

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 07.10.2014

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger bis 17:40 Uhr

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Berichterstatter

Herr Helmut Best

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

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 mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 3.1 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 c – **wird abgesetzt**) 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 10. September 2014

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Bericht zum Verdichtungsprogramm 2. Teil

3. Vorberatung

- 3.1. Bauantrag durch die Buhlmann GmbH & Co. KG, Arberger Hafendamm 1, 28309 Bremen zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1287/4, Gemarkung Raitenhaslach in der Burgkirchener Straße
- 3.2. Bauantrag durch die Buhlmann GmbH & Co. KG, Arberger Hafendamm 1, 28309 Bremen zum Neubau einer Lager- und Logistikhalle (Halle 1 und 2) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1287/4, 1287/3 und 1287/15, Gemarkung Raitenhaslach in der Burgkirchener Straße
- 3.3. Neuerlass der Stellplatzsatzung

Anfragen/Sonstiges

1. neues Salzachzentrum
2. schlechter Straßenzustand
3. Ungünstige Niveauübergänge zwischen Fahrbahn und Geh- und Radwegen
4. Anwesen In den Gruben 158, 160 und 162

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. Bericht zum Verdichtungsprogramm 2. Teil

Herr Erster Bürgermeister Steindl verweist auf das vom Architekturbüro Dirtheuer ausgearbeitete Flächenmanagement-Konzept aus dem Jahr 2012. Hiervon wurde bereits ein erheblicher Teil abgearbeitet (bspw. Hauserbauern-Grundstück, Prechtl-Grundstück, BuWoG-Grundstück an der Hermann-Hiller-Straße). Der BuWoG-Neubau im ehem. Pensionskassenareal (Friedrich-Ebert-Straße 9-11) konnte im Zeitplan fertiggestellt werden. Die 26 Wohnungen sind komplett vermietet und werden seit 01.10. bezogen. Die Errichtung des Mehrfamilienhauses (Haus A) durch Herrn Helmut Aigner wird voraussichtlich bis zum Jahresende abgeschlossen sein; Haus B soll Ende 2015 bezugsfertig sein. Damit wären dann 80% des ehem. Pensionskassenareals bebaut. Die Fertigstellung des Neubaus Hinterschwepfinger (Kreuzung Marktler Straße/Wackerstraße) ist für April 2015 avisiert.

Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt mögliche Grundstücke für Verdichtungsmaßnahmen vor, die bei Bedarf in den Jahren 2015/2016 umgesetzt werden könnten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass die noch freie Grundstücksfläche an der Piracher Straße (bis Höhe Vivaldistraße) bewusst nicht aufgeführt wurde, da es hier als schwierig betrachtet wird, dass man zu einer zeitnahen Lösung mit dem Grundstückseigentümer kommt. Bei den Verdichtungsmaßnahmen in der Altstadt weist Herr Erster Bürgermeister Steindl auf folgende Punkte hin:

- 1. das Bebauungsplanverfahren für die Wohnraumverdichtung zwischen Mittergasse und Kapuzinergasse ist abgeschlossen*
- 2. Bestandssanierung Taufkirchenpalais
das Taufkirchenpalais sollte im nächsten Jahr an einen privaten Investor verkauft werden, der das Palais denkmal-, altstadt- und stadtplatzgerecht saniert. Interessenten hierfür wären bereits vorhanden.*
- 3. Gebäude ehem. Winkler Rosa
Herr Erster Bürgermeister Steindl befindet sich im Gespräch mit der Eigentümerin, um eine weitere Sanierung mit Städtebauförderungsmitteln in den Gruben in den Jahren 2015/2016 anzustoßen. Hier muss jedoch auch noch eine Einigung mit dem Denkmalamt erzielt werden.*

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Bauer erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass aufgrund einer Ausschreibung 2 Kaufangebote für das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 19-21 eingegangen sind. Jedoch hat der Aufsichtsrat der BuWoG beschlossen, das Gebäude vorerst nicht zu veräußern. Spätestens im Jahr 2016 müsste jedoch eine Entscheidung getroffen werden, ob und in welchem Umfang das Gebäude saniert wird. Im Falle einer Veräußerungsabsicht wären Kaufinteressenten vorhanden.

Nach Ansicht von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger sollte die Stadt die Grundstücke für evtl. mögliche Verdichtungsmaßnahmen nicht voreilig verkaufen, sondern zunächst abwarten, ob die jetzige Entwicklung des Wohnungsmarkts anhält. Betrachtet man die rückläufigen Arbeitsplatzzahlen ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsmarkt eher rückläufig entwickelt. Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger sieht in der Errichtung von weiteren neuen Wohngebäuden die Gefahr, dass eine Verlagerung von den jetzt älteren Wohngebäuden in die neuen stattfindet und dann die älteren Wohngebäude leer stehen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ist auch der Ansicht, dass man zunächst die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt abwarten sollte. Bei den Neubauten Starflinger (Wackerstraße), Grundner (Lindacher Straße) und Prechtl (Mühlenstraße) besteht jedoch bereits eine gute Nachfrage. Desweiteren kann die Stadt über die BuWoG einen sozial abgefederten Mietpreis (z. Bsp. Neubau Pensionskassenareal: zwischen 5,80 und 6,40 €/m²) anbieten. Zum Vergleich beträgt der Mietpreis in der Stadt München zwischen 9,50 und 12,50 €/m².

