

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 11. Sitzung  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt Bad Aibling  
am Mittwoch, 22.11.2017  
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

Wilhelm Bothar

Dieter Bräunlich

Katharina Dietel

Stefan Glas

Anna-Maria Höfler

Rudolf Hofschneider

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Irmengard Ranner-Sobihard

Johann Schweiger

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Elisabeth Geßner

Erwin Kühnel

Rosemarie Matheis

von der Verwaltung

Andreas Krämer

**Abwesend:**

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.

Zu Beginn der Sitzung erläutert Erster Bürgermeister Felix Schwaller, dass TOP 2 der Tagesordnung abgesetzt wird.

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

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich der Münchner Straße“ im Bereich zwischen Maxlrainer- und Rennbahnstraße mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
  - Aufstellungsbeschluss
  - Entwurfsplanung
  - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 13 a, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Diskussion über mögliche Öffnung eines Durchgangs vom Parkplatz an der künftigen Maximiliansstraße zur Gartenstraße
3. Einbahnregelung in der Straße am Hofberg (Hofberg Parkplatz bis Adalbert-Stifter-Straße)
4. Beschluss über eine Reduzierung der bestehenden Beschilderung in der Stadtmitte
5. Verschiedenes

## TOP 1

### **Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich der Münchner Straße“ im Bereich zwischen Maxlrainer- und Rennbahnstraße mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**- Aufstellungsbeschluss**

**- Entwurfsplanung**

**- Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 13 a, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Architekt Schellmoser sowie Landschaftsarchitekt Karl erläutern die Planung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 11.07.2017 den Sachverhalt dieses Beratungspunktes zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass auf der Grundlage der Variante drei ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden sollte und dem Ausschuss zur weiteren Beratung und Entscheidung vorzulegen wäre.

Das Architekturbüro WGR GmbH, Werkgemeinschaft Rosenheim, sowie die Landschaftsarchitekten Grünwerk aus Bad Aibling haben am 08.11.2017 einen Bebauungsplanentwurf für den Bereich nördlich der Münchner Straße zwischen Maxlrainer- und Rennbahnstraße vorgelegt.

Die Planung entspricht grundsätzlich der vom Ausschuss bevorzugten Variante 3 für eine Bebauung. Dieses Konzept beinhaltet sieben viergeschossige Wohnhäuser mit Satteldach und jeweils unmittelbar an den Straßen liegende ein- bis dreigeschossige Gewerbeflächen. Die Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen mit Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen geplant.

Architekt Schellmoser erläutert den Entwurf.

Hauptgedanke des Entwurfs ist es, den bestehenden Fuß- und Radweg, den sogenannten Heckenweg, der nach Osten über die Glonn Richtung Stadtmitte verläuft, fortzuführen.

Dieser frequentierte und ruhige Weg endet am Geltungsbereich dieses BBP und soll nach Westen hin parallel zur Münchner Straße verlängert werden. Hier könnte der Weg eine Fortführung über die Maxlrainer Straße bis zum Einkaufszentrum im Westen finden.

Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von 8.846 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche der nur überbauten Flächen ohne TGA beträgt 3.565 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche der über- und unterbauten Flächen beträgt 5.718 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0.65. Als Obergrenze für die GRZ ist 0.7 festgelegt.

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

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Stadtrat Bothar fragt nach, ob das Gebäude 5.2 ein Flachdach habe. Architekt Schellmoser bejaht dies. Herr Schellmoser schlug vor, dass festgesetzt werden sollte, die Flachdächer zu begrünen. Stadträtin Dietel stimmt dem zu, ist jedoch mit den Arten der zu pflanzenden Großbäume nicht zufrieden. Sie fragt nach, ob nicht anstatt der südländischen Gleditsie auch heimische Bäume gepflanzt werden könnten. Herr Karl und Herr Schellmoser erläutern, warum sie auf diesen Baum gekommen seien, der ein nicht zu dichtes Blätterdach aufweise.

