

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 27.05.2014

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Herr Stefan Bürgermeister Vertretung für Herrn Stadler

Herr Roland Resch

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Berichterstatter

Herr Helmut Best

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Norbert Stadler beruflich verhindert

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 1. April 2014

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

3. Vorberatung

- 3.1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sanierungsgebiet Burghausen 2. Bauabschnitt" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 328/1 und 328/2, Gemk. Burghausen in der Kapuzinergasse 231 im beschl. Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.2. Bauantrag durch die Marktler Straße GbR, Hintermehring Str. 3, 84561 Mehring zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883/6, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 2
- 3.3. Bauantrag durch die Pensionskasse der Wacker Chemie WaG, Hanns-Seidel-Platz 4, 81737 München zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 884/3, Gemarkung Burghausen in der Wackerstraße 1

Anfragen/Sonstiges

1. Burghang

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 1. April 2014

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.

Zu Nr. 21 und 22 – Tekturantrag des Herrn Helmut Aigner für Änderung des im Bau befindlichen Mehrfamilienwohnhauses – Haus A (Nutzungsänderung im EG und Erweiterung der Balkone) und Haus B (Nutzungsänderung im EG und Erweiterung der Balkone), Grundstück Flst.-Nr. 840/28, Gemarkung Burghausen, Friedrich-Ebert-Straße 1, 3, 5 und 7

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach der Nutzungsänderung im Erdgeschoss.

Herr Eiblmeier erklärt, dass die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht vollständig aufgelöst werden soll, jedoch die Räume im vorderen Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße sollen anstatt zu Wohnzwecken für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Zu Nr. 29 – Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides durch Herrn Helmut Aigner für Errichtung von 2 Wohngebäuden mit 4 Garagen, Grundstück Flst.-Nr. 2113, Gemarkung Burghausen, an der Waldstraße

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Bauer erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das Bauvorhaben auf der Grundlage der vorgelegten Planung in der Bauausschusssitzung am 04.05.2010, Nr. 1.2 (2 Einfamilienwohnhäuser und 4 Garagen) errichtet wird.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sanierungsgebiet Burghausen 2. Bauabschnitt" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 328/1 und 328/2, Gemk. Burghausen in der Kapuzinergasse 231 im beschl. Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.04.2014 die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 328/1 und 328/2, Gemarkung Burghausen beschlossen. Der neue Bebauungsplan Nr. 7e für den Bereich Kapuzinergasse (nördlich), Mittergasse (südlich), Pater-Celerin-Weg (östlich) wird im beschleunigten Verfahren ohne der Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten. Für die Öffentlichkeit wurde das Bebauungsplankonzept zur Einsicht im Rathaus ausgelegt. Es sind folgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

Westliche Nachbarin (Kapuzinergasse 232) mit Schreiben vom 07.05.2014

Mein Gebäude ist so aufgeteilt, dass einige Räume nur zum Pater-Celerin-Weg hin kleine Fenster haben. Der geplante Neubau soll aus Erdgeschoss und drei Obergeschossen bestehen und die Außenmauern sollen um ca. 1,40 m höher als mein Gebäude sein. Dadurch ist bei meinem Gebäude Richtung Pater-Celerin-Weg von einer enormen Verringerung der Belichtung und mit massiver Beschattung der kompletten Gebäudeseite auszugehen. Desweiteren muss mit finanziellen Einbußen bei einer Neuvermietung der Wohnungen und bei einem evtl. Verkauf des Gebäudes gerechnet werden. Gegen einen Neubau entsprechend der derzeitigen Höhe wäre nichts einzuwenden.

Abwägung:

Durch den Neubau wird sich der bauliche Brandschutz für beide Anlieger im 2,50 m breiten Pater-Celerin-Weg erheblich verbessern. Das Gebäude der Nachbarin hält die heutigen Brandschutzanforderungen nicht ein. Die fehlende Brandwand beim Nachbargebäude macht bei der geplanten Neubebauung eine Brandwand erforderlich. Diese muss aber, um einen Brandüberschlag wirksam verhindern zu können, über das Nachbargebäude (Wandhöhe 9,83 m) hinausgehen. Die Einbußen an Belichtung und Besonnung wiegen nicht so schwer, wie die Verbesserung des ebenfalls nachbarschützenden baulichen Brandschutzes.

