

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 06.02.2013

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Rupert Bauer

Stadtrat

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Herr Klaus Schultheiß

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Norbert Stranzinger

Frau Friederike Stückler

Berichterstatter

Herr Helmut Best

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Walther Hinterleuthner

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 17:00 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.

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 8. Januar 2013
- 1.2. Formlose Anfrage durch Herrn Alois Mayer, Pfarrkirchener Str. 2a, 84367 Tann, zum Anbau eines Bürogebäudes und zur Renovierung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 829/1, Gmk. Burghausen in der Marktler Straße/Ecke Unghauser Str.

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO
- 2.3. Kostenstandsbericht zur Sanierung der Tiefgarage Spitalgarten

3. Vorberatung

- 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Burghausen wegen der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage östlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen nördlich von Lehner (Flst.-Nrn. 380/4 und 374/Teilfl.)
- 3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Lehner" östlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen und nördlich vom Ortsteil Lehner
- 3.3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 a für den bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau festgesetzten Bereich an der Stadtgrenze zur Gemeinde Mehring; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 f
- 3.4. Bauantrag zur Errichtung von 27 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage durch die Burghauser Wohnbau GmbH, Tittmoninger Str. 4, Burghausen, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehem. Pensionskasse)
- 3.5. Antrag auf Vorbescheid durch Edith und Klaus Schultheiß, Marktler Str. 19, Burghausen zur Errichtung von Geschosswohnungen am Stadtpark auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/1-Teilfläche, Gmk. Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehem. PK-Areal)
- 3.6. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (Haus A) durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehem. PK-Areal)
- 3.7. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehemaliges Pensionskassenareal)
- 3.8. Bauantrag zum Neubau einer Tiefgarage durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße
- 3.9. Vorlage im Genehmigungsverfahren durch die Marktler Straße GbR, Hintermehringstr. 3, 84561 Mehring, zum Neubau eines Büro- und Versorgungszentrums in der Wackerstraße 1
- 3.10. Vorlage im Genehmigungsverfahren durch die Marktler Straße GbR, Hintermehringstr. 3, 84561 Mehring, zum Neubau eines Büro- und Versorgungszentrums in der Marktler Straße 2
- 3.11. Ausbau der Bundesstraße 20 zwischen Markt (A 94) und Hochöster

Anfragen/Sonstiges

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 8. Januar 2013**

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

1.2. **Formlose Anfrage durch Herrn Alois Mayer, Pfarrkirchener Str. 2a, 84367 Tann, zum Anbau eines Bürogebäudes und zur Renovierung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 829/1, Gmk. Burghausen in der Marktler Straße/Ecke Unghauser Str.**

Das Baugrundstück liegt im Bereich gem. § 34 BauGB. Der bestehende erdgeschossige Blumenladen (Bergmann) wird abgebrochen und durch ein geringfügig größeres erdgeschossiges Bürogebäude ersetzt. Auf der Stadtparkseite wird ein neues Treppenhaus mit Aufzug bis ins 3. Obergeschoss angebaut. Die Abstandsfläche fällt über die künftige Grundstücksgrenze. Das Straßenbauamt muss noch beteiligt werden. Der Nachbar hat noch nicht zugestimmt.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll mit Herrn Mayer nochmals ein Gespräch geführt werden, in dem auch auf den städtebaulichen Aspekt der Stadt hingewiesen werden soll.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Eiblmeier, dass er momentan keine Möglichkeit sieht, dass der Stellplatzmehrbedarf von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Frau Stadträtin Stückler findet es sehr gut, dass mit Herrn Mayer nochmals ein Gespräch geführt werden soll. Eventuell kann auch eine andere Organisation des Gebäudes erreicht werden.

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

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

2.2. **Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO**

Die Bekanntgabe der Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.3. Kostenstandsbericht zur Sanierung der Tiefgarage Spitalgarten

Nach erfolgter Abrechnung der Sanierung der Tiefgarage Spitalgarten mit der Fa. Hinterschwepfinger, Mehring, ergibt sich nun die in der Anlage ersichtliche Kostenfeststellung. Neben den Sanierungsarbeiten der Firma Hinterschwepfinger waren noch weitere Arbeiten für nicht vorhersehbare Schäden an den Treppenabgängen, Brandschutztoren, Eingangsbereichen, sowie zusätzliche Fugenabdichtungen, Pflasterarbeiten, Planungs- und Nebenkosten erforderlich

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Burghausen wegen der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage östlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen nördlich von Lehner (Flst.-Nrn. 380/4 und 374/Teilfl.)

Innerhalb der Initiative „Solarstadt Burghausen“ sollen die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Ortsteiles Lehner an der Bahnlinie Tüßling-Burghausen (siehe Lageplan) mit den Flurnummern 380/4 und 374/Teilfläche der Gemarkung Raitenhaslach künftig für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt werden. Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt; sie sollen künftig als „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst einen ca. 110 m breiten und ca. 400 m langen Bereich östlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen und nördlich von Lehner.

Eine Einspeisevergütung nach § 32 EEG wird momentan für Strom aus Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf eisenbahnnahen Flächen längs von Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 110 m gewährt. Angesichts der Vorbelastung der Landschaft durch die bestehende Eisenbahntrasse sind in diesem eng begrenzten Korridor Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Es muss ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass entgegen der ursprünglichen Planung die auf dem Gemeindegebiet Burgkirchen befindlichen Grundstücke herausgenommen wurden. Laut Verhandlungsgespräch mit dem Landwirt werden diese Grundstücke für die Landwirtschaft noch benötigt. Der Landwirt der auf dem Stadtgebiet Burghausen befindlichen Grundstücke kann sich vorstellen, das Wiederkaufsrecht gegenüber der Firma Wacker Chemie AG (Grundstückseigentümer) geltend zu machen und die Grundstücke an die Stadt für die Errichtung eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu verpachten. Die Verhandlungen sollen mit den entsprechenden Partnern fortgeführt werden. Parallel dazu sollen die Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren bis zur Jahresmitte hin abgeschlossen sein. Auf längere Sicht gesehen besteht hier die letzte Möglichkeit auf Burghauser Stadtgebiet eine derartige Anlage zu errichten.

Herr Stadtrat Stranzinger fragt nach, ob die Firma blue Group GmbH als einzige Betreiber für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Frage kommt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass nicht geplant ist, den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage auszuschreiben, da die Firma blue Group GmbH in der Stadt ansässig ist und man mit der Firma bei der bereits bestehenden Photovoltaikanlage „Hiringer Feld“ gute Erfahrungen gemacht hat. Zudem besteht der Vorteil darin, dass die Firma bereits über einen Einspeisepunkt am Eschlberg verfügt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die bezeichneten Flächen durchzuführen. Mit der Erstellung des erforderlichen Umweltberichts kann ein Fachbüro beauftragt werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Lehner" östlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen und nördlich vom Ortsteil Lehner

Innerhalb der Initiative „Solarstadt Burghausen“ sollen die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Ortsteiles Lehner an der Bahnlinie Tüßling-Burghausen (siehe Lageplan) mit den Flurnummern 380/4 und 374/Teilfläche der Gemarkung Raitenhaslach künftig für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt werden. Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan derzeit noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Der Bebauungsplan soll ein „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festsetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 110 m breiten und ca. 400 m langen Bereich östlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen und nördlich des Ortsteiles Lehner.

Eine Einspeisevergütung nach § 32 EEG wird momentan für Strom aus Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf eisenbahnnahen Flächen längs der Schienen in einer Entfernung bis zu 110 m gewährt. Angesichts der Vorbelastung der Landschaft durch die bestehende Eisenbahntrasse sind in diesem eng begrenzten Korridor Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freianlagen-Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Es muss ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 94 „Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Lehner“ auf den genannten Flächen aufzustellen und das Bauleitplanverfahren hierfür im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit der Erstellung des erforderlichen Umweltberichtes mit artenschutzrechtlicher Prüfung kann ein Fachbüro beauftragt werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 a für den bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau festgesetzten Bereich an der Stadtgrenze zur Gemeinde Mehring; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 f

In der Stadtratssitzung am 12.12.2012 wurde über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 f für den Bereich südlich der Burgkirchener Straße, nördlich der Bahnlinie Burghausen – Tüßling, an der Stadtgrenze zum Gemeindegebiet Mehring, beraten. Die Billigung des Entwurfes mit Begründung und seine öffentliche Auslegung wurden beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und dem Immissionsschutzgutachten wurde in der Zeit vom 28.12.2012 bis 28.01.2013 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung (Aushang an den Amtstafeln) seit 20.12.2012 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bayernets erdgas transport systeme (27.12.2012)

- Keine Einwände

FFW Burghausen (02.01.2013)

- Keine Einwände

Wasserwirtschaftsamt Traunstein (07.01.2013)

- Keine neue Stellungnahme

Regierung von Oberbayern (09.01.2013)

- Keine Bedenken

Eisenbahn-Bundesamt (14.01.2013)

- Keine Bedenken

Handwerkskammer (22.01.2013)

- Durch Festsetzung im Bebauungsplan sollte der Einzelhandel von zentrumsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern vorsorgend entgegen zu wirken.

Abwägung: Es wird festgesetzt, dass im Bereich des Gewerbegebietes kein Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten stattfinden darf.

Landratsamt Altötting (Hochbau) (24.01.2013)

- Werbeanlagen sollen nach Art, Größe und Höhe konkret geregelt werden.
Abwägung: Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.
- Die max. Höhe von Solaranlagen über der Dachfläche sowie der Mindestabstand von den Dachrändern bei Flachdächern soll geregelt werden.
Abwägung: Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) BayBO (neu) können Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, an und auf Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei errichtet werden. Eine Beschränkung dieser Baufreiheit soll nicht erfolgen.

Landratsamt Altötting (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau, 24.01.2013)

- Die Grünfläche zur Burgkirchener Straße soll zu mindestens 40 % mit Baum- und Strauchstrukturen gestaltet werden.
Abwägung: Die als Ausgleichsfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fläche wird nach den Bedingungen der Übersichtlichkeit von Verkehrsstraßen möglichst offen gestaltet. Insofern es aus verkehrstechnischer Sicht möglich ist, werden die Heckenstrukturen hier auf einen Anteil möglichst bis 40 % vergrößert.

Landratsamt Altötting (Untere Naturschutzbehörde, 24.01.2013)

- Es gibt naturschutzrechtliche Bedenken gegen die Rodung der vorhandenen Hecke.
Abwägung: Die ökologische Funktion der bestehenden Hecke im Geltungsbereich (Möglichkeit der Beseitigung durch Festsetzungen im B-Plan) wird durch die Minimierungsmaßnahme M2 ersetzt. So wird an den im Südwesten bereits vorhandenen Waldrandbereich (Flst. Nr. 888/3 Gmkg. Mehring) eine dem Heckeneingriff flächengleiche Hecke (ca. 1.700m²) mit heimischen standortgerechten Gehölzarten (strauchdominierter Waldsaum mit einzelnen Stiel-Eichen als Überhälter) aufgebaut. Der neue Waldrandbereich erweitert sich dadurch entsprechend in Richtung Nordosten und reicht von der Burgkirchener Straße bis nahe des Bahngleises. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Burghausen. Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Bei den Darstellungen der Ausgleichsflächen als Anhang der Begründung wird der Flächenbetrag an die Festsetzungen angeglichen.
Die Gestaltung der festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches wird mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt. Die Schnittzeitpunkte werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (ca. Ende Juni, Mitte September) festgelegt. Die Hochstaudenflächen werden alle 5 Jahre gemäht.
Zur Feststellung der UNB bezüglich der grünordnerischen Belange würde eine 10 m breite Hecke als Ortseingrünung die ökologische Funktion sicherlich noch erhöhen. Die Stadt ist aber der Meinung, dass die festgesetzte Heckenbreite zu keinen erheblichen Minderungen in der ökologischen Qualität führt. Die festgesetzten Heckenbreiten werden deshalb weiterhin aufrecht erhalten. Da mittelhohe Bäume (Kirsche, Weißdorn, etc.) ohnehin nach den Festsetzungen in die Heckenpflanzung integriert werden, wird dem Artenpotenzial genüge geleistet. Eichen werden in den zusätzlich zu pflanzenden Waldmantel im Südwesten aufgenommen.
In die Festsetzungen unter Punkt 7.1 - Textliche Festsetzungen wird aufgenommen: „Die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen sowie der zusätzlichen Anpflanzungsflächen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.“