Stadtrat Glas teilt mit, dass die Stellplätze an der Rennbahnstraße der städtischen Stellplatzsatzung widersprechen. Architekt Schellmoser bestätigt dies und führt aus, dass hier eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung notwendig sei.

2. Bürgermeister Kühnel ist ein Flachdach lieber, weil sonst dieser Vorbau zu hoch würde. Er könne sich eine Ausnahme von den Querparkern an der Rennbahnstraße nur vorstellen, wenn diese auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würden.

Stadtrat Bräunlich erachtet die 12,30 m Wandhöhe immer noch als zu hoch wie bereits bei der letzten Sitzung. Er plädiert dafür, maximal drei Vollgeschosse zuzulassen und stellt hierzu einen entsprechenden Antrag.

Stadtrat Lechner bittet die Stellplätze im Baugebiet so darzustellen, wie sie auch gewollt seien. Bei den jetzigen Stellplatzflächen, sei nicht ersichtlich, wo die Stellplätze angeordnet sein sollen. Er führte auch aus, dass das Grundstück Fl.-Nr. 1138/4 der Stadt und nicht den Eigentümern gehöre. Das Grundstück Fl.-Nr. 1196/7 sei als Gehsteigfläche dargestellt aber noch nicht im Eigentum der Stadt. Dies sollte an die Stadt abgetreten werden. Er spricht das Problem der Umsetzung der Planung an, wo doch die einzelnen Bauabschnitte zu verschiedenen Zeiten bebaut würden. Bereits bei Errichtung des ersten westlichen Bauabschnittes müsste deshalb der Fuß- und Radweg im Bereich dieses Bauabschnittes schon an die Stadt abgetreten werden. Ein Problem sei auch, dass der Eigentümer in der Mitte des Baugebietes vermutlich den Gemeinschaftsplatz nicht alleine abtreten wolle.

Stadtrat Höllmüller fragt nach, ob die Dachgestaltung nicht mit der Gestaltungssatzung kollidiere. Herr Krabichler erläutert, dass dieser Bereich von der Gestaltungssatzung nicht mehr erfasst sei. Es werden verschiedene Varianten zur Verringerung einzelner Gebäude diskutiert. Erster Bürgermeister Schwaller führt aus, dass dieser Bereich eine sehr gute Wohnlage darstelle, weshalb hier lieber etwas höher gebaut werden sollte, als ständig neue Außenbereichsflächen zu erschließen. Stadtrat Schweiger spricht sich auch für den vierten Stock aus, anstelle die Bauflächen in der Fläche auszu dehnen.

Der Antrag von Stadtrat Bräunlich, dass das Gebäude mit der Nummer 1 nur drei Geschosse und das Gebäude Nummer 2 vier Geschosse erhalten sollte, wird mit 5 : 6 Stimmen abgelehnt.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, für den Bereich nördlich der Münchner Straße zwischen Maxlrainer Straße und Rennbahnstraße einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Nummer 98 „Nördlich der Münchner Straße“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 1196, 1138/4, 338, 332, 332/2 und 331 der Gemarkung Bad Aibling.

Der Bebauungsplanentwurf der WGR GmbH aus Rosenheim sowie der Landschaftsarchitekten Grünwerk aus Bad Aibling vom 15.11.2017 samt Begründung vom 15.11.2017 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 4 BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll; außerdem hat die Bekanntmachung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen.

Weiter stimmt der Stadtrat dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Nummer 98 „Nördlich der Münchner Straße“ der WGR GmbH aus Rosenheim sowie der Landschaftsarchitekten Grünwerk aus Bad Aibling vom 15.11.2017 samt Begründung vom 15.11.2017 zu und beschließt, die Planung samt Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung dieses Beschlusses gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

Diese Beschlussempfehlung wird mit 9 : 2 Stimmen dem Stadtrat empfohlen, jedoch mit der Maßgabe, dass das Gebäude drei mit einem Gründach versehen werden soll.