Die Firsthöhen der geplanten Gebäude liegen mit 12,15 m über dem grundstückseitigen Gehwegaußenrand der Kapuzinergasse 0,07 m unter der des Gebäudes Kapuzinergasse 232. Die seitlichen Wandhöhen, somit auch diejenige zum Pater-Celerin-Weg, werden um ca. 0,80 m reduziert, wodurch sich die Differenz zur Traufhöhe am Gebäude Kapuzinergasse 232 annähert und trotzdem das Brandwiderfordernis bautechnisch erfüllt werden kann.

Die Grenzbebauung entlang des Pater-Celerin-Weges wird sich durch den Neubau von derzeit 14,64 m auf künftig 10,67 m verringern, was die Belichtung und Belüftung des gegenüberliegenden Nachbargebäudes verbessern wird.

Zum Wegfall der gesetzlichen Abstandsflächen wird festgestellt, dass das Nachbargebäude seinerseits an der Grundstücksgrenze steht und ca. 157 m² gesetzliche Abstandsfläche nicht nachweisen kann; beim Neubau mit einer Länge von 10,67 m und einer Wandhöhe von 11,37 m beträgt die fehlende Abstandsfläche dagegen nur ca. 121 m².

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Burghausen vom 02.05.2014

Kein Einwand

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Hochbau), vom 07.05.2014

- In Festsetzung C.2.1.2 sollte klargestellt werden, dass hier die traufseitige Wandhöhe gemeint ist.

Abwägung:

Die Festsetzung regelt auch die max. Höhen der giebelständigen Vorschussmauern und nicht nur die traufseitigen Wandhöhen.

- Neben der Unzulässigkeit von Schlaf- und Ruheräumen im Erdgeschoss sollten noch weitere Festsetzungen hinsichtlich einer hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen werden (vgl. Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Abwägung:

Die Erkenntnisse zur hochwasserangepassten Bauweise liegen dem Bauherrn bereits vor.

- Die vorgesehene Wandhöhe der an der Kapuzinergasse geplanten Bebauung ist erheblich größer als die beidseitig der neuen Baukörper im Umfeld vorhandenen Gebäude. Gleichzeitig wurde eine sehr flache, von der Umgebung vorhandenen Bebauung ebenfalls deutlich abweichende Dachneigung gewählt. Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes der an der Nordostseite der Kapuzinergasse gelegenen Häuserzeile sowie unter Berücksichtigung der Lage in einem denkmalgeschützten Ensemble wird dringend empfohlen, sowohl die Wandhöhe als auch die Dachneigung den benachbarten Gebäuden anzupassen.

Abwägung:

Die Firste der umgebenden Bebauung liegen höher, als im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Wandhöhen der entlang der Kapuzinergasse geplanten Gebäude wurden um ca. 0,80 m abgesenkt, so dass sich steilere Dächer ergeben, die mit ca. 19° - 26° festgesetzt werden und somit eine harmonische Dachlandschaft ergeben. Damit werden in den Dachgeschossen trotzdem attraktive Aufenthaltsräume realisierbar.

Aufgrund der Vorschussmauern sind die Dächer in der Kapuzinergasse nicht sichtbar.

Landratsamt Altötting, Fachstellen Immissionsschutz, Naturschutz, Gesundheitswesen

Keine Äußerung

Bayernwerk vom 07.05.2014

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung lässt sich voraussichtlich aus dem bestehenden Netz durchführen. Durch den Abbruch des Wohngebäudes in der Kapuzinergasse 231 müssen eventuell die Versorgungseinrichtungen den neuen Verhältnissen angepasst werden. Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, soll eine Abstimmung unter 08721-980481 drei Monate vorher erfolgen.

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.05.2014

Bei der Planung und Bauausführung ist auf Telekommunikationslinien der Telekom Rücksicht zu nehmen. Die Belange der Telekom sind frühzeitig abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.

Nördliche Nachbarin (Fuchswirtgassl 2) vom 12.05.2014

Die Ausfahrt aus der gegenüberliegenden Garage in der Mittergasse ist sehr eng. Es sollte deshalb die Linie der Häuserzeile gewahrt werden und das Gebäude um ca. 70 cm zurückgesetzt werden.

Abwägung:

Die Baugrenze wird um 70 cm so zurückversetzt, dass sich mit dem Gebäude in der Kapuzinergasse 231 ½ eine Bauflicht ergibt. Dadurch verlängert sich die Garagenausfahrt.

