



B E S C H L U S S A U S Z U G

aus dem öffentlichen Teil der 58. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 15.01.2019
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

TOP 1

Bürgerbegehren Lichtspielhaus / weiteres Vorgehen - Vollzug

- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Kirchzeile West“ gem. § 13 a i. V. m. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB

- Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 BauGB im Bereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Kirchzeile West“

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat beschließt, für den Bereich der Grundstücke Marienplatz 4 und Kirchzeile West mit den Hausnummern 1 - 15 einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit der Nummer 100 und der Bezeichnung „Kirchzeile West“ **aufzustellen**. Der Geltungsbereich soll die Grundstücke Marienplatz 4 und die Kirchzeile West mit den Hausnummern 1 - 15 umfassen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Bauverwaltung vom 14.12.2018.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Grundstücke der Sparkasse und den Mühlbach,
- im Norden durch die Hofmühlstraße,
- im Osten durch die Kirchzeile und
- im Süden durch den Marienplatz.

Ziel des Bebauungsplans ist vorrangig eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf bis zu drei Vollgeschosse.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll; außerdem hat die Bekanntmachung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen.

2. Für den Bereich „Kirchzeile West“ wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 31.01.2019 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Zur Sicherung der Planung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt wird, ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre ist das Ergebnis des Bürgerentscheids vom 02.12.2018.

Beschluss:

Aufgrund der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), beschließt der Stadtrat folgende

Veränderungssperre

als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Kirchzeile West“.

Das Gebiet der Veränderungssperre wird begrenzt

- im Westen durch die Grundstücke der Sparkasse und den Mühlbach,
- im Norden durch die Hofmühlstraße,
- im Osten durch die Kirchzeile und
- im Süden durch den Marienplatz.

Der Lageplan der Bauverwaltung mit Einzeichnung des Geltungsbereichs vom 14.12.2018 ist Bestandteil der Veränderungssperre.

§ 2 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 31.01.2019 beschlossen, für das in § 1 bezeichnete Gebiet im Stadtgebiet Bad Aibling einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, -erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Entscheidungen über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bad Aibling.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

Beschluss über Bauantrag zum Neubau eines Ausstellungs- und Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung und einer Ausstellungsfläche für PKW auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 577/0, 577/2, 582/8 und 582/9 der Gemarkung Willing (Altwasserstraße)

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 3

Beschluss über Bauantrag zur Umstellung der mechanischen Tiefgaragenlüftung auf natürliche Lüftung gemäß § 14 Nr. 3 GaStellV auf dem Grundstück Fl.-Nr. 803/8 der Gemarkung Bad Aibling (Eichendorffstr. 30)

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 4

Beschluss über Bauantrag zum Anbau für zwei Zimmer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2472/1 der Gemarkung Willing (Fichtenweg 16 a)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag nach § 34 BauGB zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 5

Beschluss über Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Hofstelle um: Maschinenhalle, Bergehalle mit überdachtem Mistplatz, Pferdestall mit Außenpaddocks und Reitplatz sowie Löschteich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 891, 891/, 890, 892, 892/2 und 893 der Gemarkung Willing (Am Kochanger 1)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zustimmen, weil das geplante Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauantrag zur Errichtung einer temporären Lagerhalle auf einer bestehenden Bodenplatte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/20 der Gemarkung Mietraching (Carl-von-Ossietzky-Str. 17-21)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Maßgabe zu, dass die Baugenehmigung eine Befristung von 5 Jahren erhalten soll.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Beschluss über Bauantrag zum Neubau einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/20 der Gemarkung Mietraching (Carl-von-Ossietzky-Str. 17-21)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Maßgabe zu, dass die Begrünung der Dachflächen und der Wandflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen ist.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 8

Beschluss über Bauantrag zur Erweiterung des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes an der Therme Bad Aibling, Ausführung: Verkehrsflächen in Asphalt, Stellplätze in Schotterrasen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 688 der Gemarkung Bad Aibling (Heubergstraße)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch als bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs (gewerblich betriebener Wohnmobil-Abstellplatz) zuzustimmen, da die Erweiterung wegen der starken Nachfrage geboten ist und im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb angemessen ist. Die Zustimmung erfolgt mit der Maßgabe, dass die 20 m hohe Buche im Nordosten des Erweiterungsbereichs gemäß DIN 18920 geschützt wird. Hilfsweise stimmt der Ausschuss dem Antrag gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstigem Vorhaben im Außenbereich zu, da seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Der Erweiterungsbereich ragt zwar in einen als Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Auwald hinein. Dadurch, dass die dort vorherrschenden Eschen mit Eschentriebsterben befallen sind, sind diese Bäume nicht erhaltenswert, weshalb hierdurch öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Insofern sind auch Belange des Naturschutzes durch den Eingriff nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird dadurch auch nicht verunstaltet. Sollte eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich sein, wird diese bei der nächsten anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes in das entsprechende Verfahren mit aufgenommen. Zusätzlich ist nach jedem vierten Abstellplatz ein heimischer Laubbaum mit Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen, auch wenn dadurch einige Abstellplätze entfallen. Dies ist zur Attraktivitätssteigerung des Platzes und für das Landschaftsbild erforderlich.