**Abstimmung: angenommen 9 : 2**

## TOP 2

### **Diskussion über mögliche Öffnung eines Durchgangs vom Parkplatz an der künftigen Maximiliansstraße zur Gartenstraße**

Erster Bürgermeister Schwaller erklärt, dass dieser Tagesordnungspunkt abgesetzt werden soll. Es soll abgewartet werden, bis die Bebauung laut Bebauungsplan größtenteils umgesetzt worden sei. Danach würde sich zeigen, ob an den Erschließungsstraßen etwas geändert werden müsse oder nicht. Derzeit bestehe kein Anlass für eine Änderung des Bebauungsplanes.

**abgesetzt**

## TOP 3

### **Einbahnregelung in der Straße am Hofberg (Hofberg Parkplatz bis Adalbert-Stifter-Straße)**

#### **Sachverhalt:**

Zwischen dem Parkplatz am Hofberg und der Adalbert-Stifter-Straße führt ein Teilstück der Straße „Hofberg“ und stellt eine Verbindung dieser beiden Straßen da. Dieses Teilstück der Straße hat eine Länge von ca. 90 Metern und weist gerade mal eine Gesamtfahrbahnbreite von ca. 2,70 Meter (stellenweise weniger) auf. Auf diesen 90 Metern ist ein Begegnungsverkehr aufgrund der geringen Fahrbahnbreite unmöglich. Immer wieder kommt es in diesem Abschnitt zu schwierigen Verkehrsbegegnungen die einen Fahrzeugführer rückwärts die Straße entlang zwingen.

Durch eine Einbahnstraßenregelung würden diese gefährlichen Situationen vermieden werden.

Stadtrat Hofschneider wäre es lieber, wenn die Straße am Hofberg nur für Anlieger befahrbar sei. Stadtrat Bräunlich findet die Einbahnregelung gut. Die Anlieger sollten jedoch über das Vorhaben informiert werden. Stadtrat Bothar fragt nach, ob es eine Verkehrszählung dort gegeben habe. Wenn dort nicht großer Fahrzeugverkehr stattfindet, sei seiner Meinung nach die Einbahnregelung nicht notwendig.

Stadtrat Lechner erläutert, dass er 18 Jahre auf dem Hofberg gearbeitet habe. In dieser Zeit sei ihm nur zweimal ein Fahrzeug in der Straße am Hofberg begegnet. Es sei dort ein verkehrsberuhigter Bereich, weshalb es nicht notwendig sei, hier eine Einbahnstraße anzuordnen. Er bittet deshalb davon Abstand zu nehmen. Die Stadt hätte ganz andere Probleme bezüglich des Verkehrs. Beispielsweise sei die Pflasterung an der Waage zwischen der Kirchzeile und dem Ratholdussteig durch Auswaschungen so grob, dass sie mit Rollatoren kaum mehr befahren werden könne. Hiergegen sollte etwas unternommen werden.

Stadtrat Schweiger würde den Antrag lieber zurückstellen. Vorher sollte mit den Anliegern gesprochen werden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu entsprechen und dieses Teilstück der Straße Hofberg von Süden nach Norden als Einbahnstraße auszuweisen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 4****Beschluss über eine Reduzierung der bestehenden Beschilderung in der Stadtmitte****Sachverhalt:**

Die Kosten für den Straßenunterhalt können durch gezieltes Abbauen von überflüssigen Verkehrszeichen reduziert werden. Nach § 45 Abs. 9 Straßenverkehrsordnung – StVO sind Verkehrszeichen nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend geboten ist. Bei einer Überprüfung des Innenstadtbereichs wurde festgestellt, dass durch das einfache Anordnen einer eingeschränkten Halteverbotszone (siehe beiliegenden Lageplan) mit dem Zusatz „Parken mit Parkschein in gekennzeichneten Flächen 2 Stunden“ bereits 98 überflüssige Verkehrszeichen abgebaut werden können. Natürlich muss im Gegenzug eine ergänzende Beschilderung angebracht werden. Hierfür müssen insgesamt 18 Verkehrszeichen aufgestellt bzw. ausgetauscht werden. Somit liegt die tatsächliche Ersparnis bei 80 Verkehrszeichen.

Diese Maßnahme würde zur Kostenersparnis und zur besseren Übersicht im Verkehr beitragen. Das Stadtbild würde durch den Abbau vieler Verkehrszeichen zusätzlich verschönern.

Zusätzliche Markierungen müssen für diese Maßnahme nicht angebracht werden, da bereits der gesamte Raum markiert ist. Flächen ohne Markierung, die nicht gesondert als absolutes Halteverbot beschildert sind, können zum Be- und Entladen verwendet werden, da es sich um ein eingeschränktes Halteverbot handelt.

Stadtrat Lechner bezweifelt, dass wirklich alle Schilder abgebaut werden könnten. So sei in der Bahnhofstraße die zeitliche Begrenzung des erlaubten Parkens beizubehalten. Auch beim ehemaligen Feuerwehrhaus in der Irlachstraße bedürfte es einer gesonderten Beschilderung. Im Ausschuss wird auch diskutiert, dass die neuen Schilder für Halteverbotszonen sehr groß seien. Die Frage sei, ob dies unbedingt so sein müsse. Herr Haas erläutert, dass die Gerichte immer mehr Wert darauf legten, dass bei Verkehrszeichen der Sichtbarkeitsgrundsatz gewahrt sei.

Stadtrat Bothar begrüßt den Abbau des Schilderwaldes grundsätzlich. Es sollten jedoch auch Zusatzzeichen für Feuerwehranfahrtszonen oder Erklärungen für Verkehrsberuhigte Bereiche angedacht werden. Herr Haas führt aus, dass seit Sommer 2015 mit Polizei und Feuerwehr die Feuerwehruzufahrten überprüft würden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt beschließt, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu entsprechen und den Innenstadtbereich nach beiliegenden Lageplan als eingeschränkte Halteverbotszone mit dem Zusatz „Parken mit Parkschein in gekennzeichneten Flächen 2 Stunden“ auszuweisen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## TOP 5

### Verschiedenes

#### Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 11.07.2017 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bericht über Erledigtes war nicht notwendig, weil der einzige TOP bereits in anderen Sitzungen dem Stadtrat berichtet worden sei.

**ohne Abstimmung**

## TOP 5.1

### Verschiedenes

#### Wartehäuschen Bushaltestellen

Stadtrat Lechner fragt nach, ob das Konzept für die Buswartehäuschen nun umgesetzt würde. Es war angedacht, solche Wartehäuschen z. B. am Bahnhofsvorplatz, beim Parkplatz Therme und an verschiedenen anderen Stellen aufzustellen.

**ohne Abstimmung**

## TOP 5.2

### Verschiedenes

#### Angebot über Car-Sharing in Bad Aibling

Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet über ein angedachtes Car-Sharing Projekt. Hierbei sollte ein Fahrzeug der Firma Renault mit 9 Sitzen von einer Firma aus Deggendorf bereitgestellt werden für Vereinsfahrten, Alternachmittage etc. Die Stadt müsste hierfür nur einen Stellplatz zur Verfügung stellen, der bei der Stadtverwaltung Am Klafferer sein könnte. Es gäbe auch Sponsoren hierfür. Das Konzept liefte zunächst auf vier Jahre. Bad Aibling würde hier eine Vorreiterrolle spielen im Mangfalltal. Dieses Angebot sollte angenommen werden.

Stadträtin Ranner-Sobihard fragt nach, warum hier keine kleineren Autos verwendet würden. Es wird erwidert, dass sich diese 9-Sitzer-Fahrzeuge in anderen Orten sehr bewährt hätten. Man könne das Fahrzeug vorbuchen.

Die Stadträte Bothar und Höllmüller begrüßen das Konzept. Laut Stadtrat Höllmüller sollten am besten gleich zwei Fahrzeuge für die Sportvereine bereitgestellt werden. Der Name der Firma soll auf Anfrage von Stadtrat Lechner den Stadträten übermittelt werden. Hierzu würden die vorliegenden Unterlagen an die Stadträte versandt.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt um 18:08 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler