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der erhobenen Einwände so wie vorstehend beschrieben. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 45 f in der ergänzten Fassung vom 13.02.2013 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Abwägungsergebnisse an das Landratsamt Altötting und an die Handwerkskammer mitzuteilen und den Bebauungsplan bekannt zu machen. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell zu berichtigen.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Bauantrag zur Errichtung von 27 barrierefreien Wohnungen mit Tiefgarage durch die Burghauser Wohnbau GmbH, Tittmoninger Str. 4, Burghausen, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehem. Pensionskasse)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 91 a für den Bereich Böcklerstraße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich). Es ist ein fünfstöckiges Gebäude (EG + 4 OG, Höhe 14,50 m) mit 27 barrierefreien Wohnungen in den Größen von 41 m² bis 92 m² (Gesamtwohnfläche 1.860 m²) und einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen geplant. 13 oberirdische Kfz.-Stellplätze sind an der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Die Baukosten für das Wohngebäude liegen bei 2.913.576 €. Die Baukosten der Tiefgarage wurden mit 883.965 € berechnet.

Die vorhandenen Reihengaragen werden abgebrochen.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ein:

1. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt liegt außerhalb des festgesetzten Bereiches.
2. Der für den Gebäudetyp F/G festgesetzte Laubengang an der Gebäudenordseite wird nicht gebaut.
3. Die südliche Baugrenze wird um 3,60 m überbaut.
4. Die Fertigfußbodenhöhe im EG ist mit 421,20 ü. NN geplant, festgesetzt ist 421,00 m ü. NN.
5. Die maximale Wandhöhe von 15,00 m wird im Bereich des Pultdaches für die Aufzugsüberfahrt und die PV-Anlage um 31 cm überschritten.
6. Das Gebäude wird 11,24 m anstatt 11,00 m breit.
7. Die Gartenhäuschen und der Müllraum liegen außerhalb des Bauraumes.

Unter Verweis der auf den ersten Blick relativ hohen Kosten für die Errichtung der Tiefgarage erklärt Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass in dieser Tiefgarage nicht nur die für den vorliegenden Bauantrag notwendigen Stellplätze errichtet werden sollen sondern auch schon die Stellplatzverpflichtung für die Wohnblöcke an der Vollmarstraße erfüllt werden soll. Die bestehenden Garagen an der Oberfläche sollen abgerissen werden. Die Kosten für die Tiefgarage müssen daher auf die anderen Gebäude umgelegt werden. Durch den Verzicht der Laubgänge ist eine Kostensteigerung zu verzeichnen, da das Gebäude nun mit zwei Aufzügen errichtet werden soll. Bzgl. der Baukosten muss jedoch noch eine Reduzierung erfolgen. Herr Huber (Geschäftsführer BuWoG) wurde von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl beauftragt für die Baunebenkosten, Planungskosten und Kosten pro m² umbauter Raum ein zweites Angebot zu ermitteln. Als Ziel werden ca. 1.650 €/m² (momentan ca. 1.860 €) umbauter Raum angestrebt, damit das jetzt bestehende Mietniveau beibehalten werden kann. Den in der Bevölkerung aufkommenden Vorwurf, dass in dem Gesamtareal zu viele Wohnungen neu geschaffen werden kann Herr Erster Bürgermeister Steindl nicht gelten lassen. Durch Aufgabe von diversen Wohnblöcken (Abriss Holzfelder Weg 50 und 52, geplante Abrisse der Wohnblöcke im ehem. Pensionskassenareal am Lindacher Platz, Friedrich-Ebert-Straße und Böcklerstraße 11 und 13, Verkauf Wohnblöcke Unghauser Straße) sind ca. 80 Wohneinheiten weggefallen. Durch die Errichtung der BuWoG-Wohnungen und des Wohnblocks Aigner wird diese Lücke nahezu abgedeckt. Herr Erster Bürgermeister Steindl betont, dass hier eine nachhaltige, sinnvolle und gut geplante Wohnungsmarktpolitik betrieben wird. Zusätzlich notwendiger Wohnungsbedarf könnte durch anderweitige Bauvorhaben (bspw. ehemaliger Verkehrserziehungsgarten) realisiert werden. Hierfür gilt es jedoch in Zukunft den Bedarf auf dem Wohnungsmarkt genau zu beobachten.

Frau Stadträtin Stückler hält die Architektur für stimmig und richtungsweisend. Mit der Errichtung des kompakten Baukörpers können die Baukosten evtl. noch reduziert werden. Bei der Erstellung des Freiflächengestaltungsplans sollte geprüft werden, ob für die Gartenhäuschen und den Müllraum ein alternativer Standort gefunden werden kann.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass 3 Vierzimmerwohnungen (92 m²), 15 Dreizimmerwohnungen (67 – 77 m²), 7 Zweizimmerwohnungen (50 – 58 m²) und 2 Einzimmerwohnungen (40 – 42 m²) geplant sind.

Herr Stadtrat Resch wiederholt seine Anregung, dass die größeren Wohnungen für Familien im Erdgeschoss geplant werden sollten. Diese Wohnungen würden dann zusätzlich über einen Gartenanteil verfügen.

Herr Stadtrat Englisch spricht sich dafür aus, dass mehr Vierzimmerwohnungen errichtet werden sollten.

Herr Stadtrat Schultheiß hält es für gut, dass keine Laubengänge errichtet werden sollen. Diese sind durch das fehlende Treppenhaus und dem damit verbundenem Wärmeverlust mit der aktuellen Energieeinsparverordnung nicht mehr vereinbar. Herr Stadtrat Schultheiß weist zudem darauf hin, dass für eine wirtschaftliche Bauweise die Grundrisse und Geschoße nahezu übereinanderstehen sollten. Die Errichtung einer 4 Zimmerwohnung im Erdgeschoss ist aufgrund der Tiefgaragenabfahrt nicht möglich.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen und die Zustimmung als Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden erteilt. Es müssen 1,0 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden. Ein Freiflächengestaltungsplan muss noch vorgelegt werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Antrag auf Vorbescheid durch Edith und Klaus Schultheiß, Marktler Str. 19, Burghausen zur Errichtung von Geschosswohnungen am Stadtpark auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/1-Teilfläche, Gmk. Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehem. PK-Areal)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 91 für den Bereich Unghauser Straße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich), Vollmarstraße (nördlich), Am Stadtpark. Der bestehende Wohnblock in der Böcklerstraße 11/13 soll abgebrochen und mit einem Neubau ersetzt werden. Die Böcklerstraße wird ganz und die Vollmarstraße teilweise zurückgebaut.

Es ist ein achtstöckiges Gebäude (EG + 7 OG, Höhe 25,10 m) mit 27 barrierefreien Wohnungen in den Größen von 55 m² bis 116 m² (Gesamtwohnfläche 2.328 m²) und einer Büroeinheit im Erdgeschoss (205 m² gewerbliche Nutzfläche) sowie einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen geplant. Sieben oberirdische Stellplätze sind an der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Zur besseren Belichtung der Wohnräume erhält das Gebäude einen z-förmigen Grundriss und weicht damit von der ursprünglichen Konzeption eines nahezu quadratischen Punktbaus ab. Die Stadt Burghausen ist Eigentümerin der umliegenden Grundstücke.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ein:

1. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen/Baulinien festgesetzt, die einen nahezu quadratischen Grundriss vorsehen. Das geplante Bauvorhaben überschreitet die Baugrenze im Nordwesten um 9,00 m x 9,86 m und im Südosten um 7,50 m x 9,86 m.
2. Im Bebauungsplan ist das 7. OG um 2,50 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt. Geplant ist das Zurücksetzen in Teilbereichen nur um 1,0 – 1,5 m; dafür werden die beiden obersten Geschosse (6. und 7. OG) zurückgesetzt. Die Breite des obersten Geschosses erlaubt der Bebauungsplan mit max. 11,90 m; sie ist mit 6,14 m (Ostflügel), 7,20 m (Westflügel) und mit 12,95 m im Mittelteil geplant.
3. Der für den Gebäudetyp E festgesetzte Laubengang an der Gebäudenordseite wird nicht gebaut.
4. Die max. Wandhöhe von 26,60 m wird um 0,50 m überschritten.
5. Die Balkone mit einer Tiefe von 3,0 m (festgesetzt max. 2,20 m) ragen teilweise über die Baugrenze/Baulinie hinaus.
6. Die gesetzlichen Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück selbst nicht nachgewiesen werden.

Herr Stadtrat Schultheiß nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Für Herrn Stadtrat Resch zeigt das vorliegende Bauvorhaben nach seiner Ansicht, den Konflikt zwischen dem städtebaulichen Gesichtspunkt und dem tatsächlichen Wohnungsbau. Der durch Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte kubische Bau wäre für den Wohnungsbau nicht umsetzbar gewesen.

Da es gegenüber dem ursprünglichen Planungsentwurf schon zu vielen Veränderungen gekommen ist würde Herr Stadtrat Stranzinger die Erstellung eines aktuellen plastischen Modells für das gesamte Areal befürworten.

Frau Stadträtin Stückler hat bei diesem Bauvorhaben Sorge, dass der Baukörper nicht mehr so kompakt ist wie bei den anderen Gebäuden und dadurch der Charakter des Gebäudes verändert wird. Die anderen Gebäude sind vom Charakter her klar strukturierte Baukörper.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert, dass dem ursprünglichen Planentwurf ein Planungswettbewerb (Plangutachten) vorangegangen ist. Vorgabe für die Planer war, dass die bestehenden Wohnungen saniert werden sollten und in der Quartiersmitte einen städtischen Platz mit einem Quaderbau geschaffen werden sollte. Diese Vorgaben wurden vom Planungsbüro Dirtheuer am besten umgesetzt. In der Folgezeit kam man jedoch zu der Erkenntnis, dass die BuWoG nicht die Kapazitäten und das Kapital hat alle Wohnungen zu sanieren. So kam man zu dem Entschluss, das eine oder andere Gebäude an einen privaten Bauträger zu veräußern. Dies zog aber auch eine Änderung des Bebauungskonzepts nach sich. Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass es sich hier um die gravierendste Änderung zum Bebauungsplan handelt. Der Stadtrat muss speziell bei diesem Baukörper eine Grundsatzentscheidung treffen. Die Systematik der Gesamtkonzeption ist nicht mehr gegeben, da die Philosophie des Mittelteils aufgegeben wird. Es stellt sich die Frage, ob die starre Struktur des gesamten Areals im Mittelteil bewusst unterbrochen werden soll und hinnehmbar ist. Klar muss jedoch auch sein, dass bei der Quaderlösung nicht alle Wohnungen den gleichen Standard gehabt hätten. Der Bauherr will hier bewusst einen anderen Wohnungscharakter schaffen. Für Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wäre dies vertretbar, da von Beginn an eine Vermischung von Wohnstandards und Wohnklientel in dem Areal gewollt war.

Herr Dritter Bürgermeister Bauer hat nichts dagegen, wenn das Gebäude so wie jetzt geplant gebaut wird. Der Bauherr muss die Wohnungen entsprechend attraktiv gestalten, da er diese ja auch verkaufen möchte.

Herr Stadtrat Englisch sieht es als wichtig an, welche Wohnwertverbesserungen für die einzelnen Wohnungen erreicht werden können. Er verweist auf das Bauvorhaben Aigner bei dem mit dem zentralen Durchgang auch der Charakter des Gebäudes verändert, jedoch die gesamte Wohnsituation verbessert wird.

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

Mit allen 8 Stimmen

3.6. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (Haus A) durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehem. PK-Areal)

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss Nr. 2.5 ö. vom 12.09.2012 des Stadtrates der Stadt Burghausen. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 91 a für den Bereich Böcklerstraße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich). Es ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude am Stadtpark (Haus A) erhält sechs Geschosse und ein Flachdach (Foliendach). Die Balkone im fünften Obergeschoss ragen 60 cm über die Außenwand hinaus. In Gebäudemitte ist ein breiter Durchgang, der bis unter das vierte Geschoss reicht, geplant. Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt liegt innerhalb des Gebäudes. Es entstehen 31 barrierefreie Wohnungen in den Größen von 53 m² bis 135 m². Die Kfz.-Stellplätze werden mit sechs oberirdischen Parkplätzen und 36 Tiefgaragenstellplätzen nachgewiesen.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ein:

1. Die Baugrenze wird in einer Tiefe von 1,35 m und einer Länge von 14,10 m überbaut.
2. Die Nebengebäude für Fahrräder und Abstellräume (65 m²) stehen außerhalb des Bauraumes.
3. Die Wandhöhe beträgt 19,71 m anstatt 15,00 m.
4. Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss beträgt 421,40 m ü NN anstatt 420,70 m ü NN. Der FFB liegt 0,70 m über Gelände anstatt 0,20 m über Gelände.
5. Die Geschossfläche beträgt 3.862 m² anstatt 3.300 m².
6. Der festgesetzte Laubengang wird nicht gebaut.
7. Anzahl der Vollgeschosse liegt bei 6 anstatt 5.
8. Wohnnutzung in den für Balkone festgesetzten Bereichen.
9. Die Balkone kragen 60 cm aus.
10. Die festgesetzte Fläche für Kfz.-Stellplätze wird um 50 m² überschritten.
11. Keine Dachbegrünung.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen und die Zustimmung als Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.7. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße (ehemaliges Pensionskassenareal)

