



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

über die 61. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 09.04.2013
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses am Marienplatz

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

Josef Glaser

Erwin Kühnel

von der Verwaltung

Hubert Krabichler

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. Beschluss über Bauantrag Peter Greither
Abbruch der Gebäude auf den Fl.-Nrn. 140, 140/1, 141/1, 142 und 144 der Gemarkung Bad Aibling sowie Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Hotelzimmern (Rosenheimer Str. 5 u. 7)
2. Beschluss über Bauvoranfrage Erich-Gottfried-Heuser OHG
Errichtung von Wohneinheiten für betreutes Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstraße)
3. Bauantrag Nuova Casa Classica GmbH zur Errichtung einer Garage und 6 Außenstellplätzen an der Adalbert-Stifter-Str. 6
- Beschluss über Planzusammenstellung zum Bauantrag Hanggarage
4. Beschluss über Bauantrag Dr. Assad Saad
Aufstockung und Nutzungsänderung des vorhandenen Gewerbegebäudes in ein Praxisgebäude mit Appartements auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1864/2 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstr. 4)
5. Antrag Akkurat Hausbau GmbH auf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling (westlich Dieselstr. 1 b bzw. 3 a)
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss
6. Antrag Tregel, Illar und Niedermeier auf Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich der Flurstücke Nrn. 321/1, 321/2 und 321/3 der Gemarkung Mietraching (Westerfeldweg)
- Aufstellungsbeschluss
7. Beschluss über Antrag Stadtrat Kühnel vom 11.03.2013 zum weiteren Vorgehen beim ehemaligen Kino nördlich der Sporthalle im Parkgelände, zu den Dachrinnen an den Hallen und zum Betrieb von Kühlschränken und Getränkeautomaten
8. Beschluss über Antrag Stadtrat Lechner zur Anbringung eines Briefkastens im Bereich des Haupteingangs zum neuen Rathaus am Marienplatz
9. Verkehrsangelegenheiten
Behinderungen des fließenden und gehenden Verkehrs südlich des Rathauses
10. Verschiedenes

TOP 1

Beschluss über Bauantrag Peter Greither

Abbruch der Gebäude auf den Fl.-Nrn. 140, 140/1, 141/1, 142 und 144 der Gemarkung Bad Aibling sowie Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Hotelzimmern (Rosenheimer Str. 5 u. 7)

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand Georg Pritzl vom 09.04.2013 wird verlesen.

Auf den Fl.-Nrn. 140, 140/1, 141/1, 142 und 144, nördlich der Rosenheimer Str. 5-7, sollen alle bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Es ist ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Hotelzimmern und einer Tiefgarage geplant. Es handelt sich hierbei um zwei Baukörper – Haus 1 (Vitalia-Haus) und Haus 2 (Hypo-Haus), die mit einem transparenten Erschließungskern miteinander verbunden sind. Die geplante Tiefgarage mit Zufahrt von der Waage nimmt insgesamt 31 Stellplätze auf. Weitere 31 Stellplätze werden oberirdisch auf dem Gelände des Innenhofs ausgewiesen.

Die Nutzung des Hauses 1 sieht vor:

Im Erdgeschoss – 2 Ladenflächen, im 1. Obergeschoss – 8 Hotelzimmer (16 Betten), im 2. Obergeschoss – 8 Hotelzimmer (16 Betten), im Dachgeschoss – Fitnessräume für das Hotel

Die Nutzung des Hauses 2 sieht vor:

Im Erdgeschoss – 1 Ladenfläche (Bankfiliale), im 1. Obergeschoss – 3 Büroflächen, im 2. Obergeschoss – 5 Wohnungen, im Dachgeschoss – 5 Wohnungen

Die Gesamtnutzung löst einen Nachweis von insgesamt 62 Stellplätzen aus, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 2413,04 m². Der abzubrechende Bestand hatte eine überbaute Grundfläche von 844,68 m². Der Bauantrag sieht eine überbaute Grundfläche von 1.007,40 m² (ohne TG) vor. Die Traufhöhe beider Gebäude wird gegenüber dem Bestand um ca. 1,60 m erhöht.

Das Gesamtgebäude fügt sich in die umliegende und angrenzende Nachbarbebauung ein.

Stadtrat Lechner führt aus, dass bei den 62 neuen Stellplätzen kein Altbestand angerechnet wurde. Die lediglich drei vorhandenen oberirdischen Fahrradabstellplätze widersprechen § 10 Abs. 2 der städtischen Stellplatzsatzung, der für dieses Vorhaben 50 % der Pkw-Stellplätze als Fahrradabstellplätze verlangt.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 2

Beschluss über Bauvoranfrage Erich-Gottfried-Heuser OHG

Errichtung von Wohneinheiten für betreutes Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstraße)

Sachverhalt:

Das Vorhaben sieht die Errichtung von Wohneinheiten für betreutes Wohnen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2162/3 der Gemarkung Bad Aibling vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Sondergebiet Kurgebiet II südöstlich der Ghersburgstraße", welcher für den gesamten Geltungsbereich ein Kurgebiet nach § 11 BauNVO festsetzt. Nach Ziffer 1 der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen A1/A2 ausnahmsweise "Betreutes Wohnen" zulässig. Der Antragsteller ist das Sozi-

alwerk Heuser in privater Trägerschaft, welche sozialtherapeutische Einrichtungen und Ausbildungsstätten für physisch und psychisch beeinträchtigte Menschen sowie Seniorenresidenzen erstellt und betreibt.

In Bad Aibling beabsichtigt der Antragsteller als Sozialwerk einen ambulanten Pflegedienst aufzubauen. Der ambulante Pflegedienst wird den künftigen Bewohnern der Anlage für betreutes Wohnen den Abschluss von Betreuungsverträgen anbieten, sobald der gesundheitliche Zustand eines Bewohners die Betreuung erfordert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass man aus rechtlichen Gründen nicht verhindern kann, dass einzelne Bewohner im Bedarfsfall einen Betreuungsvertrag mit anderen Anbietern schließen.

Im Antrag wird ferner darauf hingewiesen, dass neben den geplanten Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsflächen sowohl das gesamte Gebäude als auch die Außenanlagen vollständig barrierefrei errichtet werden. Jede Wohnung wird durch Aufzug erreichbar sein. Die breiten und benutzerfreundlichen Treppen werden mit beidseitigen Handläufen versehen. Alle Wohnungen werden mit Gegensprechanlage, Rauchmelder, Notrufmeldesystem und Lebenszeichenkontrolle ausgestattet. Sämtliche Rollläden werden elektrisch betrieben. Die behindertengerechten Bäder werden über die erforderlichen Bewegungsräume und bodengleiche Duschen verfügen.

In den beiden Hausgruppen A und B sollen insgesamt 48 Wohnungen unterschiedlicher Größe untergebracht werden. Dies bedeutet einen Ansatz von ca. 74 Stellplätzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen A1/A2 ausnahmsweise "Betreutes Wohnen" zugelassen. Das Gesamtgebiet ist jedoch als „Sondergebiet Kur“ festgesetzt. Daher wurde für den Begriff „Wohnen“ festgesetzt: Ausschließlich Betriebsangehörige und Angestellte der im Geltungsbereich befindlichen Betriebe und Nutzer.

Die Zielsetzung und die Absicht der Stadt bei Aufstellung des Bebauungsplanes war immer, das „Sondergebiet – Kur“ östlich und westlich der Ghersburgstraße dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Daher wurde bislang auch kein „Allgemeines Wohnen“ zugelassen, so wie es jetzt beantragt wird.

Die Ausnahmeregelung in den Nutzungsschablonen A/1 und A/2 bezog sich ausschließlich auf Einrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang einer im Sondergebiet bestehenden Pflegeeinrichtung stehen und kein Privateigentum nach sich ziehen. Daher wurde auch die Definition im Bebauungsplan gewählt, dass zur Sicherung der Funktion des Kurggebietes die Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum hinsichtlich von Wohnungen und Appartements ausdrücklich genehmigungspflichtig ist und somit durch die Stadt Bad Aibling und das Landratsamt Rosenheim untersagt werden kann.

Da es sich bei dem Antragsteller um eine ambulante Pflegeeinrichtung handelt und nach den vorliegenden Unterlagen Teileigentum gebildet werden soll, können wir wegen der Sicherung des „Sondergebietes Kur“ mit ausschließlich Hotel- und Klinikeinrichtungen diesen Antrag nicht befürworten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Antrag zurückzustellen, da laut Bebauungsplan betreutes Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauwerber wegen eines neuen Konzepts Gespräche zu führen. Der Prozentanteil der Wohnnutzung ist durch Dienstbarkeit abzusichern.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 3

Bauantrag Nuova Casa Classica GmbH zur Errichtung einer Garage und 6 Außenstellplätzen an der Adalbert-Stifter-Str. 6

- Beschluss über Planzusammenstellung zum Bauantrag Hanggarage

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.01.2013 den Bauantrag abgelehnt und gefordert, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nachzureichen ist, der alle notwendigerweise zu fällenden Bäume und die entsprechenden Neu- bzw. Ersatzpflanzungen darstellt. Dabei müsste sichergestellt werden, dass der gesamte Hangbereich entlang der Adalbert-Stifter-Straße wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt wird. Voraussetzung wäre die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Landratsamt Rosenheim (Bauverwaltung) übersandte mit Schreiben vom 06.03.2013 eine Planzusammenstellung zum Bauantrag Hanggarage mit der Bitte um Stellungnahme. Nach Auffassung des Landratsamtes ist diese Planung beurteilungs- und genehmigungsfähig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim erteilte mit Bescheid vom 25.03.2013 die Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens. Da in diesem Bereich Bodendenkmäler vorhanden sein können, ist der Bescheid mit umfangreichen Nebenbestimmungen verbunden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen. Die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes sind unbedingt einzuhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 4

Beschluss über Bauantrag Dr. Assad Saad

Aufstockung und Nutzungsänderung des vorhandenen Gewerbegebäudes in ein Praxisgebäude mit Appartements auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1864/2 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstr. 4)

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand Christa und Gerhard Schulz vom 04.04.2013 wird verlesen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.05.2012 einer entsprechenden Bauvoranfrage entsprochen und zugestimmt. Es handelt sich hierbei um eine Tagesklinik mit Wohnungen und Appartements. Die Voranfrage wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 12.11.2012 genehmigt.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sollte lt. Bescheid die Ableitung des Hangwassers geklärt werden. In einer beiliegenden Stellungnahme des Architekten wird dieser Auflage mit einer hangseitigen Mauer um das Gebäude herum Rechnung getragen. Das Hangwasser soll an dieser Mauer abgefangen und über eine Sickerrigole gefasst und kontrolliert abgefangen werden. Das anfallende Wasser wird über bestehende Sickereinrichtungen in den Untergrund eingeleitet.

Auf dieser Grundlage wird jetzt ein förmlicher Bauantrag gestellt.

Dieser sieht im Bestand des ehemaligen Gewerbebetriebs „Gema-Technik“ folgende Nutzungen vor:

Im Kellergeschoss – Warte- und Behandlungsräume sowie Labor- und Lagerflächen

Im Erdgeschoss – Warte- und Behandlungsräume mit ambulanten Krankenzimmern

Im Obergeschoss – 2 Wohnungen sowie weitere 2 Behandlungszimmer

Im Dachgeschoss – 3 Appartements

Entsprechend den nachzuweisenden Stellplätzen gliedern sich die Nutzungen wie folgt auf:

Praxisräume	= 890,93 m ²	= 45 Stellplätze
Wohnung 1	= 60,11 m ²	= 3 Stellplätze
Wohnung 2	= 106,42 m ²	= 3 Stellplätze
Appartement 08	= 53,98 m ²	= 2 Stellplätze
Appartement 09	= 43,12 m ²	= 1 Stellplatz
Appartement 10	= 130,07 m ²	= 3 Stellplätze

Gesamtstellplatzbedarf = 57 Stellplätze

Gemäß Freiflächenplan werden die Stellplätze auf dem Grundstück selbst und auf dem Nachbargrundstück mit einem bestehenden Wohnhaus nachgewiesen.

Lt. Beschluss des Bauausschusses vom 08.05.2012 sollte beim Bauantrag im Freiflächengestaltungsplan aufgezeigt werden, dass in die bereits versiegelten Flächen Baumscheiben an geeigneter Stelle eingebracht werden, um den Versiegelungsgrad zu verringern und eine Mindestbepflanzung auf dem Grundstück erfolgen kann. Dies geht aus dem eingereichten Plan nicht hervor. Da es sich hierbei um keinen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten handelt, der alle Angaben über Bestand und neu versiegelte bzw. entsiegelte Flächen sowie die Art und Umfang der bestehenden wie neuen Bepflanzung aufzeigt, ist dieser nachzureichen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten nachgereicht wird, der alle Angaben über Bestand und neu versiegelte bzw. entsiegelte Flächen sowie die Art und Umfang der bestehenden, wie neuen Bepflanzung aufzeigt. Hierbei ist eine angemessene Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vorzusehen sowie auf ein Mindestmaß an versickerungsunfähigen Außenflächen zu achten. Die notwendigen Stellplätze, die auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden, müssen grundbuchrechtlich dem Betrieb zugeordnet und gesichert werden.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 5

Antrag Akkurat Hausbau GmbH auf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling (westlich Dieselstr.1 b bzw. 3 a) - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling zwei Wohngebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und mit einer Grundfläche von jeweils 132 m² zu errichten (GRZ = 0,22, GFZ = 0,44). Auf dem Baugrundstück sind hierfür vier Garagen und fünf Stellplätze vorgesehen. Das nördliche Gebäude ragt dabei über die bestehende festgesetzte Baugrenze hinaus und orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Auch die im Süden situierten Garagen ragen aus dem Baufenster.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ sieht ein Mischgebiet mit „großzügigem“ Baufenster vor.

Es liegen noch nicht sämtliche Unterschriften der unmittelbaren Grundstücksnachbarn vor. Die Beteiligung der Nachbarschaft erfolgte zum Teil auf dem Postwege.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Prüfung, inwieweit in diesem Mischgebiet hier nochmals zwei reine Wohngebäude errichtet werden können, bleibt dem ausdrücklich zu fordernden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten (kein Genehmigungsverfahren möglich, ggf. sind einzelne gewerbliche Einheiten notwendig).

Die Festsetzung der Baulinie im Norden ist durch eine Baugrenze zu ersetzen. Die Festsetzung „Abstandsflächen sind daher nicht nachzuweisen“ hat zu entfallen. Wenn Abstandsflächen übernommen werden sollten, kann eventuell an die beabsichtigte Nordgrenze gebaut werden.

Auf dem Grundstück des nördlichen Baukörpers sollten nach Auffassung der Bauverwaltung mindestens zwei heimische Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm) festgesetzt werden. Auf dem südlichen Grundstück sind mindestens drei heimische Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm) festzusetzen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von zwei Wohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen entsprechend dem Plan des Architekturbüros Klaus Kunze/Bad Aibling vom 19.02.2013 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben **e i n z u l e i t e n** :

- Es ist eine Begründung und eine Präambel zur Satzung vorzulegen.
- Im Geltungsbereich sind anstelle der ursprünglichen Baugrenze die beiden Baukörper mit einer Baugrenze zu umfassen. Die Garagen sind mit Ga, die Stellplätze mit St festzusetzen. Diese beiden Zeichen sind in der Legende aufzuführen und zu erläutern.
- Die Festsetzung der Baulinie im Norden ist durch eine Baugrenze zu ersetzen. Die Festsetzung „Abstandsflächen sind daher nicht nachzuweisen“ hat zu entfallen. Wenn Abstandsflächen übernommen werden sollten, kann eventuell an die beabsichtigte Nordgrenze gebaut werden.
- Die Garagen sind so anzuordnen, dass davor eine Aufstellfläche von 5 m gewährleistet ist.
- Auf dem Grundstück des nördlichen Baukörpers sind mindestens zwei heimische Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm) festzusetzen. Auf dem südlichen Grundstück sind mindestens drei heimische Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm) festzusetzen.
- Es ist abzuklären, ob in diesem Mischgebiet hier noch ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Der entsprechend abgeänderte und ergänzte 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, vorzulegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit 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 : 0

Erster Bürgermeister Felix Schwaller nimmt wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil (Grundstücksnachbar).

TOP 6

Antrag Tregel, Illar und Niedermeier auf Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich der Flurstücke Nrn. 321/1, 321/2 und 321/3 der Gemarkung Mietraching (Westerfeldweg) **- Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Frau Brigitte Tregel, Frau Rosina Illar und Herr Thomas Niedermeier beantragten mit Schreiben vom 27.02.2013 ihre südwestlich des Westerfeldweges befindlichen Grundstücke in eine Satzung einzubeziehen, um sie bebauen zu können. Sie führten aus, dass sie die Anforderungen eines Einheimischenprogramms „Weilheimer Modell“ erfüllen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese drei Grundstücke südwestlich des Westerfeldweges wurden bereits seit Jahrzehnten zur Bebauung angefragt. Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes hatte die Stadt Bad Aibling versucht, diesen Bebauungssplitter als Mischgebiet im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Regierung von Oberbayern hatte es seinerzeit abgelehnt, diesen Bereich als Innenbereich darzustellen mit der Begründung, dass die Ortsteile Mietraching und Bad Aibling nicht zusammen wachsen dürften. Mittlerweile hat sich dieser Siedlungssplitter stark verfestigt. Die früheren Anträge der Geschwister Tregel, Illar und Niedermeier wurden jeweils deshalb abgelehnt, weil diese Eigentümer dort nicht selbst wohnen wollten und damit das Einheimischen Modell nicht erfüllt hätten. Nun sieht die Situation offensichtlich anders aus. Die Antragsteller sind bereit dort selbst zu wohnen.

Ortsplanerisch bietet es sich an, den südwestlichen Teil des Westerfeldweges und auch das Grundstück südlich der Bebauung am Westerfeldweg mit einer Satzung abzurunden. Die neuen Grundstücke sind über den Westerfeldweg erschlossen. Dieser könnte nach beidseitiger Bebauung auch erstmalig im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts ausgebaut und abgerechnet werden.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen nach Auffassung der Bauverwaltung vor, da diese Abrundung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten etc. vorliegen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke Fl.-Nrn. 321/1, 321/2, 321/3, 335/T und 334/T der Gemarkung Mietraching in den bebauten Innenbereich mit folgenden Maßgaben einzuleiten:

- Es sollen nur kleine Einfamilienhäuser (E+1) festgesetzt werden.
- Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll auch ein entsprechendes Teilstück des Grundstückes Fl.-Nr. 335 und ein ebenso großes Teilstück des Flurstücks 334 aus Gleichbehandlungsgründen beinhalten.
- Diese Grundeigentümer sollen gemeinsam einen Planer beauftragen, der einen Satzungsentwurf mit Präambel, Festsetzungen und Begründung entwirft.
- Die Baugrundstücke sind zur freien Landschaft hin ausreichend einzugrünen. Hier sind jeweils zwei heimische Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm) pro Einfamilienhausgrundstück festzusetzen.
- Alle Antragsteller verpflichten sich nach den Grundsätzen des Weilheimer Modells „Bauland für Einheimische“ zur Eigennutzung bzw. zur Nutzung durch Familienangehörige für die Dauer von 15 Jahren sowie eine mögliche Trasse der Nordspange im Rahmen gesetzlich zulässiger Immissionswerte zu dulden mittels Grunddienstbarkeit.

Auf dieser Grundlage ist die Planung bis zur Stadtratssitzung zu erstellen. Die Planung ist dann auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller weist auf die geplante Nordspange hin, die südlich des Grundstücks der Antragsteller verläuft. Dies bezüglich sind die Antragsteller zur Duldung zu verpflichten.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 7

Beschluss über Antrag Stadtrat Kühnel vom 11.03.2013 zum weiteren Vorgehen beim ehemaligen Kino nördlich der Sporthalle im Parkgelände, zu den Dachrinnen an den Hallen und zum Betrieb von Kühlschränken und Getränkeautomaten

Sachverhalt:

Stadtrat Kühnel beantragte mit Schreiben vom 11.03.2013 anlässlich der Begehung im Sportpark Mietraching die Veranlassung folgender Punkte:

1. Zum ehemaligen Kino nördlich der Sporthalle Mietraching führt er Folgendes aus:
 - Das Kino sollte komplett entrümpelt werden. Es sollte die gesamte alte Kinobestuhlung entfernt werden.
 - Die sonstigen gelagerten Möbel, wie Sofas, sollten ebenfalls entrümpelt werden. Sofern die Verursacher diese Möbel nicht selbst entsorgten, sollte die Leistung des Bauhofes bzw. sonst entstehende Kosten in Rechnung gestellt werden.
 - Das im Vorraum gelagerte Material des mittelalterlichen Lagers sollte in den extra dafür beschafften und bereitgestellten Container am Jugendzentrum Mosaik gebracht werden.
 - Die dadurch freiwerdenden Räumlichkeiten könnten dann als Lager für andere Vereine, z. B. Baseballclub, DFI, zur Verfügung gestellt werden.
 - Als Nebeneffekt könnte dann einer der Squashcontainer für Trainingsbetrieb (z.B. Boxstaffel 1) wieder reaktiviert werden.
2. Zu den Dachrinnen an den Hallen bat Herr Kühnel, diese zu überprüfen und die defekten Stellen auszubessern. Dadurch sollten weitere Wasserschäden an den Außenmauern vermieden werden.
3. Weiter führte er zu dem Betrieb von Kühlschränken und Getränkeautomaten Folgendes aus: Wie festgestellt werden konnte, würden vom TuS in der Halle eine Reihe von Kühlschränken und Getränkeautomaten betrieben. Hier sollte im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Vereinen eine Nutzungspauschale für Strom erhoben werden. Dass hier Erträge erzielt werden und dabei die Kosten bei der Stadt verblieben, sei nicht plausibel.

Herr Kühnel erhoffte sich mit dem Antrag auf Durchführung der Maßnahme eine Verbesserung für die Aiblinger Vereine aber auch für die städtische Immobilie und bedankte sich für die Durchführung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu dem Antrag haben die davon betroffenen Sachgebiete Stellung genommen:

Amt für Schulen und Sport:

Herr Joachimsthaler führte am 18.03.2013 Folgendes aus:

„i.S. Genehmigung zum Betrieb von Kühlschränken und Getränkeautomaten in der Sporthalle im Sportpark Bad Aibling teile ich Ihnen mit, dass am 25.07.2011 eine Besprechung stattfand und Herr Erster Bürgermeister Felix Schwaller folgende Aussage getroffen hat: "Der TuS kann aber davon ausgehen, dass eine Verkaufstheke für kleinere Speisen sowie Getränke durch die Stadt (einschließlich notwendigen Gerätschaften) eingebaut werden wird. Dies kann von allen Nutzern der Halle grundsätzlich genutzt werden. Dies wird von Herrn Schmidt mit geplant.“

Die Stromkostenrechnungen für die Sporthalle im Sportpark Bad Aibling werden von mir angewiesen.“

Stadtkämmerei:

Herr Mennel nahm am 19.03.2013 folgendermaßen Stellung:

„Die Finanzverwaltung hat den Antrag von Herrn Stadtrat Erwin Kühnel vom 11.03.2013 zur Kenntnis genommen und inhaltlich geprüft.“

Nach Rücksprache mit Herrn Ersten Bürgermeister Felix Schwaller vom 14.03.2013 soll das ehemalige Kino nördlich der Sporthalle dem Aufgabengebiet "Sport" zugeordnet werden. Dies wird insbesondere auch begründet mit dem Antrag des Softball und Baseballclubs Bad Aibling 89ers vom 09.03.2013 wegen der Nutzung einer Lagerfläche im ehemaligen Kino nördlich der Sporthalle als Baseballequipment. Auch die weiteren Vereine beanspruchen Lagerflächen zu sportlichen Zwecken.

Die Stellungnahmen zu den Textziffern 1. und 3. des o.g. Antrags vom 11.03.2013 und die weitere Veranlassung, insbesondere auch die Vorlage von Entwürfen zu den Nutzungsvereinbarungen und Nutzungsentgelten, sind über das SG IV vorzubereiten.“

Bauamt:

Die Dachrinnen werden im Rahmen des Unterhalts überprüft. Sie sollen nach Möglichkeit repariert, notfalls ausgetauscht werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Das Kino soll vollständig entrümpelt werden, die gesamte Bestuhlung ist zu entfernen.
2. Die Dachrinnen der Hallen sind von der Stadt zu erneuern. Diese Maßnahme ist im Rahmen der Sanierung der West- und Nordfassade, die von Dr. Ernst Böhm (B & O) durchgeführt wird, zu erledigen.
3. Der Betrieb der Kühlschränke wird durch das Sachgebiet IV im Einvernehmen mit den Betreibern geregelt.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 8

Beschluss über Antrag Stadtrat Lechner zur Anbringung eines Briefkastens im Bereich des Haupteingangs zum neuen Rathaus am Marienplatz

Sachverhalt:

Stadtrat Lechner hat in der Bauausschusssitzung am 05.03.2013 einen Antrag übergeben, den Briefkasten des Bürgerhauses am Marienplatz im Haupteingang und nicht am Hinterausgang anzubringen. Der Antrag wurde von Herrn Lechner damit begründet, dass es weitem keine Behörde geben dürfte, die ihren Briefkasten nicht am Haupteingang hätte, sondern am Hintereingang. Bei der Planung des neuen Gebäudes sei immer wieder dessen Bürgerfreundlichkeit betont worden. Warum dies nicht auch für den Briefeinwurf gelten sollte und der Bürger erst um das Gebäude herum gehen müsste, sei unbegreiflich. Er bat, solche Fragen nicht von auf angebliche Ästhetik bedachten Architekten sondern vom gesunden Menschenverstand entscheiden zu lassen. Außerdem befände sich auch beim unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäude Am Klafferer der Briefkasten beim Haupteingang und nicht beim Hintereingang.

Mit E-Mail vom 04.04.2013 führte Stadtrat Lechner aus, dass die Überschrift in der Einladung falsch sei, da er nie einen zusätzlichen Briefkasten beantragt hätte. Die E-Mail wird erläutert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Krämer führte aus, dass die Planung des neuen Rathauses einen integrierten Briefkasten im Bereich des Eingangs Nord (Personal- und Lieferanteneingang) vorsehe. Dies sei auch so umgesetzt worden. Ein Nachrüsten für das Unterbinden von unberechtigtem Herausnehmen von Briefsendungen sei beauftragt. Nachfragen von Bürgern, wo denn der Einwurf von Briefsendungen möglich sei, habe die Verwaltung dazu veranlasst, dass sofort provisorisch ein Hinweisschild im Bereich des Haupteingangs angebracht wird, wo der Briefkasten zu finden sei. Dies sollte anschließend dauerhaft in das Wegweisungssystem der Stadt integriert werden. Von der Aufstellung eines zweiten Briefkastens am Haupteingang würde momentan abgesehen, um die gewonnenen Erkenntnisse mit dem Wegweisungs-

system abzuwarten. Diese Stellungnahme wurde von Ersten Bürgermeister Felix Schwaller, von Frau Sachgebietsleiterin Wendlinger und vom Leiter des Bürgerbüros Herrn Stigloher unterstützt. Unabhängig davon wurde festgestellt, dass in der Regel täglich nur vier bis fünf Briefsendungen eingeworfen werden und der Bedarf somit eher als untergeordnet bewertet werden kann.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Auf Antrag von Stadtrat Lechner beschließt der Ausschuss, den Briefkasten an der südlichen Seite des Haupteingangs entsprechend der Variante 1 des Vorschlags des Architekten Leissle aufzustellen.

Abstimmung: angenommen 7 : 3

TOP 9

Verkehrsangelegenheiten

Behinderungen des fließenden und gehenden Verkehrs südlich des Rathauses

Sachverhalt:

Das für die Baumaßnahme Marienplatz zuständige Ingenieurbüro Weisser hat die Stadt darauf aufmerksam gemacht, dass durch das ständige Beparken von mittleren bis schweren Lastkraftwagen die Gefahr von kurz- bis mittelfristig auftretenden Bauschäden zu erwarten ist. Außerdem werden vor allen Dingen Kinder und ältere Menschen stark behindert und gefährdet sowie der fließende Verkehr z. T. stark behindert.

Es wird daher empfohlen durch den Einbau zusätzlicher Poller ein Parken in diesem Bereich zu verhindern.

Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Weisser hierzu lautet:

1. Entgegen der StVO wird auf dem Gehweg südlich des Rathauses trotz eines Hochbords häufig geparkt.
2. Dabei kommt es zu einer Behinderung des fließenden Verkehrs. Ausweichende Fahrzeuge müssen sich mit einem dadurch erhöhten Risiko den dort befindlichen Fahrhahnpollern und dem Gegenverkehr nähern.
3. Außerdem werden Fußgänger im Gehwegbereich behindert und/oder gefährdet, insbesondere Kinder, ältere Personen, Sehbehinderte oder Personen mit Kinderwägen oder Rollatoren.
4. Des Weiteren kommt es zu einer Schädigung der baulichen Substanz, da der Gehweg nicht für die hohen Achslasten, insbesondere von Lieferwägen und LKWs ausgelegt ist. Und insbesondere im Bereich der Brücken drohen aufgrund des dortigen Belagsaufbaus massive Schäden mit sehr hohen Kosten.
5. Aus diesem Grund empfehlen wir, auch in diesem Bereich Poller einzusetzen, um das Parken auf dem Gehweg zu verhindern.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, von einer weiteren Installation von Pollern südlich des Rathauses Abstand zu nehmen.

Abstimmung: angenommen 9 : 1

TOP 9.1

Verkehrsangelegenheiten

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 05.03.2013 zu Punkt "Verkehrsangelegenheiten" vorgebrachten Angelegenheit berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 5.1:

Die Maßnahme wurde am 13.03.2013 durch den Bauhof umgesetzt.

ohne Abstimmung

TOP 10

Verschiedenes

Straßenbeleuchtung in Willing

Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet von einer E-Mail der Stadtwerke vom 22.03.2013, wonach in Willing die Straßenbeleuchtung vor Jahren im Gegensatz zu anderen Ortsteilen von einem Kurzprogramm auf ein Normalprogramm umgestellt worden sei. Beim Normalprogramm würde die Straßenbeleuchtung täglich ca. 20 Minuten länger brennen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dass auch in Willing auf das Kurzprogramm bei der Straßenbeleuchtung umgestellt werden soll. Dies entspricht den übrigen Schaltzeiten der Stadtwerke und der EON.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 10.1

Verschiedenes

Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen

Stadtrat Lechner führt aus, dass die von Herrn Krämer zitierten Richtlinien (RSA 95), die seit März 2013 teilweise nur noch Mindestdurchgangsbreiten von 1 m empfehlen, ausschließlich für Straßenbaustellen gelten würden und nicht für Sondernutzungen auf öffentlichen Flächen. Diese falsche Auskunft soll in der nächsten Stadtratssitzung berichtigt werden.

ohne Abstimmung

TOP 10.2

Verschiedenes

Ampelschaltung Willinger-/Sonnenstraße

Stadtrat Lechner moniert, dass die Angelegenheit Kosten der Umrüstung der Ampelschaltung Willinger-/Sonnenstraße nicht im Bauausschussprotokoll der Märzsession vermerkt worden sei. Herr Krämer hätte erläutert, dass die Umrüstungskosten anstatt der vormals genannten 5.800,- € tatsächlich nur ca. 1.350,- € betragen würden.

ohne Abstimmung

TOP 10.3

Verschiedenes

Antrag der SPD-Fraktion zum Radverkehr auf der Kolbermoorer Straße

Die SPD-Fraktion im Stadtrat übergibt einen Antrag vom 09.04.2013, laut dem der kombinierte Geh- und Radweg der Kolbermoorer Straße in einen Gehweg umgewandelt werden sollte, auf dem Radfahren durch entsprechende Beschilderung freigestellt ist. Deshalb sollten die jetzigen Schilder Z 240 (gemeinsamer Fuß- und Radweg) durch Z 239 mit Zusatzzeichen 1022-1 (Fußgänger mit Radfahrer frei) ersetzt werden.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt in diesem Zusammenhang aus, dass wegen der seinerzeitigen Beschilderung auch die Kosten des Geh- und Radweges nicht auf die Anlieger umgelegt werden konnten, obwohl dies von der Stadt beabsichtigt war. Es ist zu klären, ob die Beiträge nicht doch erhoben werden könnten. In der Tiefbauabteilung sollten diesbezüglich die Unterlagen des Landkreises überprüft werden.

ohne Abstimmung

TOP 10.4

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 05.03.2013 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 6.2:

Der Bau der Terrasse wurde größer ausgeführt, als genehmigt. Das Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 05.04.2013 um bauaufsichtliche Überprüfung gebeten.

Bauverwaltung zu TOP 6.8:

Von der Stadt wird auf Kosten der Antragsteller ein Verkehrsgutachten erstellt.

Bauverwaltung zu TOP 6.9:

Die Situation wurde am 15.03.2013 durch die Herren Schön und Feuersinger in Augenschein genommen. Hierbei wurde festgestellt, dass dort im befindlichen Geschäft KIK eine Umbaumaßnahme stattfindet. Nach Überprüfung stellte sich heraus, dass die Container nicht auf städtischem Grund abgestellt sind, sondern auf dem Privatgrund des Handelshofs.

Bauverwaltung zu TOP 6.12:

BSV (Dr. Baier) wurde bereits kontaktiert. Herr Dr. Baier bat, das erste Halbjahr abzuwarten, bis die Untersuchung (voraussichtlich Juni 2013) erfolgt ist. Bis dahin sollen keine Änderungen am Kreisverkehr vorgenommen werden.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 20:37 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Bernhard Gall
Verwaltungsamtsinspektor