dort das seit Aufstellung des Bebauungsplanes ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln, um zu einer gewerblichen Nutzung auch eine Wohnbebauung darzustellen. Als Begründung wurde ausgeführt, dass auch im bestehenden Bebauungsplan im Norden an die Grundstücke der Antragsteller ein allgemeines Wohngebiet, durch einen Bachlauf getrennt, angrenze. Im Osten bestehe direkt ein Mischgebiet. Wegen der relativen Nähe zum Stadtkerngebiet sollte hier eine Möglichkeit für die Kombination von Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen werden. Die Antragsteller hätten z.T. bauwillige Kinder und Nachkommen, die eventuell bereit wären, ihre berufliche, familiäre Existenz auf den dortigen Grundstücken aufzubauen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie einem Teil der Bauwerber bei mehreren Vorsprachen im Bauamt bereits erklärt worden ist, wurde mit Ausweisung des Sondergebiets Einkaufszentrum auch der östlich angrenzende Bereich mit überplant. In Anlehnung an das damals bereits bestehende Gewerbegebiet im Süden der Grassingerstraße wurde im Gesamtbereich nur Gewerbegebiet ausgewiesen. Da im Norden der Grundstücke der Antragsteller seit jeher ein Mischgebiet bestand, und zwischen einem Sondergebiet Einkaufszentrum und einem Mischgebiet keinesfalls Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen ausgewiesen werden dürfte, wurde der Bereich zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Städteplanerisch war es erforderlich, das bestehende Mischgebiet an der Ebersberger Straße zum Sondergebiet hin mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet abzuschirmen. Dieses eingeschränkte Gewerbegebiet darf nur die Emissionswerte aufweisen, die auch ein Mischgebiet aufweist. Im Unterschied zum Mischgebiet ist hier jedoch keinerlei Wohnnutzung (mit Ausnahme der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebsleiter-, Bedienstetenwohnungen etc.) zulässig. Das Grundstück im Süden der Antragsteller ist im eingeschränkten Gewerbegebiet mit dem Polizeigebäude überbaut. Im Osten daran schließen sich gewerbliche Betriebe wie Café, Autowaschanlage etc. an.

Eine Umwandlung des seinerzeit vorgegebenen eingeschränkten Gewerbegebietes würde unlösbare Spannungen zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und einer neuen Wohnbebauung auslösen, die mit einer städtebaulichen Entwicklung keinesfalls vereinbar sind. Abgesehen davon, dass die Fachbehörden dieser Umwandlung in ein Mischgebiet, in dem dann mindestens zwei Drittel Wohnbebauung zulässig wären, aus Immissionsschutzgründen nicht zustimmen kann, wäre es auch planerisch aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen. Im Einkaufszentrum werden frühmorgens Anlieferungen getätigt. Daneben befindet sich das Gebäude der Polizeiinspektion Bad Aibling mit Schichtdienst rund um die Uhr. Die Ausweisung von Wohngebäuden in diesem Bereich würde das gegenseitige Rücksichtnahmegebot verletzen, das die unterschiedlichen Nutzungen gegeneinander zu beachten haben.

Im Übrigen müsste das Verfahren als großes Änderungsverfahren durchgeführt werden, weil ein vereinfachtes Verfahren dann nicht möglich ist, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt würden, was ja klar der Fall wäre.

Die Bauverwaltung empfiehlt deshalb, dringend diesem Antrag auf Nutzungsänderung in ein Mischgebiet, in dem dann in der Regel zwei Drittel der Flächen als Wohngebäude genutzt werden dürften, nicht stattzugeben zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen im gewachsenen Gewerbegebiet.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt aus den vorgenannten Gründen, den Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet abzulehnen. Eine Wohnbebauung ist immissionsschutzrechtlich zwischen Sondergebiet Einkaufszentrum im Westen und Ge-

werbeflächen im Süden und Südosten städtebaulich, aber vor allem immissionsschutzrechtlich nicht vertretbar und würde bodenrechtliche Spannungen auslösen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 3

Antrag auf 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Flur-Nr. 1781/Teilfläche, Gemarkung Bad Aibling (Flurstraße)

- Änderungsbeschluss

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

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.05.2015 den Antrag abgelehnt und dem Bauwerber aufgegeben, Alternativen für die nördliche Baureihe vorzulegen.

