

STADT BAD AIBLING



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

über die 34. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 07.02.2017
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

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für 3. Bürgermeisterin Kirsten Hieble-Fritz)

Rudolf Hofschneider

Thomas Höllmüller

Erwin Kühnel

Richard Lechner

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

Schriftführer

Bernhard Gall

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Anna-Maria Höfler

Rosemarie Matheis

Irmengard Ranner-Sobihard

Markus Stigloher

von der Verwaltung

Martin Haas

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Kirsten Hieble-Fritz

(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 Stadt Bad Aibling auf 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Binderweg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 584/1, 581/T und 582/T der Gemarkung Willing (Schusterstraße)
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
2. Beschluss über Bauantrag Josef Tremmel zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung mit angebauter Doppelgarage und darüberliegender Altenwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 58 der Gemarkung Ellmosen (Ellmosen)
3. Beschluss über Bauantrag TopSpin Sport zur Umnutzung von Büro- und Lagerflächen zu Mehrbettzimmern für die internatsähnliche Unterbringung von Seminarteilnehmern der Tischtennisschule in der bestehenden Gewerbehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2533 der Gemarkung Mietraching (Gewerbepark Markfeld 10)
4. Beschluss über Bauantrag Werner Sturm zur Nutzungsänderung des Ladens im EG: Erweiterung der bestehenden Gaststätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 1)
5. Beschluss über Bauantrag Oberbayerische Hausbau GmbH zum Neubau eines Appartementhauses mit zwei Penthauswohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen (3. Bauabschnitt) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1864/2 und 1864/11 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstraße)
6. Beschluss über Bauantrag Herbert Ulrich zum Abbruch des bestehenden Gartenhauses und Ersatz durch Neubau eines eingeschossigen Apartments mit Kellerersatzraum und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 232 der Gemarkung Bad Aibling (Bahnhofstraße)
7. Erneuter Beschluss über den Bauantrag Franz Xaver Kirschner auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1627 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße)
8. Beschluss über Bauvoranfrage Gebauer & Implr GbR zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 274 der Gemarkung Bad Aibling (Schützenstr. 2) sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 276 der Gemarkung Bad Aibling (Glonngasse)
9. Beschluss über Antrag Inge Böhm zur 3. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides zur Generalsanierung des Gebäudes mit Aufstockung um 60 cm sowie Errichtung eines Neubaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 274 und 276 der Gemarkung Bad Aibling (Schützenstr. 2)
10. Beschluss über Antrag Sebastian Trainer zur 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Bauernhauses mit 2 Wohnungen und Garagen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 903 und 904 der Gemarkung Dettendorf (Mainz 33)

11. Beschluss über Antrag Christine Schmaltz zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides zum Anbau einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2292/9 der Gemarkung Willing (Kirchweg)
12. Beschluss über Antrag Markus Moser zur 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1190/9 der Gemarkung Bad Aibling (Röntgenstr. 9)
13. Beschluss über die Aufhebung der Parkplätze im östlichen Bereich der Bahnhofstraße auf Höhe der Hs.-Nrn 8 - 14
14. Verschiedenes

TOP 1

Antrag Stadt Bad Aibling auf 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Binderweg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 584/1, 581/T und 582/T der Gemarkung Willing (Schusterstraße)

- Änderungsbeschluss

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

Sachverhalt:

Auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 584/1 der Gemarkung Willing ist seit jeher im nördlichen Teilstück noch die Errichtung eines Kinderspielplatzes festgesetzt, obwohl in unmittelbarer Nähe beim Gmoahof der öffentliche Kinderspielplatz festgesetzt und auch errichtet wurde. Dies soll mit der Änderung des Bebauungsplans richtig gestellt werden. Anstelle des nicht notwendigen Kinderspielplatzes soll ein zweites Baufeld festgesetzt werden. Da auch auf dem östlich angrenzenden Grundstück Ranner zwei Baukörper mit jeweils nur einer Doppelgarage festgesetzt sind, soll auch für dieses Grundstück wegen dessen Größe eine Tiefgarage optional und auch Mehrfamilienwohnhäuser zugelassen werden. Die Grundfläche der bislang festgesetzten Gebäude auf dem Grundstück Ranner soll nicht vergrößert werden. Zur Erschließung der Grundstücke soll das nördliche Teilstück der Wagnerstraße auch gebaut werden. Die Kosten hierfür sind entsprechend dem Erschließungsbeitragsrecht auf die beiden dadurch erschlossenen Eigentümer Ranner und Stadt Bad Aibling umgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung der Planung erfordert neue Baugrenzen und einzelne städtebaulich erwünschte Festsetzungen. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (selbst das Teilstück der Wagnerstraße war im Urbebauungsplan bereits so festgesetzt). Es bleibt auch bei der Festsetzung eines Mischgebietes. Die Grundstücke sollen mit Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden dürfen. Die Grundflächen der geplanten Gebäude auf den beiden städtischen Grundstücken betragen jeweils 150 m² (für den Hauptbaukörper), die Grundflächen auf dem östlichen Grundstück, das größer ist, betragen jeweils 160 m². Es ist auf den Grundstücken eine große Fläche festgesetzt, innerhalb derer sowohl oberirdische Stellplätze oder Garagen, als auch Tiefgaragen zulässig sind.

Als Ausgleich für die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sind viele zu pflanzende Bäume auf den Grundstücken festgesetzt. Die Änderung bedingt deshalb zusätzlich keine eigenen Ausgleichsflächen.

Stadtbaumeister Krämer erläutert die Planung. Bei den Festsetzungen sei bei Mischgebiet „§ 4 BauNVO“ in § „6 BauNVO“ zu ändern und als Wandhöhe seien noch 7,5 m festzusetzen. Stadtrat Lechner rät dazu, die 7,50 m als Wandhöhe festzuhalten, und bittet zu überprüfen, ob es sich nun um die 24. oder 25. Änderung dieses Bebauungsplanes handle.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Binderweg“ im Bereich der Grundstücke Flurnummern 584/1, 581/T und 582/T der Gemarkung Willing zur Zulassung eines zusätzlichen Baukörpers, größerer Stellplatzflächen und möglicher Tiefgaragen entsprechend dem Plan der Bauverwaltung vom 31.01.2017 einschließlich Begründung vom 31.01.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren **e i n z u l e i t e n**.

Die Planung ist samt Begründung 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 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 der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

Beschluss über Bauantrag Josef Tremmel zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung mit angebauter Doppelgarage und darüberliegender Altenwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 58 der Gemarkung Ellmosen (Ellmosen)

Sachverhalt:

Beantragt wird im Rahmen eines Bauantrags die Errichtung einer landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einer Altenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m². Die Planung sieht weiterhin eine Doppelgarage und eine Vollunterkellerung vor. Für die zwei Wohnungen sind lt. Stellplatzsatzung fünf Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Lt. § 35 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inwieweit die überbaute Fläche von ca. 222 m² und einer Gesamtwohnfläche von ca. 238 m² einen „untergeordneten“ Teil der Betriebsfläche einnimmt, ist durch das Landratsamt Rosenheim zu prüfen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten muss prüfen, ob die Wohnflächen im Verhältnis zum Betrieb angemessen sind.

Stadtrat Hofschneider weist auf die Probleme bei der Beseitigung des Regenwassers hin. Der Anschluss an den Kanal befände sich auf Höhe des Anwesens Kunert (Höhenunterschied!).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt, dass die Wohnflächen im Verhältnis zur Betriebsfläche angemessen sind.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 3

Beschluss über Bauantrag TopSpin Sport zur Umnutzung von Büro- und Lagerflächen zu Mehrbettzimmern für die internatsähnliche Unterbringung von Seminarteilnehmern der Tischtennis-Schule in der bestehenden Gewerbehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2533 der Gemarkung Mietraching (Gewerbepark Markfeld 10)

Sachverhalt:

Beantragt wird im Rahmen eines Bauantrags die Umnutzung von Büro- und Lagerflächen zu Mehrbettzimmern für die internatsähnliche Unterbringung von Seminarteilnehmern der Tischtennis-Schule in bestehender Gewerbehalle im Gewerbepark Markfeld.