Abstimmung: angenommen 9 : 2

TOP 9

Beschluss über Bauantrag zum Neubau eines Außensprinklertanks auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1072 der Gemarkung Bad Aibling (Grassingerstr. 16)

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

Bauantrag zum Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 128/1 und 129 der Gemarkung Willing (Berblinger Str. 11) - Erneuter Beschluss über gemeindliches Einvernehmen

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamts zur Kenntnis und beschließt daraufhin, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben zu erteilen.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

Stadtrat Schmid nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbar) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 11

Beschluss über Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" zur nachträglichen Zulassung eines Erkers bei der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 575/21 der Gemarkung Willing (Aiblinger Str. 12 a)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ zur Zulassung eines Erkers gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt haben.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 12

Beschluss über isolierte Abweichung betroffen ist die Neigung der bestehenden Tiefgaragen-Rampe bezüglich Überschreitung der zulässigen Neigung von 15 % auf einer Länge von ca. 4 m am inneren Fahrbahnrand und ca. 2,5 m im Bereich der Kuppe der Ausfahrspur auf dem Grundstück Fl.-Nr. 529 der Gemarkung Bad Aibling (Maximiliansplatz 1)

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 9 : 2

TOP 13

Beschluss über Tektur zur BG-2005-1316: Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 428/7 der Gemarkung Harthausen (Am Kreuth 13)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den neuen Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 14

Beschluss über Tekturantrag Schön-Klinik Bad Aibling - Neubau Haus 2 - 2. Bauabschnitt: Umplanung der Radiologie, Reduzierung des Bauvolumens, Erweiterung der Vordachbereiche sowie Materialänderung der Fassaden auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1978 und 1979 der Gemarkung Bad Aibling (Kolbermoorer Str. 72)

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 15

Beschluss über Tekturantrag zur Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1429/1 und 1429/5 der Gemarkung Bad Aibling (Ellmosener Str. 22)

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Zur Vermeidung von Bezugsfällen kann die Stadt einer Ablöse von Stellplätzen außerhalb des Innenstadtbereichs bei einem Verbrauchermarkt nicht zustimmen.

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag mit der Maßgabe zu, dass die Fa. Lidl alle notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze auf eigenem Grundstück entsprechend der Stellplatzsatzung errichtet. Hierzu bietet die Stadt an, einen noch zu vermessenden Teil der östlich angrenzenden städtischen Fläche (Flur-Nr. 1429) im Anschluss an das Lidl-Grundstück, für einen Zeitraum von vorerst 25 Jahren zur Errichtung der fehlenden 26 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Es ist ein entsprechender Mietvertrag über diese Fläche mit der Fa. Lidl abzuschließen.

Die Stadt ist bereit, gegenüber dem Freistaat Bayern eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit an diesem Grundstück einzuräumen.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt. In den Februargremien soll die Änderung der Stellplatzsatzung behandelt werden. Man könne dann dem LIDL-Antrag in der Bauausschusssitzung im Februar bereits in Vorgriff auf die neue Satzung zustimmen.

ohne Abstimmung

TOP 16

Beschluss über Antrag der Bayernpartei zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt aus den vorgenannten Gründen, dem Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung über den schützenswerten Innenstadtbereich hinaus nicht näher zu treten, weil dadurch die Rechtskraft der gesamten Gestaltungssatzung gefährdet würde und der Stadtrat diese Gestaltungssatzung für sehr wichtig erachtet unbedingt aufrechterhalten will.

Beschluss:

Der Antrag wird an den Stadtrat zur Entscheidung weitergeleitet. Bis dahin solle die Möglichkeit der Trennung der Satzung und die Erweiterung der Gestaltungssatzung auf das gesamte Stadtgebiet geprüft werden. Hierzu soll Prof. Dr. Kuchler angefragt werden.

ohne Abstimmung