Der Antragsteller legt keine neue Planung für einen Bebauungsplanentwurf vor, sondern zeigt in Form von realistischen Fotodarstellungen und Systemschnitten auf, dass sich die geplante Bebauung in seine Umgebungsbebauung einfügt.

In der Bauausschusssitzung vom 01.09.2015 wurde auch dieser Antrag zurückgestellt. Die nördlichen Baukörper sollten so verkleinert werden, dass die Zwischenräume zwischen den Baukörpern um ca. 2,00 m bis 3,00 m vergrößert werden.

Es sollen fünf Baukörper errichtet werden, von denen die beiden südlichen eine Wandhöhe von 9,00 m und die drei nördlichen von 7,00 m plus 2,00 m Staffelgeschoss aufweisen. Die Staffelgeschosse wurden verkleinert. Anstelle eines Reinen Wohngebietes soll nun ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Planer Fuchs hat nunmehr eine neue Planung mit Begründung, Stand 18.01.2016, vorgelegt. Aus einer Überlagerung der Planstände ist ersichtlich, dass das westliche Gebäude stärker nach Westen verschoben wurde und die beiden östlichen Baukörper geringfügig auseinandergerückt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da sich die Planung städtebaulich und nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Bebauung grundsätzlich einfügt und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich. Die Ziffer 1 der Pflanzgebote ist in der Planzeichnung darzustellen. Ebenso fehlt die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gemeinbedarfsfläche.

Eine Gemeinbedarfsfläche ist nicht dargestellt.

Stadtrat Lechner stellt fest, dass die Stellplatzanordnung an der Zufahrtsstraße zum Kindergarten der Stellplatzsatzung widerspricht. Dies sei zu ändern. Der nördliche Bereich der vorgesehenen Bebauung liege außerhalb der in der aktuellen Fassung und auch außerhalb der in der geplanten künftigen Fassung ausgewiesenen Wohnbauflächen. Daher sollte im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Bauausschuss diskutiert darüber, dass die Bebauung im Norden immer noch zu hoch sei. Außerdem sei sie zu wichtig.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sei im Bereich der Kindergartenzufahrt sehr unglücklich.

Laut Stadtrat Weber sollte die nördliche Bebauungsreihe keinesfalls weiter nach Norden reichen als die Bebauungen im Westen und Osten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 1781/Teilfläche der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von fünf Baukörpern mit Tiefgarage, Stellplätzen, Spiel-

platz etc. entsprechend dem Plan des Architekten Franz Fuchs (Entwurf) vom 18.01.2016 samt Begründung vom 18.01.2016 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 im § 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).

In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag sind Regelungen über die Abwicklung der „Gemeinbedarfsfläche“ für den nordwestlichen Baukörper zu formulieren.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt den Antrag ab. Die Bebauung ist zu wuchtig und zu hoch. Die Zufahrt der Tiefgarage im Kreuzungsbereich und in der Nähe der Kindergartenzufahrt ist zu gefährlich. Die nördliche Bebauungsreihe ist um ein Stockwerk zu reduzieren und soll nicht weiter nach Norden reichen als die benachbarten Baukörper. Die Anordnung der Stellplätze widerspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 4

Antrag Johann Staber auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1645/2 und 1646/3 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße) **- Planungsvarianten**

Sachverhalt:

Herr Johann Staber beabsichtigt, auf den vorgenannten Grundstücken direkt an der Staudhausener Straße ein Doppelhaus zu errichten mit jeweils zwei Garagen an einer Stelle, an der im Bebauungsplan keine Bebauung vorgesehen ist. Er begründet dies damit, dass er und seine Schwester Marianne seit Geburt ortsansässig wären und auch dort ortsansässig bleiben wollten. Er hätte eine Frau und zwei Kinder und wollte nicht zur Miete wohnen. Dadurch würden neue Baugrenzen erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Bad Aibling hatte bei einer Ortsbegehung in Berbling am 10.09.2013, bei der alle bis dahin vorgebrachten Bauwünsche eingehend mit den Planern begutachtet wurden, eine Bebauung an der nun beantragten Stelle als nicht vorstellbar erachtet. Hier sollte eine Grünfläche festgesetzt werden.

In seiner Sitzung vom 12.01.2016 hat der Bauausschuss den Antrag zurückgestellt.