Es handelt sich um die Umnutzung genehmigter Lagerräume zu drei Zimmern mit insgesamt 14 Betten.

Lt. Antragsteller werden die Zimmer überwiegend von internationalen Tischtennis-Schülern genutzt, die zum größten Teil mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen und vor Ort nicht mobil sind.

Die Unterbringung der Schüler ist während der ein- bzw. mehrwöchigen Schulungen, Seminare und Trainingslager gedacht. Die überwiegend internationalen Kursteilnehmer erhalten dabei eine internatsähnliche Unterbringung, incl. Bewirtung durch die Tischtennis-Schule.

Stadtrat Hofschneider äußert massive Bedenken wegen der Flucht- und Rettungswege sowie wegen des Sanitärbereichs. 2. Bürgermeister Kühnel ist der Auffassung, dass die Zimmer für internationale Besucher zu klein seien; der Sanitärbereich ermögliche keine Aufteilung in Damen/Herren. Stadtrat Gebhart weist ergänzend darauf hin, dass dies künftig Wohnen im Gewerbegebiet zulassen würde.

Beschluss:

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

Abstimmung: abgelehnt 11 : 0

TOP 4

Beschluss über Bauantrag Werner Sturm zur Nutzungsänderung des Ladens im EG: Erweiterung der bestehenden Gaststätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 134 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 1)

Sachverhalt:

Beantragt wird im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung an der Rosenheimer Str. 1, den Laden im Erdgeschoss für eine Erweiterung der bestehenden Gaststätte umzunutzen.

Für die Umnutzung werden lt. Stellplatzsatzung gegenüber der Bestandsnutzung (Verkaufsfläche = 87 m² = 3 Stellplätze) künftig zwei zusätzliche Stellplätze notwendig (1 Stellplatz je 5 Sitzplätze, entspricht bei 23 Sitzplätzen = 5 Stellplätze).

Eine Ausweisung der benötigten Stellplätze ist weder auf dem Grundstück selbst, noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks möglich.

Vom Antragsteller wird die Ablöse von 2 KFZ-Stellplätzen zu den Konditionen nach § 7 der Stellplatzsatzung Bad Aibling in Höhe von insgesamt 20.000,- € beantragt.

Stadtrat Lechner rät, die Stellplatzablöse vor Baubeginn abzuwickeln.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass der Mehrbedarf an zwei Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung in Höhe von 20.000,- € abzulösen ist.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 5

Beschluss über Bauantrag Oberbayerische Hausbau GmbH zum Neubau eines Appartementhauses mit zwei Penthauswohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen (3. Bauabschnitt) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1864/2 und 1864/11 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstraße)

Sachverhalt:

Der Bauantrag sieht den Neubau eines Appartementhauses mit zwei Penthauswohnungen und den Bau einer Tiefgarage mit Stellplätzen an der Ghersburgstraße vor. Es handelt sich hierbei um den 3. Bauabschnitt und abschließenden Baukörper.

Grundlage hierfür ist der genehmigte Vorbescheid vom 26.05.2015, wo zwei Mehrfamilienhausgruppen mit insgesamt fünf Baukörpern genehmigt wurde. Die hier genehmigten Baukennziffern mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,96 werden hier nicht erreicht. Die beantragte Planung weist lt. Antrag eine GRZ von 0,32 und eine GFZ von 0,92 auf.

In dem dreigeschossigen Baukörper sind im Erdgeschoss 10 Apartments mit insgesamt 14 Betten geplant. Im 1. Obergeschoss befinden sich 13 Apartments mit insgesamt 17 Betten. Lt. Antragsteller handelt es sich hierbei um ein „Hotel Garni“ mit der Möglichkeit zur Einnahme eines Frühstücks. Im 3. Obergeschoss sind 2 Penthauswohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 112,95 m² (ohne Terrasse) geplant.

Lt. Stellplatzsatzung sind für den 3. Bauabschnitt insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen.

