



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

über die 63. Sitzung
des Stadtrates Bad Aibling
am Donnerstag, 26.07.2012
im Seminarraum (ehemaliger Eingang) des Kurhauses Bad Aibling

Beginn der Sitzung war 18:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

Anwesend:

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Heidi Benda

Dieter Bräunlich

Maria Eder

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Rudolf Gebhart

Stefan Glas

Josef Glaser

Thomas Höllmüller

Dr. Reiner Keller

Dr. Alois Kreitmeier

Erwin Kühnel

Richard Lechner

Max Leuprecht

Maximilian Lindner

fehlt auf Zeit

Rosemarie Matheis

Dr. Birgitt Matthias

Armin Niedermeyr

Ulrich Nowak

Stefan Rossteuscher

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Josef Taufler

Schriftführer

Peter Schmid

von der Verwaltung

Thomas Jahn

Andreas Krämer

Andreas Mennel

Joachim Prikril

Außerdem anwesend:

Herr Thomas Ebel, Frau Birgit Meinberg, Kurhauspächter zu Tagesordnungspunkt 1,
nichtöffentlicher Teil

Stadtrat Glaser schlägt vor, nach der Sitzung die Beleuchtung am Marienplatz zu begutachten.

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. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südlich der Madaustraße" zur Erweiterung des Geltungsbereichs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
 - Redaktionelle Änderungen
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

3. Bebauungsplan Nr. 91 mit integriertem Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitgelände Willing" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes
 - Änderung des Sondergebiets
 - Erneute Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

4. Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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) = 0,29, 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.

Stadtrat Lindner erscheint zur Sitzung.

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 **a u f z u s t e l l e n**.

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.

Stadträtin Fuchs übergibt hierzu folgenden Änderungsantrag.

Ich nehme Bezug auf meine Stellungnahme vom 09. Juli die Bürgermeister Schwaller und den Stadträten zugegangen ist.

Es ist das legitime Interesse des Investors, sein Grundstück unter wirtschaftlichen Aspekten maximal auszunutzen. Es ist unser Interesse, die öffentlichen Belange bestmöglich zu vertreten.

Die uns vorliegende Entwurfsplanung sieht aus, als wäre sie als Standardplanung aus einer Münchner Architektenschublade gezogen worden. Vollkommen ungenügend geht sie auf die Länge des Grundstücks und die Umgebung ein.

Ich stelle den Antrag:

- Das Baufenster der östlichen Gebäude am Kollersberghang soll mit der jetzigen Grenze des befestigten Parkplatzes abschließen.
Nur dann kann sich eine waldmantelartige Bepflanzung vor dem baumbestandenen Hang anlegen oder erhalten lassen und der Hang noch halbwegs angemessen wahrgenommen werden.
- An der Milchhäuslstraße wird ausreichend Grund an die Stadt abgetreten, so dass eine breite und fußgängerfreundliche Straßengestaltung möglich wird, die als Wegverbindung zwischen zwei Kurgebieten auch zu erkennen ist.
- Die Gebäude an der Milchhäuslstraße werden nur II+D hoch, damit kein schluchtartiges, sondern ein großzügiges Straßenbild entsteht.
- Die Gebäude am Hang folgen in der Höhenentwicklung dem Wegeverlauf am Kollersberg.

Die Punkte sollen einzeln abgestimmt werden

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Stadtratssitzung zurückzustellen. Die Planung ist noch einmal zu überarbeiten.

ohne Abstimmung

TOP 2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südlich der Madaustraße" zur Erweiterung des Geltungs-
bereichs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Redaktionelle Änderungen

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 28.06.2012 den Aufstellungsbeschluss zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Redaktionell soll auf dem Plan noch vermerkt werden, dass es sich um eine 1. Änderung des Bebauungsplans in Form einer Erweiterung für einen westlichen Teilbereich handelt. An der übrigen Planung hat sich nichts geändert. Damit kann der Stadtrat nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses den Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Madaustraße“ billigen und die Verwaltung mit der Durchführung des Auslegungsverfahrens beauftragen.

Beschluss:

Der Stadtrat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Änderungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Architekten Petzenhammer vom 24.05.2012 samt Festsetzungen und Begründung selben Datums, dem bereits in der Stadtratssitzung vom 28.06.2012 zugestimmt wurde (Aufstellungsbeschluss), wird redaktionell hinsichtlich seiner Überschrift geändert. Die Überschrift lautet: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Madaustraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, Erweiterung um westlichen Teilbereich“. Weiterhin ist der Plan redaktionell noch zu ändern in folgendem Punkt: Der Erweiterungsbereich der Änderungsplanung umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 768/T und 787/47/T der Gemarkung Bad Aibling.

Der Stadtrat billigt den Plan mit integriertem Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Südlich der Madaustraße“ der Architekten Petzenhammer, Bad Aibling, vom 24.05.2012 samt Festsetzungen und Begründung selben Datums einschließlich der eingearbeiteten vorgenannten redaktionellen Änderungen (Planfassung 26.07.2012) und beschließt, die Planung samt Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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. 2 i. V. m. § 13 a BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

Stadtrat Lechner bittet, auch folgende Textstellen abzuändern:

-Ziffer 3 Abs. 2 der Begründung

-Ziffer 8.3 der textlichen Hinweise

Abstimmung: angenommen 24 : 0

Stadtrat Lindner nimmt wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 3

Bebauungsplan Nr. 91 mit integriertem Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitgelände Willing" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes

- Änderung des Sondergebiets
- Erneute Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.05.2012 den oben genannten Bebauungsplan des Büros Grünwerk-Karl mit integriertem Grünordnungsplan samt Begründung, Stand 27.03.2012, gebilligt. Der Stadtrat hat in dieser Sitzung weiterhin den Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes, Stand 24.11.2011, gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Offenlage durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen.

Noch vor der erneuten Offenlage hat die Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Rosenheim der Stadt Bad Aibling mitgeteilt, dass nachträglich festgestellt worden ist, dass Sondergebiete für Erholungszwecke auch Wohnnutzung zu Erholungszwecken voraussetzen. Im Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes, den der Stadtrat am 24.05.2012 gebilligt hatte, ist ein Sondergebiet für Sport, Freizeit und Brauchtumpflege gemäß § 10 BauNV festgesetzt worden. Da nach § 10 BauNVO nur Sondergebiete festgesetzt werden können, die der Erholung dienen und der Erholung offensichtlich zwingend auch Wohnnutzung gehört, ist es notwendig, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. Sonst stünde laut Auffassung des Landratsamtes Rosenheim die Flächennutzungsplanänderung im Widerspruch zur Gesetzeslage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Offenlage noch nicht durchgeführt wurde, kann der Stadtrat seinen Billigungsbeschluss hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung abändern wegen des Sondergebietes. Die Offenlage kann dann erneut beschlossen und durchgeführt werden. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und beide Verfahren im Parallelverfahren aufgestellt und geändert werden, soll aus Rechtssicherheitsgründen auch der Billigungsbeschluss hinsichtlich des Bebauungsplanes erneut gefasst werden.

Beschluss:

Der Stadtrat fasst hierzu folgenden Beschluss:

Der Stadtrat billigt erneut den Bebauungsplanentwurf des Büros Grünwerk-Karl, Landschafts- und Freiraumplanung, Stand 27.03.2012, mit integriertem Grünordnungsplan samt Begründung, Stand 27.03.2012, in dem die beschlossenen Änderungen umgesetzt sind. Im Flächennutzungsplan ist anstelle des Sondergebiets nach § 10 BauNVO ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Freizeit, Sport und Brauchtumpflege festzusetzen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist der Bezug („Sondergebiet für Freizeit und Erholung“) dahingehend abzuändern, dass das Wort Erholung auch aus der Begründung entfernt wird.

Der Stadtrat billigt weiterhin den Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes des Büros Grünwerk-Karl, Landschafts- und Freiraumplanung, Stand 26.07.2012, samt Begründung, Stand 26.07.2012, in dem die vorgenannten Änderungen bereits umgesetzt sind. Der Stadtrat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplan-Änderungsplanes durchzuführen (Offenlage).

Abstimmung: angenommen 25 : 0

TOP 4

Verschiedenes

TOP 4.1

Vollzug der Straßenverkehrs-Ordnung:

Überprüfung der verkehrsrechtlichen Anordnung der Stadt Bad Aibling zur Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Ganghoferstraße sowie der Ebersberger Straße in Bad Aibling

Erster Bürgermeister Schwaller gibt das Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 19.07.2012 bekannt.

Die Stadt Bad Aibling wird darin gebeten, die Verkehrsanordnung vom 25.04.2012 bis zum 06.08.2012 aufzuheben und die Verkehrszeichen 274-53 „30 km/h“ zu entfernen. Sollte diese Frist ergebnislos verstreichen, wird seitens des Landratsamtes Rosenheim eine fachaufsichtliche Weisung zur förmlichen Aufhebung dieser Verkehrsanordnung erlassen

Dieser Anordnung wird nachgekommen.

ohne Abstimmung

TOP 4.2

Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse des Stadtrates:

Grundstücksangelegenheiten:

Genehmigung der Nachtragsurkunde Josef und Monika Feulner von Fl.-Nr. 793/15 der Gemarkung Bad Aibling-Madaustraße

Beschluss:

Der Stadtrat hat Kenntnis genommen von der Urkunde der Notarin Sylvia Rosendorfer in Bad Aibling vom 06.06.2012, URNr. 940/2012 R und genehmigt alle darin im Namen der Stadt Bad Aibling abgegebenen Erklärungen.

Neubau Rathaus Marienplatz

-Vergabe der Glaserarbeiten

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt sowie den Vergabevorschlag zur Kenntnis und beschließt, den Auftrag an den wirtschaftlich günstigsten Anbieter, die Firma Glas Oswald, Mittenheimer Str. 74, 85764 Oberschleißheim, zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 51.954,20 € zu vergeben.

ohne Abstimmung

TOP 4.3

Zebrastreifen Krankenhausstraße

Stadtrat Dr. Kreitmeier bittet, den Zebrastreifen bei der Ausstellungshalle deutlich zu kennzeichnen, z.B. mit einer Blinkampel.

ohne Abstimmung

TOP 4.4

Bäderlauf

Stadtrat Dr. Keller bittet, den Tagesordnungspunkt „Bäderlauf“ in der nächsten Werkausschusssitzung öffentlich zu behandeln.

ohne Abstimmung

TOP 4.5

Ludwigskreisel

Stadtrat Roßteuscher bittet, die Bepflanzung am Brunnen zu verbessern.
Stadträtin Eder regt an, auch die Insel der Querungshilfe zu bepflanzen.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Stadtrates um 21:00 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Peter Schmid
Verwaltungsoberamtsrat