Es sollte von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger eine entsprechend den fünf Maßgaben aus der Vorlage für die Januarsitzung erstellte Bebauungsplanänderung erneut eingereicht werden. Die Antragsteller hatten sich notariell noch vor dem Satzungsbeschluss zur Eigennutzung entsprechend dem „Berblinger Modell“ und zur Ausweisung der notwendigen Ausgleichsflächen zu verpflichten. Der Bauausschuss stellte eine Änderung für die Errichtung eines Gebäudes für zwei Familien in Aussicht. Es sollten Varianten für ein Zweifamilienhaus und ein Doppelhaus vorgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurden Ansichten für das beantragte Doppelhaus vorgelegt. Es wurden in einem Entwurf 4 auch Pläne und Ansichten für ein Zweifamilienhaus mit und ohne Holzverschalung als Alternative vorgelegt.

Durch die beabsichtigte Änderung für ein Zweifamilienhaus würden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte.

Grundsätzlich wäre ortsplanerisch ein zusätzlicher Baukörper an dieser Stelle noch vertretbar. Nach Auffassung der Bauverwaltung könnte hier allenfalls ein Baukörper im Ensemblebereich errichtet werden, der eher einem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb als einem klassischen Doppelhaus mit seitlichen Garagen gleicht. Ein Doppelhaus im Ensemblebereich widerspricht als typisch städtisches Element dem dörflichen Charakter. Im Falle eines Zweifamilienhauses sollten beide Wohnungen maximal je 125 m² Wohnfläche aufweisen, weil die sonst notwendigen sechs statt vier Stellplätze auf dem Grundstück nicht mehr darstellbar sind. In den Baukörper sind insgesamt zwei Garagen zu integrieren, damit außen nur noch zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Die gesamte Planung ist noch vor dem Aufstellungsbeschluss wegen des Ensembles Berbling mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abzustimmen. Außerdem ist entsprechend dem 14. Änderungsverfahren die im Bebauungsplan festgesetzte Straßengrundfläche im Bereich der beiden früheren Grundstücke, die mittlerweile zu einem Grundstück Fl.-Nr. 1645/2 zusammengefasst wurden, an die Stadt Bad Aibling zur ausreichenden Erschließung vor einem möglichen Satzungsbeschluss abzutreten. Auch alle notwendigen Ausgleichsflächen im Außenbereich sind vorab per Dienstbarkeit zu sichern.

Stadtrat Schweiger führt aus, dass ein Doppelhaus für Familien wesentlich besser zu nutzen sei. Dieser Ansicht schließt sich die Mehrheit des Bauausschusses an.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, ein Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Berbling“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1645/2 der Gemarkung Willing zur Zulassung eines Doppelhauses mit Stellplätzen grundsätzlich nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren in Aussicht zu stellen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

1. Es ist von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger eine Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses angelehnt an den Entwurf Nr. 4 mit einer Holzschalung im I. OG entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu zeichnen (es fehlen der aktuelle Lageplan mit nur noch einer Flurstücksnummer, die Einzeichnung der Baugrenzen, die Bezeichnung MD, maximal zwei Vollgeschosse, maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers und die Festsetzung der Garagen bzw. Stellplätze).
Außerdem ist anstelle des Zeichens „ED“ für Einzel- und Doppelhäuser in der Nutzungsschablone das Zeichen „E“ für Einzelhaus festzusetzen.
Die Wandhöhe ist exakt der Wandhöhe des Gebäudes von Herrn Rupert Staber im Norden anzupassen.
Die gesamte Planung ist noch vor dem Aufstellungsbeschluss wegen des Ensembles Berbling mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abzustimmen, um unnötige mehrfache Umplanungen zu vermeiden. Auch der beabsichtigte Bauantrag ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
2. Die zur Erschließung notwendige Grundabtretung ist bereits in den Änderungsplan entsprechend einzuzeichnen (mindestens 5 m Aufstellflächen vor Garagen, vor Stellplätzen ist dies nicht erforderlich).
3. Als Ersatz für die Versiegelung sind auf dem Baugrundstück mindestens vier heimische Laubbäume mit Stammumfang 20/25 cm im Änderungsplan festzusetzen.
4. Der Änderungsplanung ist eine Begründung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beizufügen.
5. Der Antragsteller hat sich notariell vor dem Satzungsbeschluss aus Gleichbehandlungsgründen dem „Berblinger Modell“ Bauland für Einheimische zu unterwerfen.
6. Ein formeller Änderungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn das Verfahren zur 14. Änderung des Bebauungsplanes in Berbling vollständig abgewickelt ist hinsichtlich Ausgleichsflächensicherung, kompletter Straßengrundabtretung und Planungskostenverteilung.