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass beim BuWoG-Neubau in der Friedrich-Ebert-Straße 9-11 der Anteil von Umzug innerhalb des Stadtgebiets und Zuzug in die Stadt ungefähr bei je 50% liegt.

Herr Stadtrat Stadler sieht für die Stadt durchaus noch Zuzugspotential. Personen, die jetzt noch in der unmittelbaren Umgebung wohnen, wollen aufgrund der vorhandenen kulturellen und sportlichen Infrastruktur und evtl. auch wegen des Arbeitsplatzes nach Burghausen ziehen. Zudem ist schon länger zu beobachten, dass Burghauser, die nach Mehring, Markt, Burgkirchen gezogen sind, wieder nach Burghausen zurückziehen wollen. Hinsichtlich des Altbestands im ehem. Pensionskassenareal sollte man sich überlegen, ob man sich anstatt einer Bestandssanierung für die Errichtung eines Neubaus entscheidet. Die Kosten für die Errichtung eines Neubaus wären zwar höher, man muss aber bei einer Sanierung auch bedenken, dass die Gebäudehülle nachwievor 50 Jahre alt ist.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl bestehen diese Überlegungen auch auf Seiten der BuWoG, man sollte sich an dieser Stelle die entsprechende Option genau überlegen. Man kann jedoch die Kosten für eine Bestandssanierung und einen Neubau gut abschätzen und entsprechend gegenüberstellen.

Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann würde auf dem ehem. Molkerei-Grundstück dem Seniorenwohnen den Vorzug geben, da bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ein bevorzugtes Wohnen nur in vorderster Reihe möglich ist. Die Nachfrage für Seniorenwohnungen in einer derart exponierten Lage wäre auch vorhanden.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Bauantrag durch die Buhlmann GmbH & Co. KG, Arberger Hafendamm 1, 28309 Bremen zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1287/4, Gemarkung Raitenhaslach in der Burgkirchener Straße

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 f für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen – Tüßling (nördlich), Stadtgrenze Gemeindegebiet Mehring.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

- Foliendach mit aufgeständerter PV-Anlage anstatt begrüntes Dach oder Blechdach

Das Bürogebäude (Höhe: 7,50 m, Breite: 17,08 m, Länge 34,53 m) hat eine Nutzfläche von 673 m².

Es werden insgesamt 39 Kfz.-Stellplätze auf dem Betriebsgelände errichtet (davon werden 17 für das Bürogebäude benötigt).

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Ausfahrt auf die Burgkirchener Straße durch den geplanten Kreisverkehr der Umgehungsstraße erfolgen könnte. Mit dem Bauwerber wurde besprochen, dass die jetzige Erschließungsstraße entlang der Gärtnerei Bergmann aufgrund der noch abzuwartenden Entwicklungen hinsichtlich der Umgehungsstraße (genaue Lage des zu errichtenden Kreisverkehrs) vorerst nicht komplett ausgebaut und befestigt wird.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bauantrag durch die Buhlmann GmbH & Co. KG, Arberger Hafendamm 1, 28309 Bremen zum Neubau einer Lager- und Logistikhalle (Halle 1 und 2) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1287/4, 1287/3 und 1287/15, Gemarkung Raitenhaslach in der Burgkirchener Straße

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 f für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen – Tüßling (nördlich), Stadtgrenze Gemeindegebiet Mehring.

Das Bauvorhaben (Sonderbau) hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

- Foliendach mit aufgeständerter PV-Anlage anstatt begrüntes Dach oder Blechdach
- Werbeanlagen an den Fassaden wirken in die freie Landschaft

Die beiden zusammengebauten Hallen mit einer Nutzfläche von gesamt 7.400 m² sind 130 m lang, 59 m breit und 13,15 m hoch. Sie haben eine Lkw.-Durchfahrt und werden mit Krananlagen ausgerüstet. In den Hallen werden Stahlrohre und Rohrzubehör angeliefert, gelagert, kommissioniert und ausgeliefert.

Es werden insgesamt 39 Kfz.-Stellplätze errichtet (davon werden für die Hallennutzung im Zweischichtbetrieb mit insgesamt 10 Beschäftigten 4 Stellplätze benötigt). Zusätzlich sind 4 Lkw.-Stellplätze geplant. Das Firmengelände wird vollständig eingezäunt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Neuerlass der Stellplatzsatzung

Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder ihre Nutzung geändert, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze legt das Staatsministerium des Innern in der Garagen- und Stellplatzverordnung fest. Mit dieser Rechtsverordnung wird lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festgeschrieben. Für abweichende und weitergehende Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument einer Stellplatzsatzung (Ortssatzung) zur Verfügung. Ihr Zweck ist es, die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Burghausen vom 15.10.2008 wurde überarbeitet. Es werden Regelungen zur Berechnung, Größe und Gestaltung der notwendigen Kfz.-Stellplätze ergänzt. § 4 der Satzung entspricht dem Ergebnis der Beratung des Stadtrates in seiner Sitzung am 17.09.2014. Hier wurde die Mindeststellplatzbreite mit 2,50 m festgelegt. Dies entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen und den darin enthaltenen Abmessungen von Parkständen für Pkw im Straßenraum (RASt 06) und den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (EAR 05).

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben kann der Stadtrat Abweichungen von der Stellplatzsatzung im Einzelfall erteilen bzw. festlegen (§ 6 Stellplatzsatzung).

Die Anzahl von barrierefreien Stellplätzen wird erstmalig in die Satzung aufgenommen; dabei wird eine statistische Auswertung des Versorgungsamtes zur Anzahl der gehbehinderten Menschen herangezogen. Es leben momentan ca. 210 Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung in Burghausen.

Die bisher gültige Richtzahlenliste wird inhaltlich verändert. In der Beratung des Stadtrates am 17.09.2014 wurde gefordert, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Ein- und Mehrfamilienhäusern erhöht wird. Die örtlichen Verhältnisse zeigen, dass bei größeren Wohnungen tatsächlich mehr als ein Stellplatz gebraucht wird, weil in diesen Haushalten meistens ein Zweitauto vorhanden ist. Ein Vergleich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf mit anderen Kommunen hat ergeben, dass viele Städte mehr Stellplätze fordern, als in der Garagen- und Stellplatzverordnung genannt sind. Eine Unterscheidung nach der Größe der Wohnungen wird auch bei der Stadt Burghausen gewünscht. Deshalb unterscheidet die neue Richtzahlenliste nach Wohnungen über und unter 100 m² Wohnfläche.

Die Nutzfläche wird ausführlicher als in der bisherigen Satzung definiert, um Missverständnissen vorzubeugen und die Lesbarkeit zu verbessern.

Die Ablösung von Stellplätzen wird weiterhin in einer eigenständigen Satzung (Satzung für die Ablösung von Stellplätzen vom 23.07.2008) geregelt; sie gilt unverändert fort.

Herr Stadtrat Bauer spricht sich wiederholt dafür aus, dass nicht nur auf die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen geachtet wird, sondern dass auch wenn möglich oberirdische Stellplätze errichtet werden. Diese Stellplätze könnten bspw. auch als Besucherstellplätze genutzt werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass man eine derartige Regelung im Rahmen der Genehmigung des Freiflächengestaltungsplans treffen könnte und nicht unbedingt in der Stellplatzsatzung regeln müsste.

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

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. neues Salzachzentrum - Informationsveranstaltung

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl findet die Informationsveranstaltung „Neue Stadtmitte“, in der die Planung für die Erweiterung der Tiefgarage Marktler Straße sowie die Planung für die Errichtung des neuen Salzachzentrums der Öffentlichkeit vorgestellt werden, am Mittwoch den 15.10. um 19 Uhr im Bürgersaal des Bürgerhauses im Anschluss an die öffentliche und nichtöffentliche Stadtratssitzung statt.

2. schlechter Straßenzustand

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö weist darauf hin, dass der Straßenbelag der Händelstraße bis zum Bauernhof sehr schlecht ist. Vor allem der Kreuzungsbereich zur Piracher Straße hin sollte vor dem Winter provisorisch hergerichtet werden.

3. Ungünstige Niveauübergänge zwischen Fahrbahn und Geh- und Radwegen

Herr Stadtrat Strachowsky bedankt sich für die schnelle Ausbesserung des Übergangsbereichs vor dem C&A-Gebäude (vgl. BA-Sitzung vom 22.07., Anfrage Nr. 7).

Herr Stadtrat Angstl ergänzt, dass der Übergangsbereich für Radfahrer nun viel schöner zu fahren ist.

4. **Anwesen In den Gruben 158, 160 und 162**

Auf entsprechende Nachfrage von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass ca. 10 Mieter gegenüber Herrn Huber (Geschäftsführer Burghauser Wohnbau GmbH) ein Kaufinteresse der jeweils gemieteten Wohnung bekundet haben. In einer durchgeführten Umfrage unter den insgesamt 20 betroffenen Mietern zeigten sich mehr als die Hälfte an einem Erwerb interessiert. Nach Ansicht des Aufsichtsrats der BuWoG sollte die Möglichkeit eines Eigentumserwerbs nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ob ein Eigentumserwerb ermöglicht wird und der dann festzusetzende Kaufpreis müssen jedoch noch vom Aufsichtsrat festgelegt werden. Weitere Kaufinteressen können bei der BuWoG angemeldet werden.

Ende der öffentlichen Sitzung: 17:45 Uhr

Burghausen, 07.10.2014

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**