Die Anzahl der Stellplätze für alle drei Bauabschnitte ergibt folgendes Gesamtbild:

Bauabschnitt 1	
4x Wohnungen bis 50 qm Wfl.	4 Stellpl.
12x Wohnungen bis 125 qm Wfl.	24 Stpl.
Gesamt	28 Stpl.
Bauabschnitt 2	
6x Wohnungen bis 50 qm Wfl	6 Stellpl.
6x Wohnungen bis 125 qm Wfl.	12 Stpl.
Gesamt	18 Stpl.
Bauabschnitt 3	
2x Wohnungen bis 125 qm Wfl	4 Stellpl.
Appartementhaus (1 Stpl. je 3 Betten) 31 Betten / 3	10 Stpl.
Gesamt	14 Stpl.
Gesamtstellplätze für Wohnungen	50 Stpl.
Gesamtstellplätze Appartementhaus	10 Stpl.
20 % Besucher (Wohnungen)	10 Stpl.
Gesamtanzahl (BA 1-3)	70 Stpl.
Nachgewiesen:	
Tiefgarage (BA 1)	23 Stpl.
Stellplätze (BA 1 oberirdisch)	5 Stpl.
Tiefgarage (BA 2 und BA 3)	30 Stpl.
Stellplätze (BA 2 oberirdisch)	7 Stpl.
Stellplätze (BA 3 oberirdisch)	12 Stpl.
Gesamt	77 Stpl.
Grunddienstbarkeit für Stellplätze der Flur-Nr. 1864/1, 1864/8, 1864/9, 1864/10, 1864/2	4 Stpl.

77 Stellplätze (Nachweis) – 70 Stellplätze (lt. Satzung) – 4 Stellplätze (Dienstbarkeit)	<u>3 Stpl. Überschuss</u>
---	----------------------------------

Der Bauantrag wird eingehend beraten. Die Dienstbarkeiten hinsichtlich der Stellplätze seien zu klären. Die Anordnung der Stellplätze widerspreche der Stellplatzsatzung. Die Forderung der Stadt, wonach auf dem Baugrundstück 25 % Gewerbe untergebracht werden muss, wird kritisch gesehen. Die Stellplätze werden hier nicht ausreichen, und es wird befürchtet, dass deswegen in der Folge die Gherburgstraße zugeparkt wird. Mit dem Bauherrn sollten Gespräche geführt werden, ob nicht auch eine reine Wohnnutzung möglich sei. Der Tagesordnungspunkt sollte zurückgestellt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Beschluss:

Der Beschluss des Bauausschusses vom 13.01.2015, wonach 25 % der Anlage gewerblich zu nutzen seien, wird aufgehoben.

Abstimmung: angenommen: 10 : 1

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauantrag Herbert Ulrich zum Abbruch des bestehenden Gartenhauses und Ersatz durch Neubau eines eingeschossigen Appartements mit Kellerersatzraum und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 232 der Gemarkung Bad Aibling (Bahnhofstraße)

Sachverhalt:

Beantragt wird ein Ersatzbau durch Neubau eines eingeschossigen Appartements und einem Carport, östlich der Bahnhofstraße. Das ebenerdige Gebäude mit einem Walmdach erreicht eine Wandhöhe von max. 3 m. Für das Vorhaben sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück auszuweisen, wovon ein Garagenstellplatz und ein oberirdischer Stellplatz geplant sind.

Die Zufahrt soll wie bisher über die bestehende Brücke (private Erschließung im Eigentum und Unterhaltungspflicht der beteiligten Anlieger Rott und Kreitmeier) erfolgen. Ein Geh- und Fahrrecht ist ebenfalls notwendig.

Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal, die Wasserversorgung und eventuell Gasleitung ist ebenfalls geplant.

Der Bauausschuss stellte in der Sitzung vom 06.12.2016 den ursprünglichen Antrag zurück. Es sollte umgeplant und ein zusätzlicher Stellplatz erbracht werden. Diese Maßgaben wurden grundsätzlich erfüllt. In der Sitzung vom 10.01.2017 stellte der Bauausschuss die neu gezeichnete Planung zurück, weil entgegen der Aussagen des Planers die Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte nicht per Grunddienstbarkeit gesichert sind.