7. Es wird empfohlen, mit der Planung die seit Jahren dort tätigen Fachplaner Zehetmayr/Tunat und den Landschaftsplaner Huprich zu beauftragen.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 5

Beschluss über Tekturantrag Karin und Erich Kühbandner **Tektur der Außenanlagen zum Bauantrag vom 23.04.2015 zum Neubau von drei zusätzlichen** **Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerber-** **str. 1)**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 05.05.2015, wurde der Antrag zur Ausweisung von Stellplätzen im Bereich der Gerberstraße / Färbergasse einstimmig abgelehnt.

Eine aktuelle Untersuchung des Ing.-Büro Weisser über die Schleppkurven im Bereich Gerberstraße / Färbergasse hat ergeben, dass es zu eng ist und ein Begegnungsverkehr mit den Bemessungsfahrzeugen nicht funktioniert. Es wird mehr Verkehrsraum empfohlen und die geplanten Stellplätze vor dem Haus nicht empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Inaussichtstellung einer Ablöse war verbunden mit der Abtretung einer Grundstücksfläche. Da der Bauantrag ohne die Abtretung genehmigt wurde, heißt das nicht automatisch, dass dort nun der Stellplatznachweis erbracht werden kann.

An dem Sachverhalt, dass im Bereich des gefährdeten Kurvenbereichs Fahrzeuge abgestellt werden, was die Fußgänger im Kurvenbereich dazu zwingt, auf die Fahrbahn auszuweichen, hat sich nichts geändert.

Außerdem sind diese Stellplätze laut der aktuellen Stellplatzsatzung nicht genehmigungsfähig. Siehe hierzu die §§ 8 und 9, wo Folgendes festgesetzt ist:

§ 8

- (2) Stellplätze sind durch Bepflanzung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin abzuschirmen.

Die notwendige Fläche für eine Abschirmung ist nicht vorhanden

§ 9

- (1) Jeder Stellplatz muss einzeln anfahrbar sein, um auf die notwendige Anzahl angerechnet werden zu können.....

Mindestens einer der drei Stellplätze müsste über den bestehenden Gehweg angefahren werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit können wir dem Bauausschuss keine Zustimmung zur Anlegung von drei Stellplätzen im Kurvenbereich der Gerberstraße / Färbergasse empfehlen.

Alternativ schlagen wir eine Ablöse von fünf Stellplätzen vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Antrag aufgrund der Schleppkurvenüberprüfung und der nicht zu erfüllenden Maßgaben entsprechend der Stellplatzsatzung abzulehnen.

Einer Ablöse der fünf zusätzlichen Stellplätze wird zugestimmt.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauvoranfrage Erich-Gottfried Heuser OHG Neubau einer Hotelanlage mit 103 Apartments auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/3 der Ge- markung Bad Aibling (nördlich Ghersburgstr. 9)

Sachverhalt:

Der Bauherr plant, auf dem Grundstück 2162/3 in der Ghersburgstraße eine Hotelanlage mit 103 Apartments, Gastronomie und Tiefgarage zu errichten.

Für die geplante Bebauung ist eine Befreiung / Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenzen notwendig. Es handelt sich hierbei um die Nutzungsschablonen A/1 und A/2.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.66 „Sondergebiet Kurgelände II, südöstlich der Ghersburgstraße“ sieht für diese Baufläche u. a. einen Beherbergungsbetrieb vor. Somit ist der Bau einer Hotelanlage im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Die gewünschte Anpassung der Baugrenzen resultiert aus der Y-förmigen Baustruktur. Inwieweit dies im Rahmen der beantragten Befreiung möglich ist, bedarf einer rechtlichen Klärung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Die beantragte Baudichte, einschließlich Tiefgarage, beträgt bei der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,45, welches der Festsetzung des Bebauungsplans entspricht.

