

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	03.04.2019
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:19 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Bauausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Danzer Thomas
Dorfhuber Günther
Dzial Günter
Haslwanter Andrea
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Liebetruth Gabriele (Vertr. f. Winkler Josef)
Obermeier Paul
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Winkler Josef

Grund (un)entschuldigt:
entschuldigt

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.



III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum und Arztpraxis, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut;
4. Tektur: Änderung des 1. Obergeschosses in Bürofläche, zwei Eigentumswohnungen, drei Apartments/Ferienwohnungen und drei Abstell-/Lagerräume
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;
Antragstellerin: KfA Cityhaus Gerer GmbH & Co.KG

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Frauenbrunn“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 457/51, 457/55, 457/56 und 457/57, Gemarkung Traunwalchen;
Antragsteller: Gerhard Jobst
- 2.2 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ der Gemeinde Chieming;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ hinsichtlich der Entwässerung

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum und Arztpraxis, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut;**
4. Tektur: Änderung des 1. Obergeschosses in Bürofläche, zwei Eigentumswohnungen, drei Apartments/Ferienwohnungen und drei Abstell-/Lagerräume
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;
Antragstellerin: KfA Cityhaus Gerer GmbH & Co.KG

Die Antragstellerin beabsichtigt die Änderung des 1. Obergeschosses des Wohn- und Geschäftshauses zum Einbau von Bürofläche, zwei Eigentumswohnungen, drei Apartments/Ferienwohnungen und drei Abstell-/Lagerräume. Zuletzt ist für diesen Bereich mit Bescheid vom 22.03.2019, Az: 4.40-BS-10-2019 eine bauaufsichtliche Nutzungsänderung genehmigt worden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“, vom 09.02.1995 mit 1. Änderung vom 02.03.2002 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Wohnungen, Büros, Lagereinheiten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Vorhaben befindet sich zudem im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtkern vom 20.10.2000.

Gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf die Änderung einer baulichen Anlage der Genehmigung der Stadt Traunreut. Diese darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben den Zielen der Satzung widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Sanierung des Stadtkerns.

Stellplätze:

Für die vormalige Verkaufsfläche im 1. OG (740 m²) sind 19 Kfz-Stellplätze anrechenbar.



Der Bedarf für die Wohnungen liegt bei 6 Stellplätzen (2 x 1,5 St. und 3 x 1 St.)
Der Bedarf für die Büronutzung liegt bei 12 Stellplätzen (371 m² zu 1St./30m².)
Damit ergibt sich kein Stellplatzmehrbedarf.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Der Erteilung einer Sanierungsgenehmigung wird zugestimmt (§ 144 BauGB).

für 11	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Der Erteilung einer Sanierungsgenehmigung wird zugestimmt (§ 144 BauGB).

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Frauenbrunn“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 457/51, 457/55, 457/56 und 457/57, Gemarkung Traunwalchen; Antragsteller: Gerhard Jobst

Antragsschreiben (E-Mail) vom 22.03.2019 des Architekturbüros Hatz, Trostberg:

„Im Namen von Antragsteller Gerhard Jobst möchte ich Ihnen den Antrag auf Bebauungsplanänderung hiermit übermitteln. Sie erhalten in der Anlage:

- Plan mit allen Änderungswünschen und zugehörigen Eintragungen wie Maße, Zufahrt usw.
- Plan bereinigt für die dann gewünschte Bebauungsplanänderung

Es wären folgende Punkte von der Änderung betroffen:

- Verschiebung der langen Baugrenze der Grundstücke 457/55, 457/56 und 457/57 um 3,5 m nach Westen
- Änderung der Gebäudetypen auf den Grundstücken 457/56 und 457/57 zu Doppelhäusern, Haustyp 3
- Verschiebung der Baugrenze auf dem Grundstück 457/51 um 4 m (somit verkleinertes Baufeld, bisheriger Haustyp 2 bleibt aber möglich), um die Grenze zwischen den Grundstücken 457/51 und 457/55 zugunsten für Grundstück 457/55 um die oben verschobenen 3,50 m nach Westen zu verschieben (Grundstück 457/51 bleibt so noch immer größer als 500 qm)

Abgesehen von der planerischen Darstellung wäre noch folgende Änderung in den Festsetzungen durch Text, Teil C nötig:

Punkt 9. Grundstücksgrößen

Die Grundstücksmindestgröße beträgt bei den Reihenhäusern 180 qm, bei Doppelhaushälften 300 qm und bei den Einzelhäusern 500 qm.

in:

Die Grundstücksmindestgröße beträgt bei den Reihenhäusern 180 qm, bei Doppelhaushälften 275 qm und bei den Einzelhäusern 500 qm.

(dies betrifft das Grundstück 457/57 mit der nördlichen Doppelhaushälfte).

Für die vorgesehenen Stellplätze auf Grundstück 457/55 sind meines Erachtens keine Änderungen nötig, auch wenn diese nicht innerhalb eines Baufensters liegen.

Die Bebauungsplanänderung auf Grundstück 457/55 wird nur noch in Bezug auf die Baugrenze aufrechterhalten, da so die Stellplätze besser angeordnet und das Grundstück besser genutzt werden können. Die Vorgabe für ein Einzelhaus kann demnach, wie von Ihnen dargestellt, bestehenbleiben.

Ich möchte Sie bitten, den Antrag zu prüfen und in die nächste Bauausschusssitzung einzubringen.

Bei Fragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung!

Antragsteller Herr Gerhard Jobst ist hier auf CC, wenn Sie tatsächlich auch noch eine Unterschrift benötigen, bitte ich um Nachricht, damit wir das noch nachholen können.“

Stellungnahme der Verwaltung:

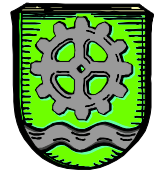
Dem Antrag kann grundsätzlich zugestimmt werden. Im nördlichen Anschluss befinden sich bereits drei Doppelhäuser mit einer Breite von max. 12,0 m. Dieses Maß sollte auch auf die beantragte Änderung übernommen werden. Ebenso die Situierung der Garagen. Dies wurde Herrn Hatz mitgeteilt und von ihm inzwischen umgesetzt (Planfassung v. 29.03.2019).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Frauenbrunn“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 457/51, 457/55, 457/56 und 457/57, Gemarkung Traunwalchen gemäß dem E-Mail-Antrag vom 22.03.2019 des Architekturbüros Hatz, Trostberg, im Auftrag seines Bauherrn Gerhard Jobst in der Planfassung vom 29.03.2019.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Frauenbrunn“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 457/51, 457/55, 457/56 und 457/57, Gemarkung Traunwalchen gemäß dem E-Mail-Antrag vom 22.03.2019 des Architekturbüros Hatz, Trostberg, im Auftrag seines Bauherrn Gerhard Jobst in der Planfassung vom 29.03.2019.



2.2 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egerer II“ für den Bereich des Grundstückes Truchtlachinger Straße 6 zu ändern und zu erweitern.

Betroffen von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind die Grundstücke Flur-Nrn. 2310 (Teilfläche) und 2310/1 jeweils der Gemarkung Chieming.

In Chieming besteht nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauland für Gewerbebetriebe. Gleichzeitig soll die bestehende Baumschule an der Truchtlachinger Straße zunächst in Teilen aufgegeben werden. Diese Fläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die Gewerbegebiete im Ortsteil Egerer, so dass sie sich für eine Nachnutzung als Gewerbestandort sehr gut eignet.

Zur Deckung des Bedarfes an gewerblichem Bauland und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ erforderlich. Er dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und fördert die heimische Wirtschaft.

Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Gemeinderat Chieming in seiner Sitzung vom 26.02.2019 gebilligt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt etwa 2,6 ha.

Der Erweiterungsbereich südlich der geplanten Erschließungsstraße wurde bis vor kurzem als Baumschule genutzt, ein Großteil des Baumbestandes wurde im Januar 2018 vollständig entfernt. Der Bereich nördlich der geplanten Straße wird derzeit weiterhin als Baumschule genutzt. Auf dem Grundstück stehen noch 3 Gebäude.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Der Änderungsbereich wird neu als Gewerbegebiet festgesetzt. Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig, da die Gemeinde die Grundstücke dringend für Gewerbebetriebe benötigt. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, da es sich hier nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handelt und die Zulassung von

Einzelhandelsbetrieben in dieser Lage die Versorgungsfunktion des Ortszentrums und die verbrauchernahe Versorgung schwächen würde.

Die Erweiterung umfasst nicht das gesamte Flurstück, da der Eigentümer nicht das gesamte Grundstück veräußert.



Die Erschließung erfolgt von der Truchtlachinger Straße aus mit einer neuen Stichstraße, die in einer Wendepalte mündet. Eine zusätzliche Verbindung wird zum südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet geschaffen. Hierzu wird die Johannes-Heidenhain-Straße nach Norden verlängert.

Die Baugrenzen werden für die einzelnen Baufelder so festgesetzt, dass eine flexible Bebauung möglich ist. Die Baugrenzen halten zur Straße einen Abstand von jeweils 3 m ein, zur Truchtlachinger Straße (Kreisstraße TS 31) ist wie im südlich angrenzenden Bebauungsplan eine anbaufreie Zone von 10,0 m festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe wird mit 7,50 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht auch den Höhen, die im westlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt sind. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan sind zum Teil deutlich höhere seitliche Wandhöhen zulässig. Damit bewegt sich die seitliche Wandhöhe im Erweiterungsbereich im Rahmen der Umgebung.

Die GRZ wird auf das Höchstmaß im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ der Gemeinde Chieming hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 21.06.2018 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 21.03.2019 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 26.02.2019 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer II“ der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 26.02.2019 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ hinsichtlich der Entwässerung

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass die bisher vorgesehene Entwässerung des Niederschlagswassers am Rande des Erschließungsrings mittels Entwässerungsmulde nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist eine



Entwässerung über ein Versickerungsbecken unter Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche südlich des Erschließungsrings bis zur Kreisstraße TS 49 geplant.

Der Bebauungsplan ist deshalb der neuen Erschließungsplanung anzupassen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“. Der bisherige Grünzug südlich des Erschließungsrings wird um die benötigte Fläche für das Versickerungsbecken vergrößert.

für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“. Der bisherige Grünzug südlich des Erschließungsrings wird um die benötigte Fläche für das Versickerungsbecken vergrößert.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Thomas Becher