Bis zur Freigabe der Sitzungsunterlagen für die Februar-Sitzung wurden keine Dienstbarkeiten vorgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch wenn die Planung des Appartements ortsplanerisch nun vorstellbar erscheint, muss der Antrag mangels ausreichender Erschließung abgelehnt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt den Antrag gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ab, weil die Erschließung nicht gesichert ist. Es liegen weder per Grunddienstbarkeit gesicherte Leitungsrechte noch ein Geh- und Fahrrecht vor.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Erneuter Beschluss über den Bauantrag Franz Xaver Kirschner auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1627 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde am 04.01.2016 im Genehmigungsverfahren eingereicht. Nach Auffassung der Stadt Bad Aibling ist die Erschließung nicht ausreichend gesichert. Die Staudhausener Straße weist in diesem Bereich lange Strecken mit Fahrbahnbreiten von deutlich unter 4 m ohne Ausweichmöglichkeiten auf. Die erforderliche Mindestfahrbahnbreite liegt bei 5,50 m, daher sieht auch der Bebauungsplan in der Fassung der 14. Änderung hier eine entsprechende Aufweitung des Straßenraumes vor.

Der Antragsteller ist nicht bereit, die erforderlichen Flächen hierzu abzutreten (ca. 28 m²).

Das Landratsamt Rosenheim teilt mit Schreiben vom 11.01.2017 Folgendes mit:

Wir haben den o.g. Bauantrag geprüft.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auch ist die bauplanungsrechtliche Erschließung gesichert.

Das Baugrundstück liegt in einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich des Bestandsgebäudes sieht der Bebauungsplan keine Aufweitung des Straßenraumes vor. Vielmehr wurde hier zur Straße hin eine Baulinie festgesetzt. Eine Verbesserung der Situation in diesem Bereich war somit nicht Planungswille der Stadt. Nördlich des Baugrundstückes wurden vor kurzem Bauvorhaben genehmigt bzw. von einem Verfahren freigestellt. Diese sind auch über die Staudhausener Straße erschlossen.

Die Forderung nach einer Straßengrundabtretung bei der antragsgegenständlichen Umnutzung eines Bestandsgebäudes ist insofern nicht nachvollziehbar.

Die Voraussetzungen für eine Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB liegen nach unserem Kenntnisstand nicht vor.

Wir beabsichtigen daher die Genehmigung zu erteilen. Vorher geben wir Ihnen hiermit Gelegenheit, hierzu bis spätestens 15.2.2017 Stellung zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen des Landratsamtes sind schlüssig. Im Rahmen der 14. Änderung hätte an den beiden Engstellen die Straßenverbreiterung ggf. nach Süden erfolgen müssen, weil im Norden Bestandsgebäude mit Baugrenze an der Straße festgesetzt wurden. Dies ist nicht erfolgt, obwohl eine Straßenbreite von 3,53 m für Fußgänger eine Gefahrenstelle darstellt, wenn es zur Begegnung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen kommt. Der Bebauungsplan bestätigt in der 14. Änderung die vorhandenen Engstellen mit teilweise Straßenbreiten von nur 3,53 und 3,79 m Breite. Weil im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB), kann die wünschenswerte Grundabtretung rechtlich nicht durchgesetzt werden, wenn der Bebauungsplan die gewünschten Breiten nicht festsetzt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen des Landratsamtes und der Bauverwaltung zur Kenntnis und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 8

Beschluss über Bauvoranfrage Gebauer & Implert GbR zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 274 der Gemarkung Bad Aibling (Schützenstr. 2) sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 276 der Gemarkung Bad Aibling (Glönggasse)

Sachverhalt:

Beantragt wird im Rahmen eines Vorbescheids der Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses, sowie der Neubau eines Einfamilienhauses an der Schützenstr. 2.

Für die beiden Grundstücke liegt ein rechtskräftiger Vorbescheid vom 27.01.2010 vor. Dieser sah für das Bestandsgebäude eine Generalsanierung und die Erhöhung der Wandhöhe um 60 cm vor. Weiterhin wurde der Neubau eines Einfamilienhauses genehmigt.

Die aktuelle Planung sieht den Abbruch des Bestands und als Ersatz den Neubau eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten von unter 125 m² Wohnfläche vor. Es handelt sich um einen trapezförmigen Baukörper, um die Einhaltung der Abstandsflächen weitestgehend zu gewährleisten. Die Wandhöhe beträgt 5,85 m und die Neigung des Satteldachs 21,5°.

Auf dem südlich gelegenen Grundstück (Fl.-Nr. 276) ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit 9,00 m x 9,00 m und einer Wandhöhe von 5,85 m geplant. Das Gebäude erhält ein Zeltdach.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tiefbauabteilung ist der Auffassung, dass die im Eigentum befindliche Fläche von 14 m² nördlich des bestehenden Gebäudes inmitten der Straßenfläche an die Stadt abgetreten werden sollte. Ob dies zur ausreichenden Erschließung rechtlich erforderlich ist, ist zweifelhaft, weil trotz bestehender Privatfläche die Fahrbahnbreite der Gerberstraße an dieser Stelle trotzdem noch ca. 7,50 m beträgt.

Der Antrag auf Vorbescheid wird intensiv diskutiert. Es bestünden einige Unklarheiten, weshalb der Tagesordnungspunkt zurückgestellt und verhandelt werden sollte. Angesprochen werden der Verlust für das Ortsbild, ein identischer Wiederaufbau, der Erhalt der Ostfassade, der spitzwinkelige Zuschnitt des Gebäudes an der Nordostseite zum Straßenraum, Denkmalschutz, öffentliche Stellplätze, Anfahren der Stellplätze über die Schützenstraße.

Stadtrat Lechner rät zu einem Vergleich mit dem anschließend zu behandelnden Antrag für dasselbe Grundstück.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der Bauvoranfrage mit der Maßgabe zuzustimmen, dass die Größe der Stellplätze für das Doppelhaus entsprechend der Stellplatzsatzung eine durchgängige Breite von 2,50 m und eine Länge von mind. 5,00 m aufweisen müssen.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt. Die Bauverwaltung soll mit den Antragstellern verhandeln, um zu einer vernünftigen Lösung zu kommen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 9

Beschluss über Antrag Inge Böhm zur 3. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides zur Generalsanierung des Gebäudes mit Aufstockung um 60 cm sowie Errichtung eines Neubaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 274 und 276 der Gemarkung Bad Aibling (Schützenstr. 2)

Sachverhalt:

Beantragt wird die 3. Verlängerung des Vorbescheides zur Generalsanierung des Gebäudes mit Aufstockung um 60 cm, sowie Errichtung eines Neubaus an der Schützenstr. 2. Der Vorbescheid wurde am 27.01.2010 genehmigt und bereits zweimal verlängert bis zum 03.02.2017.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der 3. Verlängerung zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

Beschluss über Antrag Sebastian Trainer zur 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Bauernhauses mit 2 Wohnungen und Garagen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 903 und 904 der Gemarkung Dettendorf (Mainz 33)

Sachverhalt:

Beantragt wird die 1. Verlängerung der Baugenehmigung zum Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Bauernhauses mit zwei Wohnungen in Mainz 33 a.
Die Baugenehmigung wurde am 09.04.2013 erteilt.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 11

Beschluss über Antrag Christine Schmaltz zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides zum Anbau einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2292/9 der Gemarkung Willing (Kirchweg)

Sachverhalt:

Beantragt wird die 2. Verlängerung der Bauvoranfrage zum Anbau einer Wohneinheit am Kirchweg. Der Vorbescheid wurde am 16.03.2012 genehmigt und bereits einmal verlängert bis zum 20.03.2017.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 12

Beschluss über Antrag Markus Moser zur 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1190/9 der Gemarkung Bad Aibling (Röntgenstr. 9)

Sachverhalt:

Beantragt wird die 1. Verlängerung der Baugenehmigung zum Abbruch des Bestands, sowie Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Röntgenstr. 9. Der Bauantrag wurde am 18.04.2013 genehmigt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der 1. Verlängerung zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 13

Beschluss über die Aufhebung der Parkplätze im östlichen Bereich der Bahnhofstraße auf Höhe der Hs.-Nrn. 8 - 14

Sachverhalt:

In der Bahnhofstraße, Höhe Haus Nrn. 8 bis 14, waren auf der östlichen Seite (an der Glonn) von der Stadt bewirtschaftete Parkplätze. Ursprünglich wurden diese Parkplätze wegen der Baumaßnahme Pauliel in der Irlachstraße gesperrt. Weitere Baumaßnahmen in der Irlachstraße, Münchner Straße, Westendstraße und Lindenstraße führten unter anderem wegen Umleitungsstrecken ebenfalls zur Sperrung dieser Parkplätze. Eine zwischenzeitliche Wiederherstellung der Parkplätze hätte zwischen den einzelnen Bauphasen zu unnötiger Verwirrung der Verkehrsteilnehmer geführt. Aus diesem Grund wurde das absolute Halteverbot nicht entfernt. Auch erneute Bauvorhaben unter anderem in der Bahnhofstraße (BV Loidl) machen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen die Sperrung dieser Parkplätze zwingend erforderlich. Der Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberland wurde zur Überwachung und Umsetzung zur Einhaltung des absoluten Halteverbotes beauftragt. Regelmäßig kam es hier zu zahlreichen Parkverstößen und damit verbundenen Beschwerden, da markierte Flächen vorhanden waren und man an dieser Stelle trotz dem absoluten Halteverbots den Eindruck gewinnen konnte an dieser Stelle parken zu dürfen. Aus rechtlicher Sicht haben die markierten Flächen keinerlei Bedeutung und sollen dem Verkehrsteilnehmer nur zeigen, wie geparkt werden soll, wenn man parken dürfte. Da das absolute Halteverbot nur vorübergehend angedacht war, wurden die Markierungen auch erst mal nicht entfernt. Das absolute Halteverbot verliert dadurch nicht seine rechtliche Bedeutung und kann vollumfänglich geahndet werden. Um jedoch widersprüchliche Aussagen der Beschilderung zur Markierung zu vermeiden, wurde der Bauhof mit der Beseitigung der Markierung beauftragt, um für die Zeit der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Sperrung der Parkplätze eine eindeutige Regelung für den Verkehrsteilnehmer zu treffen. Eine vollumfängliche Auflösung der Stellplätze hat in keinsten Weise stattgefunden. Diese Anordnung war nach durchgeführten Rechts- und Ermessensabwägung aufgrund der besonderen örtlichen Situation, aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Parkplätze in der Bahnhofstraße im bereits genannten Bereich sollten aus folgenden Gründen aufgehoben werden:

Die gesamte Fahrbahnbreite (z. B. Höhe Haus Nr. 10) misst 9,76 m (9,12 m).

Der westliche Parkplatz misst eine Breite von 2,22 m.

Der östliche Parkplatz misst eine Breite von 2,04 m.

Die verbleibende Verkehrsfläche für den Begegnungsverkehr beträgt an dieser Stelle nur noch 4,86 m.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 / R1 von der FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen soll die zur Verfügung stehende Begegnungsfläche mindestens 6,35 m betragen. Hier herrscht bereits eine Differenz von 1,49 m.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling wird in § 9 Abs. 1 für jeden Stellplatz eine Mindestbreite von 2,50 m und eine Mindestlänge von 5,00 m gefordert. Hier muss die Stadt Bad Aibling mit gutem Beispiel vorangehen und sukzessive alle Stellplätze anpassen. Dies würde für die Bahnhofstraße im genannten Bereich bedeuten, dass bei einer Mindestbreite von 2,50 m pro Stellplatz nur noch eine Fahrbahnbreite von 4,76 m statt geforderten 6,35 m für den Begegnungsverkehr zur Verfügung stehen würde. Die Fahrzeugbreite (ohne Spiegel) von 2,55 m eines Omnibusses würde hier schon massive Probleme im fließenden Verkehr aufwerfen. Hier würde nur noch eine Einbahnregelung beim Bestehenbleiben der Parkplätze möglich sein. Die Anpassung der Stellplätze an die Stellplatzsatzung wurde bereits von Herrn Stadtrat Glaser in der 28. Sitzung des Stadtrates vom 25.06.2016 unter TOP 9.10 Parkplatz-Markierung gefordert und gegen eine Einbahnregelung hat sich bereits der Bauausschuss in der 12. Sitzung am 14.04.2015 unter TOP 12 – Verkehrsangelegenheiten mit einem Ergebnis von 11:0 ausgesprochen.

