

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird anerkannt.

Mit allen 9 Stimmen

T a g e s o r d n u n g s p u n k t e :

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

- 1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 10. Oktober 2012

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.

3. Vorberatung

- 3.1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69d für den Bereich Marktler Straße (östlich), Wackerstraße (nördlich), ehem. Romeder Grundstück; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69e

Anfragen/Sonstiges

1. Neugestaltung Robert-Koch-Straße
2. Utting-Haus
3. Study and Science Center Raitenhaslach
4. Wöhrsee

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 10. Oktober 2012**

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die vorstehende Niederschrift, welche in Abdruck den Stadtratsmitgliedern zugeleitet wurde, wird gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen

2. **Sonstiges/Berichte**

2.1. **Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.**

Die Bekanntgabe der Bauanträge erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69d für den Bereich Marktler Straße (östlich), Wackerstraße (nördlich), ehem. Romeder Grundstück; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69e**

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung am 12.09.2012 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69d eingeleitet. Der Vorentwurf des neuen Bebauungsplanes Nr. 69e lag in der Zeit vom 21.09.2012 bis zum 22.10.2012 im Rathaus aus. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Information über die Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Es sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 11.10.2012

Bestehende Bäume in den nicht überbauten Bereichen sollen erhalten bleiben und im Plan gekennzeichnet werden.

„Alleebäume“ in der Marktler Straße sollen erhalten bleiben und im Plan festgesetzt werden. Das auskragende Bauteil verschlechtert das optische Bild der Allee.

Die Alleebäume sollen auf der gleichen Höhe wie die Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen. Die Bäume, die die Tiefgarageneinfahrt nicht behindern, sind zu erhalten und im Plan darzustellen.

An Glasflächen sollen Maßnahmen zum Schutz der Vögel getroffen werden.

Ein Unterschlupf für Fledermäuse soll vorgesehen werden.

Die Flachdächer sollen für PV-Anlagen und thermische Solaranlagen genutzt werden.

Am Ende der Leibnizstraße soll ein Wendepunkt errichtet werden.

Der vier Meter breite Durchgang ist zu schmal, um Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu bieten. Er ist optisch unschön.

Entlang der Wackerstraße ist ein genügend breiter Bereich für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen.

Eine Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage ist sinnvoll, wenn dies mit vertraglichen Mitteln finanziert werden kann.

Staatliches Bauamt Traunstein vom 24.09.2012

Soweit aufgrund des Baues der Tiefgaragenzufahrt, des Fußgängertunnels oder der Schrägparkplätze Eingriffe in die Fahrbahn der ST 2108 erforderlich werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn der Abschluss eines Gestattungsvertrages zu beantragen, in dem die technischen Details, Unterhaltung, Kostentragung usw. für diese Baumaßnahme geregelt werden. Mit den Arbeiten im Bereich der Fahrbahn der ST 2108 darf erst nach Abschluss des Gestattungsvertrages begonnen werden.

Landratsamt Altötting Sachgebiet Hochbau vom 22.10.2012

Die Wandhöhe von 19,10 übersteigt die Wandhöhe der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marktler Straße vorhandenen Baukörper. Die ursprünglich beabsichtigte „Torwirkung“ zur Neustadt wird etwas verwässert, da die gegenüberliegenden Bebauungen unterschiedliche Höhen haben.

Die Bezeichnung „bemaßte Baulinie“ ist nicht zutreffend, da sich die Maßangaben nicht auf die Lage der Baulinien beziehen.

Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt sollte in gestalterischer Hinsicht verbessert werden.

Bei Absturzhöhen von mehr als 12 m ist von einer erforderlichen Geländerhöhe von mind. 1,10 m auszugehen. Die Höhenangaben sind diesbezüglich anzupassen.

Landratsamt Altötting Immissionschutz vom 22.10.2012

Keine Bedenken, Forderungen sind bereits festgesetzt

Landratsamt Altötting Naturschutz vom 22.10.2012

Die Bäume auf den Flurnummern 884/3 und 883/6 (Nussbaum, Ahorn und Rotbuche) sollen als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt werden. Die vorhandenen Linden sollen nach Möglichkeit verpflanzt werden.

Vor der Fällung von Bäumen sollte das Vorhandensein von streng geschützten Arten, hier insbesondere Vögel und Fledermäuse, überprüft werden.

Stadtwerke Burghausen vom 25.10.2012

Keine Einwände

Sollte über das Baugrundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage gebaut werden, müssen gegebenenfalls Trinkwasser- und Kanalleitungen umgelegt oder geschützt werden. Hierfür ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken erforderlich.

Nachbareinwände vom 22.10.2012

Eine unzumutbare Verschattung des Nachbargrundstücks wird befürchtet. Eine Verschattungsstudie, die Rückschlüsse auf die für das Nachbargrundstück zu erwartende Verschattung gibt, muss erstellt werden.

Nachbareinwände vom 14.10.2012

Es wird eine Grundflächenzahl von 2,07 berechnet.

Die Abstandsfläche des Gebäudes an der Marktler Straße berührt das Grundstück Flst.-Nr. 885/2.

Die Leibnizstraße muss in der bisherigen vollen Breite bis zur Grundstücksgrenze Gugel erhalten bleiben, damit die Zufahrt zum Nachbargrundstück für Heizölfahrzeuge, Baufahrzeuge und Besucher unverändert gegeben ist.

Bei einer Gebäudehöhe mit 19 m sind bei normalen Geschosshöhen nicht fünf sondern sechs Geschosse darzustellen. Die Gebäudeinstallation ist auch bei niedrigeren Geschossen möglich.

Die ganze Gebäudehöhe muss als Abstandsfläche zum Grundstück Wackerstraße 3 eingehalten werden, damit das neue Gebäude den Abfluss der Stickoxyde und der Gase aus der Müllverbrennung und Kompostierung in Burgkirchen nicht erschwert.

Eine Ausblasöffnung der Tiefgarage ist nur 10 m vom Nachbargrundstück entfernt.

Es werden Benachteiligungen bei früheren Grundstücksangelegenheiten und Bauvorhaben des Nachbarn geäußert. Es wird befürchtet, dass eine Hinterhofsituation in der Leibnizstraße entsteht und durch einseitige Abwägungen das Nachbargrundstück geschmälert wird.

Einwände des Grundstückseigentümers

Die notwendigen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nur errichtet werden, wenn mehr oberirdische Stellplätze festgesetzt werden. Die Höhe FFB ist 421,20 ü. NN. Dachaufbauten mit PV-Modulen und wegen der Abluft werden erstellt. Im Bereich der Feuerwehzufahrt und der oberirdischen Stellplätze kann die Tiefgarage nicht 80 cm erdüberdeckt werden.

Dem Stadtrat soll der Bebauungsplanentwurf in zwei Alternativen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Alternative 1 ist ohne Zufahrt über das Baugrundstück in die öffentliche Tiefgarage in der Marktler Straße. Alternative 2 ist mit einer Zufahrt in die öffentliche Tiefgarage über das Baugrundstück.

Das Ergebnis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird wie folgt in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

- Ein großer Baum im Garten des Hauses der Familie bleibt erhalten. Drei der fünf bestehenden Alleebäume in der Marktler Straße bleiben erhalten. Planerische Darstellung erfolgt.
- Die Nutzung der Flachdächer für Photovoltaikanlagen wird planerisch dargestellt.
- An der Leibnizstraße werden elf oberirdische Stellplätze festgesetzt.
- Die Leibnizstraße bleibt in voller Straßenbreite auf der Länge des Grundstücks Flst.-Nr. 885/2 erhalten. Es wird kein Wendepunkt geplant. Die textliche Festsetzung unter 1.5 Anlieferung wird korrigiert.
- Der Fußgängerbereich an der Wackerstraße wird erweitert.
- Der Hinweis des staatlichen Bauamtes Traunstein wird korrigiert.
- Die Baulinie wird nach ihrer Lage bemaßt.
- Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt wird geändert.
- Die Wandhöhe mit Geländer/Brüstung wird auf 16,60 m korrigiert.
- Abluftregelung der Tiefgarage wird im Text geändert.
- Höhe fertiger Fußboden im Erdgeschoss ist 421,20 ü. NN
- Der Schemaschnitt 1 wird für PV-Module und Dachaufbauten angepasst.
- Textliche Festsetzung zur Erdüberdeckung der Tiefgarage wird angepasst.
- In Alternative 2 werden zusätzlich 13 oberirdische Stellplätze festgesetzt.

Die Begründung wird fortgeschrieben mit Aussagen zur Verschattung des Nachbargrundstücks, zur überbauten Grundfläche, zur Lage der Abstandsfläche bei voller Wandhöhe, zur Zahl der Vollgeschosse, zur Beeinträchtigung von Luftströmungen, zur Überprüfung und Erhaltung des Baumbestands, zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen, zum Wendepunkt in der Leibnizstraße, zur Breite des Durchgangs, zur Löschwasserversorgung und zur Abluft bei der Tiefgarage.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert, dass laut vorläufiger Stellplatzberechnung der Bauwerber Stellplätze in der zu errichtenden Tiefgarage 55 Stellplätze (wenn diese ohne Anbindung an die öffentliche Tiefgarage errichtet wird) und an der Leibnizstraße 10 Stellplätze nachweisen kann. Theoretisch bestünde die Möglichkeit, auf der Grünfläche entlang der Leibnizstraße weitere 10 – 20 Stellplätze zu errichten. Die Grünfläche soll jedoch nicht für Stellplätze verwendet werden. Sollte jedoch der Bauwerber seiner Stellplatzpflicht in vollem Umfang nachkommen müssen, könnte dieser auf der Grünfläche entsprechende Stellplätze errichten. An der Marktler Straße besteht momentan ein Überhang von 5 – 8 Stellplätzen. Zusätzlich wird zurzeit untersucht, ob in Ergänzung der bereits bestehenden Stellplätze an der Wackerstraße (Einfahrt Burgfrieden – Eingang AWO-Heim) Stellplätze errichtet werden können. Hier wären ca. 8 zusätzliche Stellplätze möglich. Herr Erster Bürgermeister Steindl vertritt nachwievor die Meinung, dass die städtische Tiefgarage nicht erweitert wird. Die Kosten hierfür wären nicht vertretbar.

Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. Neugestaltung Robert-Koch-Straße

Für Herrn Stadtrat Englisch wirkt der Platz um die Kirche St. Konrad und beim neuen Pfarrheim sehr groß und grau. Seiner Ansicht nach sollte über eine Bepflanzung bzw. das Aufstellen von Pflanztrögen nachgedacht werden. Weiter weist Herr Stadtrat Englisch darauf hin, dass der freie Platz vor dem Pfarrheim mittlerweile als Parkplatz genutzt wird. Bzgl. der scharfkantigen, eisernen Pflanztröge beim Brunnen sollte auf Anregung der Schulleitung überlegt werden, ob die Kanten evtl. abgerundet werden könnten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Zonenbeschilderung vorgesehen ist. Der Platz vor dem Pfarrheim zur Marktler Straße und Robert-Koch-Straße hin soll freigehalten werden. Hinter dem Pfarrheim hat man viele Möglichkeiten um Parkplätze (auch Behindertenparkplätze) zu errichten. Auf die großen freien Flächen bei der Kirche bestünde auch die Möglichkeit mit „Kunst im öffentlichen Raum“ zu antworten.

Frau Stadträtin Graf regt an, dass im Bereich der Kirche Sitzbänke aufgestellt werden sollten.

2. **Utting-Haus**

Da die Errichtung des Burgaufzuges zurückgestellt ist fragt Frau Stadträtin Graf nach, wie die weitere Nutzung für das Utting-Haus angedacht ist.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert dass man überlegen sollte, ob eine Zwischenvermietung Sinn macht. Hierfür müsste das Haus mit geringem Aufwand bewohnbar gemacht werden. Herr Erster Bürgermeister Steindl geht nicht davon aus, dass man sich die nächsten 1 – 2 Jahre mit dem Thema Burgaufzug weiter beschäftigt. Sollte das Utting-Haus nicht mehr benötigt werden, könnte über einen Verkauf nachgedacht werden.

3. **Study and Science Center Raitenhaslach**

Herr Stadtrat Stranzinger erkundigt sich, ob aufgrund der geplanten Einsparungen und den zu erwartenden, geringeren Steuereinnahmen in den nächsten Jahren die Sanierungsmaßnahmen in Raitenhaslach gefährdet sind bzw. ob mit einem Sanierungsstopp zu rechnen ist.

Herr Erster Bürgermeister Steindl antwortet, dass von städtischer Seite bisher ca. 2,3 Mio. € für Sanierungsmaßnahmen (Dach und Fenster) aufgewendet wurden. Die dafür benötigten Mittel wurden in den Haushalten 2011 und 2012 bereitgestellt. Über einen Förderantrag beim Wissenschaftsministerium wird nun versucht, die erste Rate i. H. v. 2,5 Mio. € des bewilligten Staatszuschusses (10 Mio. €) zu erhalten. Einzig der Anbau an den Steinernen Saal wäre im Jahr 2013 von städtischer Seite zu finanzieren. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 500.000 – 600.000 €. Vom Architekturbüro IPRO (Dresden) wird zurzeit ein Planungsentwurf erstellt. Im Falle der Ratenauszahlung des Staatszuschusses könnte man zur Finanzierung des Anbaus auch auf diese Mittel zurückgreifen, sodass im Jahr 2013 keine neuen Haushaltsmittel für Raitenhaslach benötigt würden. Die Maßnahmen im Steinernen Saal können gänzlich über die Messerschmitt Stiftung finanziert werden. Prof. Dipl.-Restaurator Emmerling rechnet hier direkt mit der Stiftung ab. Das Sanierungsbudget für Raitenhaslach wurde auf 15 Mio. € festgelegt. Es muss darauf geachtet werden, dass diese Kosten möglichst nicht überschritten werden.

4. **Wöhrsee**

Den Vorschlag von Herrn Stadtrat Englisch, auf der Westseite des Wöhrsees entlang des Bergerhofgeländes eine Beleuchtung zu errichten will Herr Erster Bürgermeister Steindl nicht umsetzen. Dieser sensible Bereich des Wöhrsees sollte nicht verändert werden.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:55 Uhr

Burghausen, 06.11.2012

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**