



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

über die 52. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 03.07.2012
im Seminarraum (ehemaliger Eingang) des Kurhauses Bad Aibling

Beginn der Sitzung war 17:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

Anwesend:

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Heidi Benda

(als Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Armin Niedermeyr

Stefan Roßteuscher

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Schriftführer

Bernhard Gall

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Josef Glaser

Erwin Kühnel

von der Verwaltung

Luise Fischer

Thomas Gems

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung wurde während der Dauer der Sitzung bei den Stadträten in Umlauf gesetzt und genehmigt; es wurden keine Erinnerungen erhoben.

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 92 "Am Kollersberg"
 - Vorentwurf
 - Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
2. Verschiedenes

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 92 "Am Kollersberg"

- Vorentwurf

- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Sachverhalt:

Die Josef Reichenberger GmbH & Co. KG hat die Grundstücke Fl.-Nrn. 1853 und 1856 der Gemarkung Bad Aibling von der Deutschen Rentenversicherung erworben. Die Stadt hat diese Flächen gepachtet und nutzt sie als Parkplatz (P4A). Der Antragsteller beabsichtigte die Errichtung eines Lebensmittelvollsortiment-Marktes. In der Sitzung des Bauausschusses vom 13.09.2011 kam der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Am Kollersberg“ zur Ausweisung eines Sondergebiets Einkaufszentrum/Parkdeck nicht zustande. Der Antrag wurde zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, mit den wirtschaftlichen Verbänden zu sprechen; ein Einzelhandelsgutachten sollte erstellt werden.

Am 27.03.2012 reichte die Josef Reichenberger GmbH & Co. KG eine formlose Bebauungsanfrage zur Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage ein. Der Bauausschuss hat am 03.04.2012 beschlossen, eine allgemeine Wohnbebauung grundsätzlich in Aussicht zu stellen. Für eine endgültige Beurteilung sei ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erstellen, zur Sicherung öffentlicher Stellplätze sei ein Vertragsentwurf zu formulieren und zur Entscheidung vorzulegen.

Am 14.06.2012 befasste sich der Bauausschuss mit einer Bauvoranfrage der Josef Reichenberger GmbH & Co. KG zur Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage. Diese Bauvoranfrage wurde zwar mit Schreiben vom 12.06.2012 durch den Antragsteller zurückgenommen, das Vorhaben wurde aber dennoch in dieser Sitzung behandelt. Eine Bebauung dieser Größenordnung sei unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich vorstellbar, gemäß § 13 a BauGB sei ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.

Es werden drei Varianten als Vorentwurf angeboten.

Sie unterscheiden sich im Wesentlichen nur dadurch, dass die nordöstliche Bebauung zweimal als geschlossene und einmal als unterbrochene Bebauung angeboten wird.

Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,28, mit der Festsetzung, dass bei Ermittlung der Grundflächen die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.

Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,9. Die beiden westlichen Baureihen sind mit III+D und die östliche Reihe mit III+D bis IV+D festgesetzt.

In der Tiefgarage werden 50 öffentliche Park & Ride-Stellplätze zur dauerhaften Nutzung festgesetzt. Die Einzelheiten werden in einem notariellen städtebaulichen Vertrag geregelt. Weitere 25 öffentliche Stellplätze sind oberirdisch festgesetzt.

Bei der Variante 2 wird die östliche Bebauung unterbrochen, sodass hier keine geschlossene Bebauung, sondern zwei Baukörper entstehen.

Die 3. Variante sieht wiederum eine geschlossene Bebauung vor, untergliedert diese jedoch mit einem Zwischenbau, der nur zweigeschossig ausgeführt werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 zum einen 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 unter der hier relevanten Schwelle von 20.000 m² liegt.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Bebauung dieser Art ist städtebaulich vertretbar, wenn man die im Südwesten bestehende großräumige Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung betrachtet und die im Nordwesten anschließende Bebauung, mit einer Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe mit 14,50 m, vergleichbar mit der geplanten viergeschossigen Bebauung. Aufgrund der topografischen Lage im nordöstlichen Eck der Grundstücksfläche, ist eine VI+D Bebauung vorstellbar, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt und das sogenannte Penthouse sich allseitig vom Hauptbaukörper deutlich absetzt. Da es sich momentan nur um einen Aufstellungsbeschluss handelt, da Begründung und Grünordnungsplan noch fehlen, ist eine der drei angebotenen Planvarianten vom Bauausschuss zu beschließen. Anschließend wird der förmliche Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des Bauausschussbeschlusses gefertigt und erneut dem Gremium vorgelegt.

Parallel hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag verhandelt und beschlossen, der Grundlage für einen notariellen Vertrag ist, wo die dauerhafte Nutzung (50 Jahre) der insgesamt 75 öffentlichen Stellplätze für Park & Ride-Nutzer geregelt ist.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1853 und 1856 der Gemarkung Bad Aibling einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit folgenden Maßgaben **a u f z u s t e l l e n** :

1. Die Bauhöhe ist im südwestlichen Bereich auf II+D zu reduzieren.
2. Bauhöhe im Norden IV+D, wobei Variante 3 bevorzugt wird.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 92 „Am Kollersberg“ mit der Variante 3 des Architekten Jan Hehenberger/München vom 18.06.2012 (Stand: 25.06.2012) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

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.

Abstimmung: angenommen 6 : 4

Bis zur Stadtratssitzung ist abzuklären, warum die GRZ geändert wurde (bei der Bauvoranfrage 0,24, beim Bebauungsplanentwurf 0,28).

TOP 2

Verschiedenes

Verbesserung des Parkleitsystems

Herr Gems erläutert anhand von Beispielen aus dem Bereich Kolbermoorer-/Krankenhausstraße, dass beim bestehenden Parkleitsystem Nachbesserungsbedarf bestehe, so sollten z. B. nicht mehr als vier Ziele auf einmal angezeigt werden.

Im Rahmen der Verkehrsschau sollen alle Standorte überprüft werden.

ohne Abstimmung

TOP 2.1

Verschiedenes

Einbeziehungssatzung Ellmosen

Stadtrat Lechner moniert die Formulierung des Schreibens vom 26.06.2012 an Herrn Leonhard Lechner. Es solle unmissverständlich mitgeteilt werden, wie das weitere Verfahren ablaufe.

ohne Abstimmung

TOP 2.2

Verschiedenes

Müllabfuhr

Stadtrat Lechner kritisiert, dass auf die geänderten Müllabfuhrtermine nicht hingewiesen wurde. Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet, dass es Irritationen gegeben habe, die aber durch einen Anruf beim Landratsamt hätten bereinigt werden können. Stadtrat Kühnel teilt ergänzend mit, dass an den Mülltonnen Hinweiszettel angebracht worden seien und auch im Mangfall-Boten darauf hingewiesen wurde.

ohne Abstimmung

TOP 2.3

Verschiedenes

Aufenthalt im Kurpark

Stadtrat Roßteuscher beanstandet das scharfe Vorgehen der Kurparkstreife, z. B. gegenüber Familien mit Kindern. Erster Bürgermeister Felix Schwaller informiert, dass die Protokolle der Kurparkstreife erschreckend seien und daher ein konsequentes Einschreiten erforderlich sei.

ohne Abstimmung

TOP 2.4

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 14.06.2012 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheit berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 13.3:

Es können keine Gewährleistungsansprüche mehr geltend gemacht werden.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:55 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Bernhard Gall
Verwaltungsamtsinspektor