Anhörung und Stellungnahme der Polizei Bad Aibling:

Unfallzahlen von 2011 bis 2016 nur in diesem Teilstück der Bahnhofstraße – 76 Verkehrsunfälle die polizeilich gemeldet und erfasst wurden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit äußert die PI ihre Bedenken und spricht sich gegen die genannten Parkstände aus.

Anhörung und Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Bad Aibling:

Die Bahnhofstraße stellt für die Feuerwehr die Hauptverbindung von der Feuerwache in der Heubergstraße in die Stadtmitte und den nördlichen Stadtbereich dar. Von Seiten der Feuerwehr wurde diese Engstelle bereits vor einigen Jahren bemängelt und um eine Behebung/Verbesserung gebeten.

Durch das derzeit gültige absolute Halteverbot ist die Durchfahrt mit den Großfahrzeugen auch bei Gegenverkehr erheblich einfacher und sicherer.

Anhörung und Stellungnahme des Busunternehmens Hollinger:

Die Bahnhofstraße ist schon lange ein Nadelöhr im innerstädtischen Verkehr. Seit Anordnung des absoluten Halteverbotes auf östlicher Seite hat sich die Situation merklich entspannt. Die Fahrzeugbreite eines Omnibusses beträgt ca. 2,95 m, so ist es nicht verwunderlich, dass der Begegnungsverkehr neben parkenden Fahrzeugen nicht möglich ist. Es kommt zu erheblichen Verkehrsbehinderungen im gesamten Bereich.

In der Diskussion wird auf den Verlust für den Einzelhandel hingewiesen, da die Parkplätze gut angenommen wurden, es gäbe aber zumutbare Alternativen. Die neue Regelung sei nur sinnvoll, wenn eine entsprechende Kontrolle durch die Verkehrsüberwachung erfolgt. Die Beschilderung an der Engstelle sei verbesserungsbedürftig, das Schild des Cafés Rott störe. Ein „Überdeckeln“ der Glonn, wie etwa in Idar-Oberstein, komme nicht in Frage. Der vorhandene Grünstreifen dürfe auf keinen Fall angetastet werden. Da die breitere Fahrbahn nun eine höhere Geschwindigkeit ermögliche, könnte evtl. ein Blumentrog am Straßenrand eingebracht werden. Als Kompromiss sollten einige der Parkplätze erhalten werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, der Stellungnahme der Verwaltung zu folgen und die Aufhebung der Parkplätze im östlichen Bereich der Bahnhofstraße Höhe Haus Nrn. 8 bis 14 zu beschließen.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 14

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 10.01.2017 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheit berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 20.4:

Wird bei der nächsten Verkehrsschau behandelt und über das Ergebnis berichtet.

ohne Abstimmung

TOP 14.1

Verschiedenes

Umbau der Hofbergschule

Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet, dass der Kostenrahmen von 1.800.000 € eingehalten wird. Die Planung sei perfekt.

ohne Abstimmung

TOP 14.2

Verschiedenes

Bauantrag Oberbayerische Hausbau GmbH in der Ghersburgstraße

Stadtrat Lechner weist darauf hin, dass Stellplätze parallel zur Ghersburgstraße vorgesehen seien. Hier sollte ein entsprechender Grünstreifen angelegt werden. Außerdem müssten noch entsprechend der Stellplatzsatzung ausreichend Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden. Unklar sei, wo die Mülltonnen untergebracht werden.

ohne Abstimmung

TOP 14.3

Verschiedenes

Vordach am Bahnhof

Stadträtin Benda erkundigt sich über die Anfrage von Pro Bahn e.V. Stadtbaumeister Krämer berichtet, dass seitens der Bahn keine Reaktion erfolgte. Das Vorhaben sei planfestgestellt und werde in der Zeit von Frühjahr bis Herbst 2018 ausgeführt.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:41 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Bernhard Gall
Verwaltungsamtsinspektor