Der Baukörper wird entsprechend dem Bebauungsplan viergeschossig geplant, wobei das vierte Geschoss zurück versetzt ist und ein Sattel- bzw. Walmdach erhält. Die zulässige Wandhöhe von 11,00 m wird nicht überschritten.

Geplant sind 103 Hotelapartements mit Zimmergrößen zwischen 20 m² und 30 m². Integriert wird ein Restaurant mit ca. 60 Sitzplätzen.

Nach einer überschlägigen Berechnung werden ca. 80 Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen und ca. 14 oberirdische Stellplätze geplant.

Stadtrat Lechner stellt fest, dass vier Stockwerke im Bebauungsplan nicht zulässig seien. Außerdem würden eine Reihe der dargestellten oberirdischen Stellplätze derzeit bereits genutzt. Hier wäre eine genaue Stellplatzberechnung notwendig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hotelanlage mit 103 Apartments entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 66 zuzustimmen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer Anpassung der Baugrenzen wird befürwortet.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt die Bauvoranfrage ab, weil die vier Geschosse dem Bebauungsplan widersprechen und auch hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen der Bebauungsplan geändert werden müsste. Es wird empfohlen, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zu stellen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Willing um einen Stellplatz und Lagerräume - Beschluss über die Zustimmung zur Baumaßnahme

Sachverhalt:

Die Feuerwehr Willing benötigt einen zusätzlichen Stellplatz für ein Einsatzfahrzeug. Weiterhin werden zusätzliche Lagerflächen benötigt. Der bestehende Schlauchturm soll abgebrochen werden.

Die baulichen Erweiterungen entstehen an der West- und Nordseite des bestehenden Gmoahofes. Es handelt sich um einen erdgeschossigen Anbau mit einer Wandhöhe von 4,60 m und einem Pult- bzw. Satteldach mit einer Neigung von 20°.

Der neue Stellplatz weist eine Fläche von 70,11 m² Nutzfläche auf. Die angrenzende Lagerfläche sieht eine Nutzung von 109,11 m² Fläche vor.

Für diese Maßnahme wurden im Haushalt für das Jahr 2016 80.000 € eingestellt.

Das Material für die Baumaßnahme mit ca. 80.000 € soll durch die Stadt finanziert werden, die Arbeitsleistung erfolgt in Eigenleistung durch die Feuerwehr selbst. Die Entwurfsplanung liegt vor. Die Übernahme der fehlenden Abstandsflächen wurde durch den angrenzenden Nachbarn bereits schriftlich erteilt. Eine Förderung in Höhe von 34.000,00 € für den notwendigen dritten Stellplatz im Feuerwehrgerätehaus Willing wird bei der Regierung von Oberbayern beantragt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Bauantrag zuzustimmen, und beauftragt die Verwaltung, die nötigen Vorleistungen zu erbringen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 8

Beschluss über den Ausbau der Wennerbergstraße

Sachverhalt:

Die Wennerbergstraße liegt zwischen der Kolbermoorer Straße und der Flurstraße.

Sie hat eine Länge von ca. 190 m und weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m - 5,50 m und einen Gehweg (ostseitig) von ca. 1,50 m Breite auf.

Die Straße befindet sich in einem sehr schlechten Zustand mit zahlreichen Aufgrabungen, Spurrinnen, Flickstellen und erheblichen Unebenheiten.

Im Juni 2014 wurde ein Baugrundgutachten erstellt und dabei festgestellt, dass die Fahrbahn nur mit einer 3 cm dicken Asphaltenschicht befestigt ist, der Kieskoffer nur 37 bis 42 cm dick ist und nicht den Anforderungen bezüglich Frostsicherheit entspricht.

Eine Straßentwässerung existiert nicht.

Nach Beauftragung der Planungsleistungen wurde im Mai 2014 die Bestandsvermessung durchgeführt und anschließend die Vorentwurfsplanung ausgearbeitet.

Am 13.10.2015 hat eine Anliegerbesprechung stattgefunden, bei welcher die betroffenen Grundstückseigentümer über die geplante Maßnahme informiert wurden. Eine weitere Anliegerbesprechung fand am 20.01.2016 statt.

In der ersten Anliegerbesprechung wurden zwei Varianten vorgestellt, wovon eine Variante nur die öffentliche Fläche beinhaltet und die zweite die in Privatbesitz befindliche Gehwegfläche mit einbezieht.

Im Nachgang wurde eine Befragung wegen der erforderlichen Grundstücksabtretung der derzeitigen Gehwegfläche durchgeführt. Hierbei haben sich alle Grundstückseigentümer gegen eine Abtretung ihrer Flächen entschieden.

Die Hinweise aus den zahlreichen Rückmeldungen der Anlieger sowie die Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen mit den Planern sind als Ergebnis in die weitere Entwurfsplanung eingeflossen. In der zweiten Anliegerversammlung am 20.01.2016 wurden zwei überarbeitete Varianten (ohne Gehweg) vorgestellt. Hinweise aus dieser Abstimmung mit den Anliegern sind ebenfalls zur Anpassung des Entwurfes für weitere Planung mit einbezogen worden. Der vorliegende Entwurf enthält weniger Bäume bzw. Grünflächen. Dadurch ist die Anzahl der Stellplätze erhöht worden. Notwendige Grundstückszugänge sind optimiert worden. Die Entwurfsplanung wurde deshalb auf der Basis der vorhandenen öffentlichen Flächen entwickelt und beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 4,00 m und wechselseitig angeordnete Stellplätze mit 2,00 m Breite. Die vorliegende Entwurfsplanung wird noch bis zur Ausführungsplanung geringfügig optimiert.

Die Planung und Ausführung wurde auch bereits mit den betroffenen Spartenträgern besprochen.

Folgende Arbeiten sind im Zuge der Baudurchführung geplant:

Straßenbau

- Kompletter Straßenbau einschl. Versickerung des Straßenoberflächenwassers
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung

Versorgungsleitungen

- Erneuerung der Hauptwasserleitung, bei Bedarf Erneuerung der Hausanschlüsse
- Bau einer Gasleitung nach Bedarf
- Erneuerung der Niederspannungsleitung, bei Bedarf Erneuerung der Hausanschlüsse
- Kabelauswechslung bzw. -umverlegung und Verlegung eines Leerrohres durch Telekom, Abbruch Kabelschacht und Versetzen KV-Schrank an der Einmündung Kolbermoorer Straße

Die Ausführung der Maßnahme soll im Jahre 2016 erfolgen.

Die Gesamtkosten betragen brutto (incl. Baunebenkosten) 310.000 €.

Im Haushalt ist die Maßnahme wie folgt eingeplant:

Jahr 2015	40.000 €
Jahr 2016	<u>220.000 €</u>
Gesamt	260.000 €

Weitere 50.000 € sind wegen nicht eingeplanter Sanierung des Schmutzwasserkanals und einer komplexeren Versickerung des Niederschlagswassers (Straßenentwässerung) einzuplanen.

Stadtrat Weber führt aus, dass die Ausführung noch zu aufwendig sei und an diesen Kosten auch die Stadt mitzahlen müsste. Es wird auch diskutiert, ob Pflasterungen im Bereich der Stellplätze notwendig seien. Desweiteren weist er darauf hin, dass der geplante Baum vor dem Anwesen Pöschl aus der Planung herausgenommen werden sollte.

Stadtrat Lechner führt aus, dass diese Pflasterungen dann genau das Parken vorschreiben würden an bestimmten Stellen.

Stadträtin Benda führt aus, dass seit Jahrzehnten die Stadt Bad Aibling nur vernünftige Ausbauten durchgeführt hat, die auch optische Verbesserungen darstellen. Diese müssten nicht zwingend teuer sein.

Stadtrat Schweiger führt aus, dass in der Kurve zwei Stellplätze ausgewiesen wären, die die Übersicht erschwerten. Bis zur Stadtratssitzung sollte eine Planung vorgelegt werden, in der die Stellplätze anstelle des Pflasters asphaltiert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und der Durchführung der Gesamtmaßnahme im Jahr 2016 mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von ca. 310.000,- € zuzustimmen.

Die Mehrkosten in Höhe von ca. 50.000,-€ sollen über die HHST. 6302/9510 „Lagerhausstraße“ abgewickelt werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Stadtrat Höllmüller beschließt der Bauausschuss, diesen Tagesordnungspunkt zurückzustellen, bis im April 2016 ggf. über die neuen Regelungen des Kommunalabgabengesetzes und die damit verbundenen Satzungsmöglichkeiten entschieden werden kann.