Wasserwirtschaftsamt vom 08.05.2014

Abwasserentsorgung:

Zentrale Abwasserbeseitigung in der Verantwortung der Stadt Burghausen.

Mit der Entsorgung des Regenwassers besteht Einverständnis.

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung in der Verantwortung der Stadt Burghausen.

Oberflächengewässer und Grundwasser:

Flussaufsichtliche Belange sind nicht berührt. Bei Starkregenereignissen ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass es zu Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommen kann. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Nähere Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Diese sind eigenverantwortlich zu ermitteln.

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:

Es wird empfohlen den aktuellsten Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben und müssen ggf. auch bezüglich der Planung der Niederschlagswasserentsorgung im Falle der Versickerung berücksichtigt werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Abwägung:

Altlasten sind im Planungsbereich nicht bekannt. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.

Nachbarn Mittergasse 231 ½ vom 12.05.2014

Der geplante Bau von drei Häusern auf der Südseite führt zu einer starken Beeinträchtigung der Lebensqualität. Es besteht die Befürchtung, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und genügend sozialer Abstand nicht mehr gegeben sind. Das geplante Haus anstelle der derzeit drei Garagen wird ein sehr beengtes Gefühl vermitteln, da das eigene Gebäude sowohl von Süden als auch von Osten mit den Neubauten regelrecht „eingekesselt“ wird. Das bereits bestehende Parkplatzproblem wird natürlich auch noch verschärft. Es wird vorgeschlagen, die Häuser in der Kapuzinergasse etwas niedriger zu bauen und in der Mittergasse eine Grünfläche zu gestalten, ähnlich der am Platzl.

Abwägung:

Das Wohnhaus in der Mittergasse 231 ½ steht unmittelbar an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Die derzeit geschlossene Bebauung mit dem Gebäude in der Kapuzinergasse 231 wird geöffnet (Kommunwand bleibt erhalten), so dass hier ein neuer Freiraum mit ca. 3,50 m Breite entstehen wird. Außerdem wird auch der geplante Innenhof die Belichtung und Besonnung fördern. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Wohnfrieden durch die Neubebauung nachhaltig gestört sein wird. Die geplante Nachverdichtung erhöht zwar die Anzahl der Wohnungen von einer auf vier; diese beabsichtigte Belegung der Altstadt führt aber nicht zwangsläufig zu Einbußen beim Wohnfrieden. Die Stadt Burghausen hat am Bader-Bauer-Platzl und im Bräugartl in fußläufiger Erreichbarkeit zur Kapuzinergasse öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Diese Freiräume bieten den künftigen Bewohnern und dem gesamten Quartier gute und naheliegende Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Firsthöhen der geplanten Gebäude liegen mit 12,15 m über dem grundstückseitigen Gehwegaußenrand der Kapuzinergasse, 0,07 m unter der des Gebäudes Kapuzinergasse 232. Die seitlichen Wandhöhen, somit auch diejenige zum Pater-Celerin-Weg, werden um ca. 1,00 m reduziert, wodurch sich die Differenz zur Traufhöhe am Gebäude Kapuzinergasse 232 annähern.

Mit den Neubauten wird je Wohnung eine Garage errichtet. Damit wird der Verpflichtung zur Errichtung von Kfz.-Stellplätzen nachgekommen; die drei bestehenden Garagen werden mit insgesamt vier Garagen ersetzt. Öffentliche Parkplätze stehen in der nahegelegenen Parkgarage zur Verfügung.

Nachbarn Mittergasse 10 vom 13.05.2014

Es bestehen Einwände gegen die hohe Bebauung in der Mittergasse. Sie widerspricht dem Bebauungskonzept des Architekten Freiherr von Branca, das an dieser Stelle vorsah, dass sich die Mittergasse hier ausweitet und auf der Südseite die Gärten erhalten bleiben sollten. Der Erwerb des Gebäudes Mittergasse 10 erfolgte im Vertrauen darauf, dass dieses Konzept realisiert wird. Der Neubau in der Mittergasse mit der vorgesehenen Höhe würde zu wesentlichen Einbußen in der Wohnqualität führen. Dem eigenen Haus würde in den Monaten Oktober bis April ein wesentlicher Teil der Sonneneinstrahlung weggenommen, was bei den ohnehin nicht großen Lichtflächen in der Altstadtbebauung eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Auf das Gebäude in der Mittergasse sollte komplett verzichtet werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist auch eine niedrigere Ausführung oder eine Zurücksetzung auf die Baulinie des Hauses Mittergasse 231 ½ diskutierbar.

Abwägung:

Die Baugrenze wird um 70 cm so zurückversetzt, dass sich mit dem Gebäude in der Kapuzinergasse 231 ½ eine Bauflucht ergibt.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 13.05.2014

Abteilung Bodendenkmalpflege:

Die Abteilung Bodendenkmalpflege weist auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern und das gesetzliche Erhaltungsgebot hin.

Der Hinweis auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern und das gesetzliche Melde- und Erhaltungsgebot wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Von Seiten des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wird die bauhistorische sowie städtebauliche Bedeutung des vorhandenen Gebäudebestandes und dessen Denkmalrelevanz hervorgehoben, auf eine Einzeichnung im Urkataster von 1824 verwiesen, und dessen Erhaltung mit Verweis auf eine Stellungnahme vom 24.09.2008 gefordert.

Das Gebäude Kapuzinergasse 231 ist in der ersten Inventarisierung von Volker Liedke, Burghauser Geschichtsblätter, Band 34, aufgeführt und beschrieben. Nachfolgend wurde das Gebäude jedoch nicht in die Denkmalliste der Stadt Burghausen aufgenommen und auch im Rahmen der Revision der Denkmalliste im vergangenen Jahrzehnt ist ihm keine Denkmaleigenschaft zuerkannt worden. Erst im Rahmen der vorgenannten Stellungnahme wurde dessen Denkmalrelevanz und Beitrag für die Denkmaleigenschaft des Ensembles von Seiten des Landesamtes festgestellt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Burghausen vertritt hierzu eine gegenteilige Auffassung. Das Gebäude wurde mit einfachsten Mitteln, teilweise zweitverwendeten Materialien in der ärmsten Zeit der Stadt auf einer noch freien Parzelle der Spitalvorstadt im 19. Jh. errichtet und später erweitert. Es orientierte sich weder kunsthistorisch noch städtebaulich an der seinerzeit benachbarten Bebauung.

Die vorhandene Mischbauweise deutet nicht auf die Anwendung hochrangiger Baukunst bzw. entsprechendem Gestaltungsanspruch hin, was sich auch in dem heutigen Bauzustand und an inzwischen eingetretenen Schäden niederschlägt, die eine Instandsetzung und Sanierung nicht mehr vertretbar erscheinen lassen. Weder der Eigentümer noch die Stadt Burghausen halten einen Gebäudeerhalt für sinnvoll, zweckdienlich und daher auch nicht realisierbar. Mit der vorgelegten Planung sieht die Stadt jedoch die Möglichkeit einer weiteren Stadtreparatur in Anlehnung an das bereits Ende der 80er Jahre realisierte Branca-Konzept nördlich der Mittergasse sowie der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in der Altstadt von Burghausen.

Stadtwerke Burghausen vom 12.05.2014

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Im Grundstück Fl.-Nr. 328/1 liegt eine Wasserhausanschlussleitung. Eine eventuell nötige Verlegung muss frühzeitig bei den Stadtwerken beantragt werden. Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

Abwägung:

Diese Informationen werden an den Bauherrn weitergegeben.

Herr Erster Bürgermeister Steindl führt aus, dass man sich im ersten Stadium des Bebauungsplanverfahrens (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) befindet. Die Einwendungen der Nachbarschaft und Träger öffentlicher Belange wurden von der Verwaltung bewertet und entsprechend beantwortet. Ziel der Verwaltung ist, dass die Lücke zwischen Pater-Celerin-Weg und dem bereits bestehenden Wohngebäude geschlossen wird. Hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks haben bereits mehrere Vorbesprechungen und Ortsbesichtigungen stattgefunden. Durch die geplante Bebauung entstehen jedoch Konflikte mit der Nachbarschaft (s. Einwände). Die verschiedenen Gespräche mit der Nachbarschaft haben gezeigt, dass die Höhe des neuen Gebäudes sowie die daraus resultierende Verschattung der Wohnräume eine große Rolle spielen. Auf der anderen Seite muss man jedoch auch die Interessen des Bauherrn betrachten, für den die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und die Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend sind. Hier gilt es nun, einen tragfähigen Kompromiss zu finden. Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt klar, dass auch Sicht der Verwaltung die Errichtung einer Grünanlage bzw. von Parkplatzflächen an der Mittergasse keine befriedigende Lösung darstellt. Grünanlagen sind bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden und Parkplatzflächen würden sowohl dem Prinzip der Mittergasse als auch dem Prinzip der Nachverdichtung („Branca-Konzept“) widersprechen. Für die Bebauung an der Kapuzinergasse sieht Herr Erster Bürgermeister Steindl nahezu keine Alternativen in der Bauform. Wichtig ist hier, dass die vorgeschlagenen und ausgearbeiteten Alternativen auch realisiert werden können. So kann bspw. das Gebäude nicht um ein Stockwerk reduziert werden, da dann die Wohnraumnutzung nicht mehr stimmig ist. Beim Gebäude an der Mittergasse kann evtl. im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine alternative Lösung der Bebauung gefunden werden. Im Gesamten betrachtet liegt hier ein städtebaulicher Vorschlag vor, der eine vertretbare und gute Lösung im Sinne der Stadtreparatur darstellt. Herr Erster Bürgermeister Steindl betont, dass es sich um ein rein privat finanziertes Projekt handelt, für das keine Städtebaufördermittel bereit gestellt werden.

Für Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann stellt die beantragte Bebauung vom Umfang und der Höhe her die beste städtebauliche Lösung dar. Sie spricht sich für die Bebauung nach der vorgelegten Planung aus.

Laut Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger muss man auch die Nachbarschaft verstehen. Durch die neu zu errichtende Außenwand des neuen Gebäudes werden die Wohnräume des Hauses Kapuzinergasse 232, die zur Pater-Celerin-Straße ausgerichtet sind, verdunkelt. Durch eine Bebauung sollten jedoch die jetzigen Lichtverhältnisse nicht verschlechtert werden. Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger schlägt vor, eine Simulation erstellen zu lassen, wie sich die Lichtverhältnisse der benachbarten Wohnbauten durch die neue Bebauung verschlechtern.

Auch Herr Stadtrat Resch sieht in der vorgeschlagenen Bebauung die städtebaulich beste Lösung. Durch die Neubebauung des Grundstücks sind für die Nachbarschaft sicherlich Nachteile hinsichtlich einer Verschattung gegeben. Eine Simulation würde hier seiner Ansicht nach keine neuen Erkenntnisse bringen.

Herr Best erklärt, dass im Gebäude Kapuzinergasse 232 lediglich untergeordnete Räume, wie Küchen, etc. oder für die Belichtung nicht unbedingt notwendige Fenster zum Pater-Celerin-Weg hin angeordnet sind und diese Räume bzw. Fenster nicht den hohen Anspruch an Belichtung haben wie ein Wohnraum. Die Hauptorientierung der Wohnräume hingegen erfolgt nach Norden und Süden. Die Benachteiligung durch die neue Bebauung wird daher nicht so hoch angesehen. Zudem wurde Seitens des Bauherrn auch bereits dahingehend entgegengekommen, dass die Traufhöhe um 80 cm verringert werden soll.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö schlägt vor, im Bebauungsplan festzusetzen, dass für die neue Gebäudewand ein gut reflektierender Außenputz gewählt werden muss.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwände werden in der vorstehenden Art und Weise berücksichtigt bzw. abgewogen. Die aus den zu Grunde liegenden Änderungen werden in die Bebauungsplanzeichnung eingearbeitet. Der Stadtrat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7e und beschließt die öffentliche Auslegung.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bauantrag durch die Marktler Straße GbR, Hintermehring Str. 3, 84561 Mehring zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883/6, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 2

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 69e für den Bereich Marktler Straße (östlich), Wackerstraße (nördlich), ehemaliges Romedergrundstück. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht vollständig eingehalten:

- Es sind vier Vollgeschosse zwingend festgesetzt. An der Südseite des Bauvorhabens werden im 3. OG ein Freisitz (4 m x 4 m) und ein Flachdach (8,42 m x 12,55 m) errichtet, so dass in diesem Bereich die festgesetzte Mindestanzahl von vier Vollgeschossen nicht erreicht wird.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde das vierte Obergeschoss reduziert.

Die Grundstücksnachbarn müssen mit dem neuen Bauplan noch beteiligt werden.

Es werden 38 Kfz.-Stellplätze errichtet; davon befinden sich 32 in der Tiefgarage.

Zur Wackerstraße:

Herr Erster Bürgermeister Steindl erklärt, dass das 5. Stockwerk gänzlich wegfallen soll. Die Festsetzungen in der Kaufurkunde werden jedoch eingehalten, da das Gebäude mit 4 Vollgeschossen errichtet werden muss. Aus städtebaulicher Sicht wird die jetzige Lösung sogar als besser erachtet, da der Baukörper nun eine klarere Linienführung hat.

Zur Marktler Straße:

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl werden die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung grundsätzlich als unproblematisch gesehen. Die einschneidendste Veränderung besteht darin, dass der Überbau des Durchgangs zur Grünzone im Innenbereich um 1 Stockwerk reduziert werden soll. Die Durchgangshöhe bleibt unverändert. Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl stellt der Gebäudekomplex nachwievor eine städtebaulich sehr gute Lösung dar. Es wird ein markantes Büro- und Geschäftsgebäude errichtet, das es in dieser Form im Stadtgebiet noch nicht gibt.

Auch Herrn Stadtrat Resch gefällt die Situation an der Wackerstraße durch die Änderung jetzt besser als in der ursprünglichen Planung. Als ungünstig empfindet er jedoch, dass durch die Reduzierung der Durchgangsüberdachung um ein Stockwerk das stimmige Konzept der ursprünglichen Planung aufgelöst wird.

Herr Erster Bürgermeister Steindl stimmt dem zu. Auch ihm würde es besser gefallen, wenn die Überdachung komplett geschlossen wäre. Durch die Reduzierung der Überdachung wirkt der Gebäudekomplex an dieser Stelle als geschlossener Baukörper nicht mehr so harmonisch und stimmig strukturiert.

Herr Stadtrat Strachowsky findet die jetzige Lösung bei der Durchgangsüberdachung besser als die ursprünglich angedachte Bauausführung.

Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger gefällt bei der Ansicht von der Wackerstraße her, dass der massive Baukörper durch die terrassenförmige Anordnung aufgelockert wird. Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob die Möglichkeit bestehen würde, dass die Durchgangsüberdachung zu einem späteren Zeitpunkt aufgestockt werden könnte.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Büroräume nun Wohnräume angedacht sind und dies die Errichtung einer Terrasse anstatt des 2. Stockwerks notwendig gemacht hat.

Herr Stadtrat Angstl regt an, dass über die Errichtung einer Pergola nachgedacht werden könnte. So könnte der Eindruck erweckt werden, dass die beiden Gebäudekomplexe die gleiche Höhe haben.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt. Die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz.-Stellplätze müssen bei Aufnahme der Nutzung erstellt sein.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Bauantrag durch die Pensionskasse der Wacker Chemie WaG, Hanns-Seidel-Platz 4, 81737 München zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 884/3, Gemarkung Burghausen in der Wackerstraße 1

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 69e für den Bereich Marktler Straße (östlich), Wackerstraße (nördlich), ehemaliges Romedergrundstück. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht vollständig eingehalten:

- Vier Vollgeschosse sind zwingend festgesetzt. Im Bereich des öffentlichen Durchgangs von der Marktler Straße zur Leibnizstraße werden im 3. OG nur Dachterrassen mit Freisitz (Länge 12,50 m, Breite 4,75 m) errichtet, so dass in diesem Bereich die festgesetzte Mindestanzahl von vier Vollgeschossen nicht erreicht wird.
- Vier oberirdische Kfz.-Stellplätze im Innenhof liegen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze

Gegenüber der ursprünglichen Planung entfällt das vierte Obergeschoss.

Die Grundstücksnachbarn müssen mit dem neuen Bauplan noch beteiligt werden.

Es werden 35 Kfz.-Stellplätze errichtet; davon befinden sich 22 in der Tiefgarage.

Auf die Ausführungen unter Tagesordnungspunkt 3.2 wird verwiesen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt. Die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz.-Stellplätze müssen bei Aufnahme der Nutzung erstellt sein.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. **Burghang**

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger weist auf einen großen Baum am Burghang hin, der die Südwest-Ansicht von der Altstadt aus auf die Hauptburg bereits nahezu verdeckt. Hier sollte geprüft werden, ob der Baum zurückgeschnitten werden kann.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:55 Uhr

Burghausen, 27.05.2014

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**