



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

über die 51. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Donnerstag, 14.06.2012
im Seminarraum (ehemaliger Eingang) des Kurhauses Bad Aibling

Beginn der Sitzung war 18:30 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.

Anwesend:

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Heidi Benda

(als Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Dr. Birgitt Matthias

(als Vertreterin für Stadtrat Richard Lechner)

Armin Niedermeyr

Stefan Roßteuscher

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Schriftführer

Bernhard Gall

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Josef Glaser

Josef Taufler

von der Verwaltung

Luise Fischer

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Richard Lechner

(entschuldigt)

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Erster Bürgermeister Felix Schwaller stellt fest, dass der Versand der Einladung zur Sitzung des Bauausschusses am Dienstag, den 12.06.2012 fristgerecht erfolgte. Aufgrund eines (noch ungeklärten) Problems mit dem Sitzungsprogramm Session konnten jedoch die Sitzungsvorlagen nebst Anlagen nicht fristgerecht zur Verfügung gestellt werden, weshalb die Sitzung auf Donnerstag, den 14.06.2012 verlegt werden musste. Ein anderer Termin war nicht möglich.

Die Sitzungsvorlagen und die Anlagen standen den Stadträten ab Montag, den 11.06.2012 zur Verfügung. Die neue Einladung wurde am Montag, den 11.06.2012 zugestellt, war also nicht ordnungsgemäß.

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses bzw. deren Vertreter erscheinen zur Sitzung, Einwände werden nicht erhoben.

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. Beschluss über Bauvoranfrage Josef Reichenberger GmbH & Co. KG
Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1853 und 1856 der Gemarkung Bad Aibling (zwischen Rosenheimer Str. 57 und 61)
2. Beschluss über Bauvoranfrage Bayern Wohnen Stadt villen GmbH
Neubau von 59 Wohneinheiten für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 36, 1273/4 und 1274/3 der Gemarkung Bad Aibling (ehem. Leoheim)
3. Antrag Stadt Bad Aibling auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Jugendtreff und Kleingartenanlage Westendstraße" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 818 der Gemarkung Bad Aibling
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss
4. Antrag Peter Greither auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südlich der Madaustraße" zur Erweiterung des Geltungsbereichs im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
- Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanerweiterung
5. Beschluss über Bauantrag Neumaier Vermögensverwaltung GbR
Neubau Gebrauchtwagenüberdachung/Hagel- und Hochwasserschutz auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 663/4 und 657 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 70)
6. Beschluss über Bauvoranfrage Claus Rupprechter
Abbruch der bestehenden Garage und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für 15 Stellplätze und oberirdisch 16 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 519 der Gemarkung Bad Aibling (östlich der Post)
7. Beschluss über die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Ellmosen südöstlich des Gewerbegebietes Hollinger
8. Beschluss über Bauantrag Peter Greither
Neuerrichtung eines Nebengebäudes für Fitness, Sauna und Massage auf den Grundstücken Fl.-Nrn 139 und 137/2 der Gemarkung Bad Aibling (An der Waage 2)
9. Beschluss über Bauvoranfrage Josef Holzmaier
Neubau Austragshaus mit Garage als privilegiertes Vorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1032 der Gemarkung Dettendorf (Westen 31)

10. Luitpold Volksschule Bad Aibling
Errichtung von zwei Fluchttreppen sowie Ertüchtigung der Rettungswege
- Überarbeitung der Kostenberechnung
- Option für eine Generalinstandsetzung
- Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen
11. Beschluss über Antrag der Grünen Offenen Liste zum Stromsparpotential bei Heizungspumpen im Bereich der Heizanlagen städtischer Gebäude
12. Verkehrsangelegenheiten
Antrag Eva Loos zur Errichtung einer Fußgängerampel in der Thürhamer Straße
13. Verschiedenes

TOP 1

Beschluss über Bauvoranfrage Josef Reichenberger GmbH & Co. KG Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1853 und 1856 der Gemarkung Bad Aibling (zwischen Rosenheimer Str. 57 und 61)

Sachverhalt:

Der Bauausschuss beschäftigte sich in seiner Sitzung vom 03.04.2012 bereits mit einer ähnlich formulierten formlosen Anfrage auf Bebauung von Mehrgeschosswohnungsbauten.

Der Bauausschuss stellte eine Bebauung in Aussicht, sofern ein städtebauliches Gesamtkonzept vorgelegt wird und in einem Freiflächengestaltungsplan die notwendigen Erschließungswege aufgezeigt werden.

Zur Sicherung von ca. 50 öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen für die Stadt Bad Aibling sollte ein entsprechender Vertragsentwurf formuliert werden, der dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen ist.

Der Antrag auf Vorbescheid sieht die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück des jetzigen öffentlichen Parkplatzes (P4A) vor.

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB beantragt.

Im südwestlichen Teil des Grundstücks sollen vier Baukörper unterschiedlicher Abmessungen und einer Geschosshöhe von III+D (Penthouse) entstehen. Nach Osten, zum ansteigenden Gelände hin, ist eine geschlossene Bebauung, die sich von ihrer Gebäudehöhe nach Norden hin um ein weiteres Geschoss erhöht, geplant. Auf dem Gesamtgrundstück von 9.452 m² wird somit eine Grundfläche von 2.242 m² überbaut. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,24 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,87.

Obwohl es sich um eine Bauvoranfrage handelt, wurden bereits jetzt schon klar definierte Wohntypen benannt, die einen voraussichtlichen Gesamtstellplatzschlüssel von 235 benötigen.

In der Tiefgarage werden insgesamt 203 Stellplätze nachgewiesen, wovon 45 Stellplätze als öffentliche Stellplätze (Park & Ride) dienen. Weitere 32 Stellplätze befinden sich entlang der Milchhäuslstraße südlich des bestehenden Grundstücks, wovon wiederum 14 Stellplätze als öffentliche Parkplätze (Frauenparkplätze/Behindertenparkplätze) ausgewiesen werden.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde mit Schreiben vom 12.06.2012 durch den Antragsteller zurückgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt im Norden durch eine Mischbebauung mit Wohnen und gewerblichen Einrichtungen und im Süden mit einem bestehenden Klinikbau. Das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB erscheint vorstellbar. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der an dieser Stelle sinnvollen Sicherung von öffentlichen Park & Ride Stellplätzen halten wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB mit Abschluss

eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB für sinnvoll, um eine rechtlich fundierte Sicherung der Bebauung, wie auch der öffentlichen Stellplätze zu gewährleisten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Rücknahme des Antrages auf Vorbescheid zur Kenntnis.

Eine Bebauung dieser Größenordnung ist mit folgenden Maßgaben grundsätzlich vorstellbar:

1. keine geschlossene Bauweise im östlichen Bereich,
2. die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist sichtbar zu erhöhen,
3. die Planung ist von einem unabhängigen Planer zu erstellen.

Aufgrund der Grundstücksfläche und der an dieser Stelle sinnvollen Sicherung von öffentlichen Park & Ride Stellplätzen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Gleichzeitig ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zu vereinbaren, um eine rechtlich fundierte Sicherung der Bebauung und der Grünordnung, wie auch der öffentlichen Stellplätze zu gewährleisten.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 2

Beschluss über Bauvoranfrage Bayern Wohnen Stadt villen GmbH
Neubau von 59 Wohneinheiten für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 36, 1273/4 und 1274/3 der Gemarkung Bad Aibling (ehem. Leoheim)

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte über den eingereichten Vorbescheid klären, inwieweit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der Erschließung und der folgenden beantragten Art und Nutzung zulässig ist. Gegenstand des Vorbescheidsantrages sind 59 Wohneinheiten für betreutes Wohnen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan enthält keine Definition für ein „betreutes Wohnen“.

Das Bauvorhaben unterscheidet sich vom normalen Wohnen durch architektonische Gestaltung und Ausstattung der Gebäude.

Im Einzelnen umfasst dies die Errichtung von:

1. Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsflächen
2. Barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden und Freiflächen
3. Barrierefreien Wohnungen (z. B. Türen mit mindestens 90 cm Breite, erforderliche Bewegungsfreiheit in den Sanitärbereichen)
4. Aufzüge, sodass jede Wohnung durch Aufzug erreichbar ist
5. Benutzerfreundliche Treppen mit beidseitigen Handläufen
6. Gegensprechanlage, Rauchmelder und elektrisch betriebenen Rollläden in allen Wohnungen
7. Bädern mit bodengleichen Duschen
8. Notrufmeldesystem und Lebenszeichenkontrolle

Nicht vorgesehen ist, dass durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sichergestellt wird, dass den künftigen Mietern oder Käufern neben der Überlassung des Wohnraums Betreuungs- und Pflegeleistungen angeboten werden. Hier bleibt es den künftigen Mietern oder Käufern selbst überlassen, bei Erforderlichkeit die gewünschten Verträge mit einem Dritten abzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Östlich der Hofmühlstraße“ wurde das Areal des ehemaligen Leoheims neu geregelt.

Es handelt sich hierbei um ein Sondergebiet, welches Kliniken, Kurbetriebe, Altenpflege und betreutes Wohnen zulässt. Der Begriff des „betreuten Wohnens“ wurde nicht genauer definiert und konkretisiert.

Die Bauvoranfrage hält die bestehenden Baugrenzen sowie die maximalen Baukörperhöhen ein. Geplant ist noch die Anordnung einer überdeckten Tiefgaragenzufahrt im Bereich der jetzt vorgesehenen oberirdischen Stellplätze. Hier müsste ggf. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Zur Sicherung des städtischen Regenwasserkanals (ehemaliger Stadtgraben) ist auf Kosten des Antragstellers eine Verlegung nach Vorgabe der Stadt Bad Aibling zu erfolgen. Weiterhin ist für eine gesicherte öffentliche Erschließung entlang der Adalbert-Stifter-Straße eine Fläche von ca. 200 m² an die Stadt Bad Aibling abzutreten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen und die Nutzung als „betreutes Wohnen“, wie beantragt, zuzulassen.

Zur Sicherung des städtischen Regenwasserkanals (ehemaliger Stadtgraben) ist auf Kosten des Antragstellers eine Verlegung nach Vorgabe der Stadt Bad Aibling zu erfolgen. Weiterhin ist für eine gesicherte öffentliche Erschließung entlang der Adalbert-Stifter-Straße eine Fläche von ca. 200 m² an die Stadt Bad Aibling abzutreten.

Abstimmung: angenommen 8 : 2

TOP 3

Antrag Stadt Bad Aibling auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Jugendtreff und Kleingartenanlage Westendstraße" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 818 der Gemarkung Bad Aibling **- Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Beim Jugendtreff „Mosaik“ an der Westendstraße werden dringend Lagerräume benötigt. Im Gebäude selbst besteht keine Möglichkeit, um Stapelstühle und -tische, Zelte und Utensilien für das Mittelalterlager etc. einzulagern. Es ist daher beabsichtigt, zu diesem Zweck auf dem Grundstück Fl.-Nr. 818 der Gemarkung Bad Aibling einen Container aus dem Bestand der Landesgartenschau, mit den Abmessungen 12,50 m x 3,00 m x 2,60 m aufzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Größe des Containers ist die Erteilung einer so genannten isolierten Befreiung nicht möglich, so dass hierfür die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichflächen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Jugendtreff und Kleingartenanlage Westendstraße“ im Bereich des SO 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 818 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung eines Containers entsprechend dem Plan der Stadt Bad Aibling vom 04.06.2012 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren **e i n z u l e i t e n**.

Der Plan 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, zur Stellungnahme vorzulegen (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Abstimmung: angenommen 9 : 1

TOP 4

Antrag Peter Greither auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südlich der Madaustraße" zur Erweiterung des Geltungsbereichs im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanerweiterung

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Madaustraße“ mit integriertem Grünordnungsplan ist am 22.03.2011 in Kraft getreten (Allgemeines Wohngebiet).

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen soll nun im Rahmen einer Erweiterung des Bebauungsplanes weiteres Baurecht auf dem verbleibenden Grundstück Fl.-Nr. 768 der Gemarkung Bad Aibling geschaffen werden. An der Straße St.-Georgs-Siedlung ist ein Grundstückstausch zur Bereinigung der Flurgrenzen mit der Stadt geplant (Fl.-Nr. 787/47).

Das bestehende Planungskonzept mit gemischten Gebäudetypen wurde im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereichs weitergeführt. Geplant sind zwei Doppelhäuser, drei Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. fünf Wohneinheiten bzw. ca. sieben bis acht Wohneinheiten. Die Gebäudehöhe steigt zur St.-Georgs-Siedlung von zwei Vollgeschossen auf III Vollgeschosse an und unterschreitet die Höhe des benachbarten Gebäudes im Südwesten mit ebenfalls drei Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss.

Der Stellplatznachweis erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt, weil sich hierdurch die Größe des Geltungsbereichs nahezu verdoppelt, eine Änderung im vereinfachten Verfahren ist somit nicht möglich.

Die Änderung betrifft eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Süden und entspricht einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Das Aufstellungsverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dies bedeutet vor allem, dass nur ein Auslegungsverfahren durchgeführt werden muss. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor, da es sich nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna Flora Habitat (FFH-) Gebieten und Vogelschutzgebieten des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000 vorliegen und die zulässige Grundfläche weit unter der hier relevanten Schwelle von 20.000 m² liegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling weist für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, einem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Madaustraße“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden zuzustimmen. Der Änderungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Architekten Petzenhammer, Bad Aibling, vom 24.05.2012 samt Festsetzungen und Begründung selben Datums ist Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes.

Die Änderung wird gemäß § 13 a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 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.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 5

Beschluss über Bauantrag Neumaier Vermögensverwaltung GbR Neubau Gebrauchtwagenüberdachung/Hagel- und Hochwasserschutz auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 663/4 und 657 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 70)

Sachverhalt:

Südöstlich des bestehenden Autohauses Neumaier im Bereich der Rosenheimer Straße/Ecke Ganghoferstraße soll ein Teil der Freifläche für Neu- und Gebrauchtwagenfahrzeuge überdacht werden. Parallel zu den Grundstücksgrenzen, sowohl zur Mangfall wie auch zur Rosenheimer Straße hin, ist ein ca. 33 m langes und 15 m breites erdgeschossiges Gebäude geplant. Die Ost- wie auch die Nordfassade ist überwiegend verglast, um eine weitestgehende Transparenz des eingeschossigen Baukörpers zu erhalten.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauvoranfrage Claus Rupprechter Abbruch der bestehenden Garage und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für 15 Stellplätze und oberirdisch 16 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 519 der Gemarkung Bad Aibling (östlich der Post)

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand der Deutschen Annington Immobilien AG vom 10.05.2012 wird verlesen. Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für 15 Stellplätze und weiteren 16 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 519 der Gemarkung Bad Aibling (östlich des Postgebäudes). Auf dem Grundstück der Post, westlich des Bahnhofs, ist im jetzigen Hinterhof ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude geplant. Die bestehenden Garagen sollen abgerissen werden. Der neue Baukörper mit den Abmessungen von ca. 15 x 16 m ist mit einer fünfgeschossigen und versetzten Bauweise geplant. Die Tiefgarage mit insgesamt 15 Stellplätzen ist angeschlossen an die bestehende Tiefgarage des Nachbargebäudes (Kino). Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes soll die Postfiliale umziehen. In den oberen Geschossen werden überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt insgesamt 16,71 m. Für den Altbau sind insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen und für den Neubau 13 Stellplätze, welches einen Gesamtstellplatzbedarf von 31 Stellplätzen ergibt. Hiervon sind 15 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen und 16 weitere Stellplätze sollen oberirdisch ausgewiesen werden. Sechs der oberirdischen Stellplätze sind auf dem Grundstück der Aurelis im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ausgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Es handelt sich hierbei um eine Baulücke, die im Norden durch eine viergeschossige Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus einschließlich Kino, im Nordwesten das bestehende ehemalige Postgebäude und im Osten eine bestehende dreigeschossige Wohnbebauung vorsieht.

Obwohl das neue Gebäude mit seinen fünf Geschossen das Maß der umliegenden Bebauung etwas überschreitet, halten wir eine Einfügung in die umliegende Umgebung noch als gegeben an. Mit der außergewöhnlichen und stark strukturierten Architektur wird dieser, bislang eher unbedeutsame und langweilige Platz inmitten der Innenstadt erheblich aufgewertet.

Für die Erschließung der Tiefgarage, wie auch für die Sicherung der sechs Stellplätze auf dem Grund der Aurelis ist eine dingliche Sicherung der jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der Bauvoranfrage mit der Maßgabe zuzustimmen, dass zum Bauantrag eine dingliche Sicherung der beiden Grundstückseigentümer zur Erschließung der Tiefgarage, wie auch der oberirdischen Stellplätze, vorgelegt wird. Weiterhin ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der den Baumbestand und die entsprechenden Grünflächen auf dem Grundstück berücksichtigt.

Abstimmung: angenommen 9 : 1

TOP 7

Beschluss über die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Ellmosen südöstlich des Gewerbegebietes Hollinger

Sachverhalt:

Der Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 03.04.2012, die Bauvoranfrage von Frau Maria Huber auf Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung und einer Garage südlich des Gewerbebetriebs Hollinger abzulehnen.

Begründet wurde dies mit der Lage des Grundstücks im momentanen Außenbereich und der Beeinträchtigung mehrerer öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB. Außerdem ist die Erschließung zurzeit nicht gesichert. Diese sollte mit der anstehenden Kanalisierung des Ortsteils Ellmosen im Zuge einer Gesamtbauleitplanung des Ortsteils erfolgen. Äußerst kritisch wird außerdem die Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb Hollinger aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten gesehen. Wie groß der Abstand zu dem Gewerbebetrieb mit einer allgemeinen Wohnbebauung mindestens einhalten muss, ist durch ein Schallgutachten zu überprüfen.

Mit dem Landratsamt Rosenheim wurde zwischenzeitlich geklärt, inwieweit die Errichtung eines Einzelvorhabens weiter südlich des beantragten Standortes möglich ist. Nach einer vorläufigen Einschätzung sieht auch das Landratsamt eine rechtlich gesicherte Bebauung südlich des Gewerbebetriebs Hollinger nur über den Erlass einer Innenbereichssatzung gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, die Gesamtentwicklung des Ortsteils Ellmosen in Abhängigkeit mit der in naher Zukunft zu realisierenden Kanalisation des gesamten Ortsteils zu verbinden. Eine stückweise Lösung der Erfüllung von Bauwünschen erachten wir als nicht sinnvoll und zielführend, da die Erschließungsfragen nicht geklärt sind. Auch müssen hierbei die immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft und berücksichtigt werden. Nach einer ersten Einschätzung des Ing.-Büros Greiner ist ein Mindestabstand von 50,00 Meter südlich des Gewerbebetriebes Hollinger für eine allgemeine Wohnbebauung einzuhalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, von einer Satzung für einen kleinen Teilbereich des Ortsteils Ellmosen Abstand zu nehmen. Mit Erstellung der Kanalisation für den Ortsteil Ellmosen, die in absehbarer Zeit realisiert werden soll, soll für den gesamten Ortsteil ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch diese Bauleitplanung sind folgende Punkte zu regeln:

1. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
2. Die Bedürfnisse der Bewohner zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.
3. Die Erhaltung und Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils.
4. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
6. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, für einen kleinen Teilbereich des Ortsteils Ellmosen eine Einbeziehungssatzung zu erstellen. Mit Erstellung der Kanalisation für den Ortsteil Ellmosen, die in absehbarer Zeit realisiert werden soll, soll für den gesamten Ortsteil ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch diese Bauleitplanung sind folgende Punkte zu regeln:

1. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
2. Die Bedürfnisse der Bewohner zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.
3. Die Erhaltung und Fortentwicklung des bestehenden Ortsteils.
4. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
6. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft.
7. Im gesamten Geltungsbereich sind die Grundsätze des Weilheimer Modells anzuwenden.

Abstimmung: angenommen 9 : 1

TOP 8

Beschluss über Bauantrag Peter Greither

Neuerrichtung eines Nebengebäudes für Fitness, Sauna und Massage auf den Grundstücken Fl.-Nrn 139 und 137/2 der Gemarkung Bad Aibling (An der Waage 2)

Sachverhalt:

Östlich des bestehenden Neubaus auf dem Grundstück des Hotels Lindner soll auf dem Tiefgaragendeck ein erdgeschossiger und winkelförmiger Baukörper als Hotelergänzung für Fitness, Sauna und Massage errichtet werden. Das Gebäude wird mit einem überdachten Zugang zum Hoteltrakt verbunden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag ohne Einwände zu.

Abstimmung: angenommen 8 : 0

Die Stadträte Niedermeyr und Höllmüller sind bei Beratung und Abstimmung abwesend.

TOP 9

Beschluss über Bauvoranfrage Josef Holzmaier **Neubau Austragshaus mit Garage als privilegiertes Vorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1032** **der Gemarkung Dettendorf (Westen 31)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Austragshauses mit Garage auf der Fl.-Nr. 1032 der Gemarkung Dettendorf.

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB privilegiert und somit bauplanungsrechtlich zulässig. Der Neubau ist mit den Abmessungen von 9 x 11 m und zwei Vollgeschossen geplant. Der Standort ist nordöstlich des bestehenden Bauernhofs geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehende öffentliche Straße weist in diesem Bereich nur eine Breite von ca. 3 m auf. Für eine gesicherte öffentliche Erschließung ist dauerhaft eine Breite von 5,50 m anzustreben. Daher ist eine Grundabtretung von ca. 500 m² erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der Bauvoranfrage zum Neubau eines Austragshauses zuzustimmen. Für eine gesicherte öffentliche Erschließung ist noch eine genau zu vermessende Teilfläche entlang der öffentlichen Straße an die Stadt Bad Aibling abzutreten, um eine Fahrbahnbreite von maximal 5,50 m zu erreichen.

Abstimmung: angenommen 7 : 0

Bei Beratung und Abstimmung sind die Stadträte Niedermeyr und Höllmüller sowie Zweite Bürgermeisterin Heidi Benda abwesend.

TOP 10

Luitpold Volksschule Bad Aibling **Errichtung von zwei Fluchttreppen sowie Ertüchtigung der Rettungswege** **- Überarbeitung der Kostenberechnung** **- Option für eine Generalinstandsetzung** **- Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen**

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 03.05.2012, die Baumaßnahme in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Im Haushaltsjahr 2012 sind die erforderlichen Außentreppen als zusätzliche Fluchtwege herzustellen. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt 335.733,91 € (brutto).

Im Haushaltsjahr 2013 sollen die übrigen aus dem Brandschutzgutachten erforderlichen Maßnahmen ausgeführt werden. Die Kosten wurden auf 793.922,59 € (brutto) berechnet.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind für das Jahr 2013 bereit zu stellen. Die Zuschussmöglichkeiten sind auszuschöpfen.

Sicherheitsmaßnahmen, die nicht unmittelbar dem Brandschutz dienen, sind nicht durchzuführen.

Die Umbaumaßnahmen für die Hofberg-Schule sind für das Haushaltsjahr 2014 vorzusehen. Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor.

Zwischenzeitlich wurde eine Überarbeitung der notwendigen Elektroinstallationen vorgenommen, welche eine leichte Kostenreduzierung ergab. Die Gesamtkosten hierfür liegen nun bei 170.764,86 € (netto), was eine Reduzierung gegenüber der letzten Berechnung von 30.598,70 € (netto) ergibt.

Es wurde weiterhin der Gesamtzustand der Fenster des Altbaus untersucht.
Die Beurteilung der Fenster ergibt folgendes Fazit:

Die Fenster an der Südseite (Baujahr ca. 1960 bis 1970) sind baulich größten Teils in Ordnung. Die Verglasung besteht aus zwei x ca. 3 mm Floatglas gekittet. Zwischen Rahmen und Flügel wurde zu dieser Zeit keine Gummidichtung eingebaut. Einige verfaulte Bodenschwellen müssen ausgetauscht und die gesamten Fenster abgeschliffen, neu gestrichen und nachverkittet werden. Die Wärmedämmung, der Sonnen- und der Schallschutz entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Vorkehrungen gegen Sonneneinstrahlung und Straßenlärm wurden bereits mehrmals durch die Schulleitung gefordert.

Die Scheiben in einem Zimmer im 1. OG an der Südseite zur Harthäuser Straße wurden im Jahr 2007 mit einer Hitzeschutz- und Energiesparfolie versuchsweise überklebt. Die Folie für ein Zimmer mit vier Fenstern 1,36 x 2,50 m kostete damals brutto 1.175,00 €. Eine merkliche Verbesserung wurde nicht bekundet.

Die Fenster an der Westseite wurden 1995 erneuert. Diese Fenster sind baulich in einem extrem schlechten Zustand. Es wurden schon einige verfaulte untere Rahmenteile ausgetauscht. Derzeit sind fünf Fenster teils im Rahmen und teils im Flügel so verfault, dass unbedingt Teile ersetzt werden müssen.

Da nach diesem Ergebnis kurzfristig einige und mittelfristig alle Fenster erneuert werden müssen, stellt sich die Frage, diese Maßnahme im kommenden Jahr gemeinsam mit den erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zu integrieren.

Dadurch würde sich der Kostenrahmen um ca. 435.000,- € (brutto) erhöhen. Hierbei sind die Kosten für die Be- und Entlüftungsanlagen der Klassenräume, einschl. Planungskosten, berücksichtigt.

Die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt belaufen sich nach einer überarbeiteten Kostenberechnung des Architekten auf brutto 1.228.021,04 €. Mit den Kosten des 1. Bauabschnitts im Jahre 2012 (Fluchttreppen) ergibt sich eine neue Gesamtsumme in Höhe von 1.563.754,94 € (brutto).

Da es sich in diesem Falle um eine „Generalinstandsetzung“ handelt, könnten entsprechende höhere Fördergelder abgeschöpft werden.

Weiterhin wurde geprüft, welche Sicherungsmaßnahmen die Schule St. Georg installiert hat. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine Videoüberwachungsanlage. Für eine solche Anlage fallen weitere Kosten in Höhe von ca. 12.000 € (netto) an.

Der Bauablauf mit Kosten stellt sich demnach wie folgt dar:

2012 – 1. Bauabschnitt (Fluchttreppen) mit Kosten von brutto = 335.733,91 €

2013 – 2. Bauabschnitt (Brandschutz, Fenster und Lüftungsanlage) mit Kosten von brutto = 1.228.021,04 €

Alternativ:

2013 - 2. Bauabschnitt (nur Brandschutz) mit Kosten von brutto = 778.999,50 €

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die überarbeitete Kostenberechnung zur Kenntnis zu nehmen und eine Generalsanierung, einschließlich neuer Fenster und Belüftung der Klassenräume zu beschließen. Weiterhin soll als Sicherungsmaßnahme, vergleichbar mit der St. Georg Schule, eine Video-Überwachungsanlage eingebaut werden.

Am vorgesehenen Bauablauf, wie im Stadtrat am 03.05.2012 beschlossen, soll sich nichts ändern.

In der kommenden Sitzung des Stadtrates sind die Zuschüsse/Förderhöhe detailliert darzustellen. Für die Luitpold-Schule sind die Heizkosten sowie die Fördermöglichkeiten für eine Videoanlage zu ermitteln.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 11

Beschluss über Antrag der Grünen Offenen Liste zum Stromsparerpotential bei Heizungspumpen im Bereich der Heizanlagen städtischer Gebäude

Sachverhalt:

Die GOL stellt den Antrag, das Energiesparerpotential bei Heizungspumpen in allen städtischen Liegenschaften prüfen zu lassen. Sie bitten um einen Bericht der Verwaltung, zum Zustand der Heizungsanlagen hinsichtlich möglicher Stromsparerpotentiale und dem sinnvollen Austausch alter Pumpen.

Begründung: Pumpen sind heimliche Stromfresser auch in kommunalen Gebäuden. Von über 80 PROZENT STROMSPARPOTENZIAL BEI NICHTWOHNGBÄUDEN wird berichtet. Veraltete Umwälzpumpen in den Heizungszentralen vieler kommunaler Gebäude seien so unnötige Verursacher hoher Kosten. Der Einbau von modernen Hocheffizienzpumpen rechne sich nach wenigen Jahren. Häufige Überdimensionierung und meist unregelmäßiger Lauf bei zu hoher Leistung sind die Gründe.

Das Herz einer Heizungsanlage ist die Heizungspumpe. Sie transportiert das erwärmte Wasser vom Heizkessel zu den Heizkörpern. Dazu benötigt sie Strom. Alte Heizungspumpen arbeiten jedoch immer mit der gleichen Drehzahl und können sich nicht dem entsprechenden Bedarf anpassen. Sie pumpen selbst dann weiter, wenn die Thermostatventile zuge dreht sind. Das vergeudet Strom und kostet unnötig Geld.

Der so genannte PumpenCheck ist Bestandteil der Kampagne "Klima sucht Schutz", die vom Bundesumweltministerium gefördert wird. Auch Kommunen, die alte Heizungspumpen gegen moderne Hocheffizienzpumpen tauschen möchten, können auf staatliche Unterstützung hoffen, laut Projektträger der Klimaschutzkampagne.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Luitpoldschule an der Harthauser Str. 3 wurden 2011 die beiden Heizkessel erneuert. Die dazugehörige Verteilung inkl. der Umwälzpumpen ist für das Jahr 2013 vorgesehen. Kostenpunkt ca. 40.000 € gemäß Kostenschätzung.

An den Schulen Hofberg, St. Georg und Willing sind noch alte Pumpen im Einsatz, welche in Verbindung mit neuen Steuerungen in den nächsten Jahren zu erneuern sind.

In den Wohnanlagen der Ganghoferstraße wurden zwischen 2004 und 2007 neue Heizanlagen nach dem aktuellen und gültigen Standard eingebaut.

Im Kindergarten Westendstraße wurde die Heizungsanlage 2010 entsprechend neuestem Standard ausgetauscht.

Im Gemeindehaus in Berbling wurde im Rahmen der Generalsanierung eine effiziente Pelletsheizung eingebaut. Die übrigen Kindergärten könnten mit Energiesparpumpen nachgerüstet werden.

Vor dem Einbau der Pumpen ist eine technische Prüfung zwingend erforderlich, ob eventuell Heizkreise mit Fußbodenheizung versehen sind, da in diesen Fällen das System nicht funktioniert.

Sofern die entsprechenden Haushaltsmittel in den kommenden Jahren zur Verfügung gestellt werden können, werden diese Maßnahmen der noch nicht umgerüsteten Anlagen durchgeführt.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen, die Gesamtkosten des Ausbaues veralteter Heizungspumpen in allen städtischen Gebäuden zusammenzustellen und im Rahmen der Haushaltsberatungen vorzutragen.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 12

Verkehrsangelegenheiten

Antrag Eva Loos zur Errichtung einer Fußgängerampel in der Thürhamer Straße

Sachverhalt:

Stadträtin Eva Loos stellte mit Schreiben vom 01.02.2012 den Antrag, an der Kreuzung Thürhamer Straße/Eichenstraße für die Zeit der Umbaumaßnahmen in der Innenstadt bzw. der Umleitung des Verkehrs über die Thürhamer Straße eine Druckknopfampel aufzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umsetzung weder mit einer Ampelanlage noch mit einem Zebrastreifen ist nicht möglich, da die notwendige Aufstellfläche (südlich der Thürhamer Straße/westlich der Eichenstraße) nicht zur Verfügung steht. Der betroffene Grundstückseigentümer ist nach mehrmaligen Gesprächen mit der Stadt, zuletzt am 04.06.2012, nicht bereit, den entsprechend notwendigen Grund zur Verfügung zu stellen. Aus diesen Gründen besteht nur die Möglichkeit, über private Initiativen in Form von Schulweghelfern, zumindest für die Kinder ein gesichertes Überqueren an dieser neuralgischen Stelle zu ermöglichen.

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Stadtrat Niedermeyr teilt mit, dass mit Frau MdL Maria Noichl und Herrn Franz Polland, 1. Vorsitzender der Verkehrswacht Rosenheim e.V., ein Ortstermin stattgefunden habe und zeigt Lösungsvorschläge auf. Erster Bürgermeister Felix Schwaller beauftragt die Verwaltung, schnellst möglich Piktogramme auf der Fahrbahn aufzubringen und eine Blinklichtanlage zu installieren. Die Maßnahmen sind mit der Polizeiinspektion und Herrn Polland abzustimmen.

ohne Abstimmung

TOP 13

Verschiedenes

Besuch des Kurhauses durch Senioren und Behinderte

Stadtrat Bräunlich weist auf die Situation von Senioren und Behinderten hin, die das Kurhaus besuchen möchten. Diesbezüglich sei mit Herrn Riedmayer gesprochen worden, wobei eine Duldung nebst Befristung erörtert wurde, worauf dann erneute Gespräche erfolgen sollten. Herr Riedmayer bittet, die Auflagen einzuhalten. Er lasse mit sich reden, wenn die Vereinbarungen eingehalten werden.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller schildert hinsichtlich der Parkmöglichkeiten und des An- und Abfahrens für Behinderte und Senioren ausführlich den Werdegang im Kurhaus-Rechtsstreit und die aktuelle Situation. Eine konsequente Einhaltung der Auflagen der Baugenehmigung verschlechtere jedoch die Situation des angesprochenen Personenkreises, hier herrsche aber ein Gentlemen's Agreement.

ohne Abstimmung

TOP 13.1

Verschiedenes

Verkehrsführung während der Sperrung der Innenstadt

Stadtrat Bräunlich stellt fest, dass der Verkehr in Mietraching seit der Sperrung der Innenstadt zugenommen habe, weil der Verkehr aus der Thürhamer Straße in Richtung Kurpark/Therme über den B&O-Kreisel und dann über den Texas-Kreisel geführt werde.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller stellt hierzu fest, dass die Thürhamer Straße zeitweise sehr stark frequentiert sei und die wartenden Linksabbieger zu Staus führten; darüber hinaus werde hierdurch Verkehr beim Schulzentrum reduziert. Die Vorfahrtsregelung für die Bauphase zu ändern, sei zu gefährlich.

ohne Abstimmung

TOP 13.2

Verschiedenes

Absage Ami-Volksfest in Mietraching

Stadtrat Bräunlich bittet, Herrn Bachmeier bei seinen Bemühungen um das Ami-Volksfest in den kommenden Jahren zu unterstützen.

ohne Abstimmung

TOP 13.3

Verschiedenes

Gehwegpflaster am Kellerberg

Stadtrat Stigloher weist auf das schadhafte Pflaster beim Gehweg am Kellerberg hin. Es solle geprüft werden, ob noch Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können.

ohne Abstimmung

TOP 13.4

Verschiedenes

Grundstück an der Autobahn

Zweite Bürgermeisterin Heidi Benda wünscht Informationen zu einem Zeitungsartikel, wonach die Autobahndirektion Interesse an einem Grundstück (Kathrein?) in Autobahnnähe habe. Laut Erstem Bürgermeister Felix Schwaller handelt es sich um das Grundstück von Frau Buck und mit Herrn Kathrein sei klargestellt, dass eine bauliche Entwicklung nie befürwortet wird.

ohne Abstimmung

TOP 13.5

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 08.05.2012 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 10.2:

An der St.-Georg-Schule wurde nur die Videoüberwachung eingebaut.

Bauverwaltung zu TOP 10.3:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim teilte mit, dass es sich nicht um eine Rodung handle (z. B. wegen einer Nutzungsänderung), sondern um einen Holzeinschlag. Das Grundstück wird also weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Der Grundstückseigentümer sei verpflichtet, innerhalb von drei Jahren wieder aufzuforsten.

Die Fällungen waren wegen Käferbefalls und Windbruch erforderlich. Auf Empfehlung des Amtes werde im nächsten Herbst/Frühjahr mit Erlen und Tannen wieder aufgeforstet.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 21:25 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Bernhard Gall
Verwaltungsamtsinspektor