Abstimmung: angenommen 8 : 3

TOP 9

Beschluss über eine Ersatzpflanzung in der Frühlingstraße im Zuge der Gehwegsanierung

Sachverhalt:

Ein geringer Teil der Frühlingstraße ist bereits mit dem Ausbau der Bahnhofstraße mit ausgebaut worden. In den weiteren Verlauf in Richtung Sedanstraße weist die Straße gerade im Gehwegbereich auf der Ostseite starke Mängel (Risse, Unebenheiten, Setzungen, mangelhafte Entwässerung) auf. Im Fahrbahnbereich (Ostseite) funktioniert die vorhandene Straßenentwässerung ebenfalls nicht mehr richtig. Daher häufen sich in der Frühlingstraße die Beschwerden u. a. über den schlechten Zustand des Gehweges. Vorhandene Höhenunterschiede von bis zu 10 cm sind gerade für Personen mit Gehhilfe bzw. Rollstuhl kaum bzw. nicht zu überwinden.

Eine fachmännische Sanierung des Gehweges und der Straße kann nur dann erfolgen, wenn der Bereich um den Baum (Esche) bei Hausnummer Bahnhofstr. 36 mit umgebaut wird. Aufgrund der starken Wurzelbildung würde der Baum den Eingriff in den Wurzelbereich nicht überleben und müsste entfernt werden. Eine Ersatzpflanzung ist möglich. Dieser Lösung würde der betroffene Eigentümer auch zustimmen.

Die Planung und Ausführung (Bereich Baum - Esche) wurde bereits mit dem betroffenen Anlieger besprochen.

Folgende Arbeiten sind im Zuge der Baudurchführung geplant:

Straßenbau / Wegebau:

- Sanierung Gehweg einschließlich Bordsteine
- Sanierung Entwässerungsrinne
- Anpassung Straßeneinläufe
- Bordsteinabsenkung im Bereich der Zufahrten
- Baumfällung einschließlich Ersatzpflanzung

Die Kosten für den Gehweg (Abschnitt Höhe bestehender Baum bis Sedanstraße) einschließlich Ersatzpflanzung und Verbesserung der Entwässerung in der Fahrbahn werden auf ca. 21.000 € geschätzt. Angebote liegen hierfür noch nicht vor.

Es wird empfohlen den stark frequentierten Gehweg und die defekte Straßenentwässerung zu sanieren. Die Ausführung der Maßnahme soll im Frühjahr 2016 im Rahmen des Straßenunterhaltes erfolgen. Der betroffene Baum (Esche) sollte noch im Februar gefällt werden. Darüber hinaus wäre eine weitere Baumpflanzung auf der gegenüberliegenden Seite empfehlenswert. Der betroffene Stellplatz, der dadurch wegfallen würde, hat lediglich eine Länge von knapp 4,30 m. Notwendig wären 5,70 m (laut RAS 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Stadtrat Lechner bittet, dass der Baum gegenüber der Ersatzpflanzung an der Frühlingstraße mit den Eigentümern der straßenseitigen Doppelhaushälfte genau abgesprochen werden sollte, bevor er vor die Fenster gepflanzt wird.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis beschließt, der vorgeschlagenen Baumaßnahme einschl. Ersatzpflanzungen in der Frühlingstraße zuzustimmen.

Der zusätzliche Baum auf der Westseite der Frühlingstraße ist mit den Grundeigentümern abzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

Verschiedenes

Westliche Verlängerung der Wendelsteinstraße in Bad Aibling

Sachverhalt:

Die städt. Tiefbauabteilung führt aus, dass im Jahr 2013 festgelegt wurde, dass der Schmutzwasserkanal im Bereich der Fl.-Nr. 726 (in der Verlängerung Wendelsteinstraße zwischen Hausnummern 22 bis 22 d) nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahme in Richtung Westen bis einschließlich Hausnummer 22 d verlängert wird. Aus Kostengründen wurde der Kanal neben der Fahrbahn (Grünstreifen) verlegt. Die bestehende, ca. 3,50 m breit asphaltierte Fahrbahn weist keine Schäden auf und konnte daher erhalten bleiben. Ein Straßenausbau des genannten Teilstücks auf Fl.-Nr 726 ist demnach nicht notwendig bzw. vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2015.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da in diesem Bereich schon einige Bauten errichtet wurden und nun festgestellt worden ist, dass die Hausnummern Wendelsteinstraße 22 b und 22 d keine dingliche Sicherung ihrer Erschließung über das städtische Grundstück Fl.-Nr. 726 haben, ist nun von den Gremien zu klären, ob hier Grunddienstbarkeiten zu fordern sind, oder ob dieses Straßenstück als westlicher Teil der Wendelsteinstraße als Ortsstraße öffentlich gewidmet werden soll, damit die bestehenden Gebäude und auch die Baulücken in diesem Bereich ausreichend erschlossen werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, die Widmung dieses Straßenstücks vorzubereiten als westlicher Teil der Wendelsteinstraße.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10.1