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss Nr. 2.5 ö. vom 12.09.2012 des Stadtrates der Stadt Burghausen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 91 a für den Bereich Böcklerstraße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich). Es ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude (Haus B) erhält fünf Geschosse und ein Flachdach (Foliendach). Die Balkone im vierten Obergeschoss ragen 60 cm über die Außenwand hinaus. Es entstehen 30 barrierefreie Wohnungen in den Größen von 34 m² bis 135 m². Die Kfz.-Stellplätze (1,0 je Wohnung) werden mit sechs oberirdischen Parkplätzen und 27 Tiefgaragenstellplätzen nachgewiesen. Die Baugrenzen sind eingehalten.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ein:

1. Die Wandhöhe beträgt 16,50 m anstatt 15,00 m.
2. Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss beträgt 421,40 m ü NN anstatt 421,00 m ü NN. Der fertige Fußboden liegt 70 cm über Gelände anstatt 20 cm über Gelände.
3. Der festgesetzte Laubengang an der Nordseite des Gebäudes wird nicht errichtet.
4. Wohnnutzung in den für Balkone festgesetzten Bereichen.
5. Die Balkone kragen geringfügig aus.
6. Flachdach wird nicht begrünt.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Englisch antwortet Herr Bock, dass mit Herrn Aigner vertraglich vereinbart ist, dass die Gebäude bis 30.04.2013 abgerissen werden müssen. Die Bezugsfertigkeit von Haus A und Haus B muss bis spätestens 31.12.2015 hergestellt sein.

Herr Stadtrat Englisch möchte wissen, ob es für die Bauvorhaben BuWoG und Schultheiß ähnliche Zeitvorgaben gibt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass mit dem Bauvorhaben der BuWoG so bald als möglich begonnen werden soll. Die Fertigstellung ist für den Frühsommer 2014 avisiert. Bezüglich des Bauvorhabens Schultheiß geht Herr Erster Bürgermeister Steindl davon aus, dass dieses nach Abriss des Wohnblocks an der Böcklerstraße ebenfalls zügig angegangen wird. Es ist auch nicht das Bestreben der Stadt, dass Verzögerungen entstehen. Ziel sollte sein, dass die Baumaßnahmen im Gesamtareal bis Ende 2015 abgeschlossen sind.

Nachrichtlich:

Von den 16 Wohnungen in den Wohnblöcken Böcklerstraße 11 und 13 sind noch 12 Wohnungen belegt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen und die Zustimmung als Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden erteilt. Die Anzahl der Kfz.-Stellplätze (1,0 je Wohnung) wird akzeptiert.

Mit allen 9 Stimmen

3.8. Bauantrag zum Neubau einer Tiefgarage durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, in der Friedrich-Ebert-Straße

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss Nr. 2.5 ö. vom 12.09.2012 des Stadtrates der Stadt Burghausen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 91 a für den Bereich Böcklerstraße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich). Es ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A und B) mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Die Großgarage erhält 63 Kfz.-Stellplätze. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt durch das Haus A. Eine Reihe Stellplätze liegt unter dem Baus B.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ein:

- Die Baugrenze wird im Südosten mit 1,30 Breite auf einer Länge von 14,10 m überbaut.
- Die Lage der Zufahrt ist geringfügig verändert.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen und die Zustimmung als Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.9. Vorlage im Genehmigungsverfahren durch die Marktler Straße GbR, Hintermehringstr. 3, 84561 Mehring, zum Neubau eines Büro- und Versorgungszentrums in der Wackerstraße 1

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 69e (Inkrafttreten 18.01.2013) für den Bereich Marktler Straße (östlich), Wackerstraße (nördlich), ehem. Romedergrundstück. Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Die erforderlichen Stellplätze (37 Stück) sind nachgewiesen. Die Baukosten betragen 3,14 Mio. €. Es entstehen 591 m² Wohnfläche und 985 m² gewerbliche Nutzfläche.

Auf beiliegende Anlage (Stellplatzberechnung) wird verwiesen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Burghausen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann. Bis zum Baubeginn ist eine Grunddienstbarkeit zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Burghausen auf der Zufahrt von der Marktler Straße in die öffentliche Tiefgarage unter der Marktler Straße und auf dem öffentlichen Rad- und Fußweg von der Leibnizstraße zur Marktler Straße durch den Bauherrn zu bestellen.

Mit allen 9 Stimmen

3.10. Vorlage im Genehmigungsverfahren durch die Marktler Straße GbR, Hintermehringstr. 3, 84561 Mehring, zum Neubau eines Büro- und Versorgungszentrums in der Marktler Straße 2

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 69e (Bekanntmachung 18.01.2013) für den Bereich Marktler Straße (östlich), Wackerstraße (nördlich) ehem. Romedergrundstück. Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Die erforderlichen Stellplätze (39 Stück) sind nachgewiesen. Die Baukosten betragen 3,95 Mio. €. Es entstehen 315 m² Wohnfläche und 1.534 m² gewerbliche Nutzfläche.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch erklärt Herr Eiblmeier, dass aufgrund der vergangenen Diskussionen im Stadtrat im Bebauungsplan die einzelnen Vorgaben für das Bauvorhaben festgesetzt wurden. Da das Bauvorhaben zu 100% dem Bebauungsplan entspricht wurde der Wille des Stadtrats entsprechend umgesetzt. Dies hat zur Konsequenz, dass bei dieser Sachlage das Genehmigungsverfahren möglich ist. Das Vorliegen der Nachbarunterschriften ist im Rahmen eine Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich. Der Bauherr hat die Nachbarschaft bei Baubeginn zu benachrichtigen. Der Stadtrat könnte jedoch verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Der Bauherr müsste dann eine Baugenehmigungsgebühr bezahlen. Am Bauvorhaben selbst würde dies jedoch nichts ändern.

Frau Kreil ergänzt, dass es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 handelt, das im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens in einem vereinfachten Verfahren geprüft wird. In diesem vereinfachten Verfahren würde gegenüber den jetzigen Prüfungen nichts zusätzlich geprüft werden. Für die Errichtung der Tiefgarage ist auf jeden Fall ein bautechnisches Prüfverfahren erforderlich.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Burghausen erklärt, dass das Genehmigungs- freistellungsverfahren durchgeführt werden kann. Bis zum Baubeginn ist eine Grunddienstbarkeit zur Sicherung von Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Stadt Burghausen auf der Zufahrt von der Marktler Straße in die öffentliche Tiefgarage unter der Marktler Straße und auf dem öffentlichen Rad- und Fußweg von der Leibnizstraße zur Marktler Straße durch den Bauherrn zu bestellen.

Mit allen 9 Stimmen

3.11. Ausbau der Bundesstraße 20 zwischen Markt (A 94) und Hochöster

Vom Leiter des Straßenbauamtes Traunstein, Herrn König, wurde berichtet, dass der gesamte Bereich der B 20, von der Autobahn Anschlussstelle Markt bis nach Hochöster, zurzeit geplant wird. Bereits 2013 soll als 1. Bauabschnitt die südliche Ausfahrt der A 94 aus Richtung München, mit einem Kreisverkehr an der B 20 versehen werden. Im Bauausschuss der Stadt Burghausen am 07.02.2012, wurde diese Planung, wie auch der dreispurige Ausbau der B 20 zwischen Markt und Burghausen, vom Straßenbauamt bereits vorgestellt.

Auch die Planungen für die Umgehung Pirach zwischen Hochöster und der Gemeindeverbindungsstraße Burghausen – Burgkirchen, sowie die Unterführung der Bahnlinie in diesem Bereich sind in Bearbeitung.

Die Planung der B 20, Ortsumgehung Burghausen, ist laut Herrn Landrat Schneider, weitgehend abgeschlossen. Der fertige Vorentwurf kann nun dem Stadtrat der Stadt Burghausen vorgestellt werden.

Einen genauen Bericht zu den vorgenannten Maßnahmen möchte Herr König direkt in der Stadtratssitzung am 13.02.2013 abgeben.

Anfragen/Sonstiges

Keine Wortmeldungen!

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:35 Uhr

Burghausen, 06.02.2013

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**