Verschiedenes

Gesperrte Triftbachbrücke

Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet, dass die Brücke frühestens im Spätsommer 2017 vom Wasserwirtschaftsamt erneuert werden könnte. Es gäbe eine Möglichkeit für ca. 9.000,- bis 10.000,- € Komplettkosten eine provisorische Gerüstbrücke dort zu errichten. Da sich die Maßnahme des Wasserwirtschaftsamtes noch verzögern könnte, stimmt der Bauausschuss der Errichtung der Behelfsbrücke für Gesamtkosten von 9.000,- bis 10.000,- € zu.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 10.2

Verschiedenes

Hochwassersituation Glonn

Stadtrat Bräunlich mahnt den Sachstandsbericht hierüber an. Herr Krämer führt aus, dass anvisiert sei, dass das Gutachten im März oder April 2016 hierzu vorgelegt werde.

ohne Abstimmung

TOP 10.3

Verschiedenes

Räumung des Feldbachs in Willing

Stadtrat Schmid erklärt, dass das Wasserwirtschaftsamt oder der Zweckverband den Feldbach immer noch nicht ausgeräumt habe. Die Zeit dränge, weil bald wieder die Vögel brüten und auch Schmelzwasser zu erwarten sei.

ohne Abstimmung

TOP 10.4

Verschiedenes

Tribüne Sportplatz Willing

Stadtrat Höllmüller fragt an, wann Kostangebote hierfür eingeholt würden. Herr Krämer führt aus, dass derzeit schon geeignete Firmen gesucht würden. Stadtrat Höllmüller erläutert, dass das Fundament für die Tribüne gespendet werde.

ohne Abstimmung

TOP 10.5

Verschiedenes

Zusätzliche Baumpflanzung in der Frühlingstraße

Stadtrat Lechner fragt nochmals an, ob speziell Familie Riedl dieser Pflanzung zugestimmt habe. Ansonsten solle nochmals detailliert nachgefragt werden, bevor dort ein Baum gepflanzt wird.

ohne Abstimmung

TOP 10.6

Verschiedenes

Markierung von 30 km/h auf der Lindenstraße/Fahrradschutzstreifen

Stadtrat Lechner bittet die Tiefbauverwaltung nochmals, dass diese bestätigt, dass die Markierung unbürokratisch in der Lindenstraße wieder aufgemalt werde. Auch Fahrradschutzstreifen sollten unbürokratisch bei Bedarf nachgemalt werden, ohne erneut deren Sinnhaftigkeit oder Zulässigkeit zu hinterfragen. Der jetzige Zustand sei mit dem Landratsamt Rosenheim in Einklang gebracht worden.

ohne Abstimmung

TOP 10.7

Verschiedenes

Stützmauer Anwesen Kolbermoorer Str. 30

Stadtrat Roßteuscher ist der Auffassung, dass sich die Mauer nochmals geneigt habe. Es sollten nun Maßnahmen ergriffen werden (Herr Bäcker, Herr Haas oder Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Rosenheim). Die Eigentümer sollen zur Beseitigung der Gefahrenstelle aufgefordert werden.

ohne Abstimmung

TOP 10.8

Verschiedenes

Befestigung der Mangfalldämme

Stadtrat Roßteuscher fragt nach, welche Kosten hierfür anfielen und wann diese Befestigung der Mangfalldämme durchgeführt werde. Außerdem seien die beiden Auffahrten zum Mangfalldamm nicht sehr gelungen. Hier sollte nachgebessert werden (der Beton sei abzukanten). Herr Krämer sagt zu, dass damit begonnen werde, wenn es die Witterung zuließe.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:07 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat