

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 02.11.2016

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Herr Norbert Englisch Vertretung für Herrn Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Roland Resch ortsabwesend

Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 02.11.2016 - Seite 2

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 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 5. Oktober 2016

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Bauantrag durch Prof. Dr. Aigner zur Errichtung eines Boardinghauses mit Tagespflege und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/2, Gemarkung Burghausen in der Krankenhausstraße
- 3.2. Formlose Anfrage durch die Greiwing Logistic Areas GmbH & Co. KG, Carl-Benz-Straße 11-15, 48268 Greven zur Errichtung eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück 23/0, Gemarkung Holzfelder Forst in der Terminalstraße
- 3.3. Neubau Radweg an der Geschäftszeile Robert-Koch-Str. 65 - 75: Stellplatzregelung

Anfragen/Sonstiges

1. Radweg Burgkirchener Straße
2. Parkdeck Zaglau
3. unbebautes Grundstück in der Egerlandstraße
4. ehem. Klosterareal Raitenhaslach
5. Erweiterung des Kaufland-Marktes durch die Schenavsky + Pemper GbR

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 5. Oktober 2016

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

3. Vorberatung

3.1. Bauantrag durch Prof. Dr. Aigner zur Errichtung eines Boardinghauses mit Tagespflege und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/2, Gemarkung Burghausen in der Krankenhausstraße

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9e für den Bereich Krankenhausstraße (südlich), Kreiskrankenhaus (westlich), Zentrum für stationäre Schwerstpflege – ZesS (nördlich). Die Art der baulichen Nutzung ist als „Sondergebiet für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht vollständig eingehalten:

- die oberirdischen Kfz.-Stellplätze liegen teilweise außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze
- die Terrasse liegt teilweise außerhalb der Baugrenze
- die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Autoaufzug

Es werden 26 oberirdische Kfz.-Stellplätze und 11 Stellplätze in der Tiefgarage, also insgesamt **37 Stück** auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Für die Errichtung der Medias-Klinik in der Krankenhausstraße 3a wurden bereits 15 Stellplätze auf dem jetzigen Baugrundstück nachgewiesen. Davon wurden bislang tatsächlich nur 12 Stellplätze errichtet. Diese fallen jetzt weg.

Nach der städtischen Stellplatzsatzung sind für die Tagespflege (15 Pflegeplätze), für die Langzeitpflege (6 Betten) und für das Boardinghouse (20 Wohnungen) insgesamt 28 Kfz.-Stellplätze erforderlich.

Es besteht somit ein Gesamtbedarf nach **43 Stellplätzen**. Der Bauherr möchte die fehlenden **sechs Kfz.-Stellplätze ablösen**, könnte aber auch mit der Errichtung von Duplexanlagen in der Tiefgarage seiner Stellplatzpflicht nachkommen.

Die Beteiligung der betroffenen Nachbarn muss noch durchgeführt werden. Fachbehörden (Gesundheitsamt, Heimaufsicht) müssen noch beteiligt werden. Eine Betriebsbeschreibung für den Pflegebereich wird noch nachgereicht.

Die gesetzlichen Abstandsflächen können nachgewiesen werden, wobei auch das städtische Grundstück Fl.-Nr. 1043/28 (Straße und Parkplatz) beansprucht wird.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl erfüllt das Bauvorhaben im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die geringfügigen Abweichungen können akzeptiert werden. Da im Umfeld ausreichend von der Stadt errichtete Parkplätzen vorhanden sind, sollen die fehlenden 6 Stellplätze vom Bauherrn abgelöst werden. In dem Boardinghaus sollen vor allem ausländische Patienten und deren Familienangehörige untergebracht werden und darf nicht dem freien Vermietungsmarkt (z. Bsp. zur Vermietung an Monteure) zugeführt werden. Die vorgesehene Tagespflegeeinrichtung soll von einem privaten Träger betrieben werden, der dafür das komplette Erdgeschoss mietet oder käuflich erwirbt. Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wird eine solche Tagespflegeeinrichtung in Burghausen auch benötigt.

Diese ist als Verbindungsglied zwischen der Unterbringung in einem Alten- und Pflegewohnheim und dem Wohnen zuhause mit ambulanter Betreuung anzusehen. Die Nutzer der Tagespflegeeinrichtung entscheiden dabei selbst über die Anzahl der Stunden und Tage, die die Tagespflege in Anspruch genommen werden soll. Die betroffenen Personen werden mit einem Fahrdienst zur Tagespflegeeinrichtung gebracht, in der über den Tag hinweg eine sozialtherapeutische Betreuung gewährleistet ist. Am späten Nachmittag erfolgt wiederum durch den Fahrdienst der Rücktransport in die eigene Wohnung.

Nach Ansicht von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger sollte darauf geachtet werden, dass das Boardinghaus nicht durch Ärzte und Pflegepersonal dauerbelegt wird. Die Einrichtung einer Tagespflege im Erdgeschoss erachtet Herr Dritter Bürgermeister Steindl für sinnvoll. Hier wird auch keine Konkurrenz zu den bestehenden Alten- und Pflegewohnheimen im Stadtgebiet aufgebaut. Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob damit zu rechnen ist, dass auch mehr als die jetzigen 6 fehlenden Stellplätze abgelöst werden müssten. Zudem möchte Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger wissen, ob durch die Bebauung die Aufstellflächen für die Feuerwehr nachwievor gewährleistet sind.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Feuerwehrezufahrten im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Zufahrt wäre hier auch vom Panoramaweg her möglich. Bzgl. der abzulösenden Stellplätze ist nicht davon auszugehen, dass mehr als 6 Stellplätze abgelöst werden müssen. Hierzu müsste ein bestehendes Gebäude aufgestockt werden. Dies ist im Moment jedoch nicht absehbar bzw. nach Bebauungsplan auch nicht möglich.

Herr Stadtrat Stadler spricht sich für das Bauvorhaben aus. Dadurch wird die noch freie Fläche sinnvoll genutzt. Auch Herr Stadtrat Stadler sieht die Tagespflegeeinrichtung für dringend notwendig an.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die 6 Betten für die Langzeitpflege nicht der Tagespflegeeinrichtung zugerechnet werden. Eine Erweiterung der 15 Tagespflegeplätze im Erdgeschoss ist nicht möglich.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö möchte vermeiden, dass das Boardinghaus ein Wohngebäude für die Ärzte und das Pflegepersonal wird. Der Schwerpunkt sollte auf die Unterbringung von Patienten und deren Angehörigen gelegt werden. Nur im Ausnahmefall sollten für eine begrenzte Dauer die Ärzte und das Pflegepersonal einmieten können. Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö bittet darum, den Beschlussvorschlag entsprechend abzuändern.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen erteilt:

- Das Boardinghouse soll allgemein für gesundheitliche Zwecke im Gesamtareal zur Verfügung stehen, u. a. für Patienten sowie deren Angehörige und zeitlich begrenzt für Pflegepersonal und ärztliches Personal.
- Die fehlenden sechs Kfz.-Stellplätze sollen abgelöst werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Formlose Anfrage durch die Greiwing Logistic Areas GmbH & Co. KG, Carl-Benz-Straße 11-15, 48268 Greven zur Errichtung eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück 23/0, Gemarkung Holzfelder Forst in der Terminalstraße

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 87 b für den Bereich Industrieerweiterung Vierlindenschlag, nördlich des Güterverkehrszentrums, westlich der Bundesstraße B 20. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Wandhöhe von 12 m fest. Sonderbeleuchtungen und Einzelanlagen sind bis max. 25 m Höhe ausnahmsweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

Die geplanten Wandhöhen liegen bei 12,55 m (Gebäude mit Verschieberegal), 14,60 m (Silierung), 19,00 m (Hochsiloanlage) und 32,00 m (Abfüllung mit Siloturm). Die GRZ ist mit 0,86 geplant, d.h. dass 1.828 m² zu wenig Grünfläche bleiben.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl hat die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH (WiBG) das gesamte Grundstück (25 ha) vom Freistaat Bayern erworben. Die WiBG bleibt auch Grundstückseigentümerin und vermietet bzw. verpachtet die Bauflächen an die Betriebe. Der WiBG liegen zwei konkrete Bauvorhaben für die Bebauung von insgesamt ca. 10 – 12 ha vor (Schmidt Karl Spedition GmbH & Co, Kastl und Greiwing Logistic Areas GmbH, Greven). Das Bauvorhaben der Firma Greiwing überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ (0,89 statt 0,8). Auch der Siloturm überschreitet mit 32 m deutlich die festgesetzten Höhenverhältnisse. Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl kann für diese beiden Überschreitungen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen. Da aufgrund der höheren GRZ die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche um ca. 2.000 m² gemindert wird, sollen mit dem Bauwerber noch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (evtl. Dachbegrünung) besprochen werden.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Reinigung und Reparatur der Container auch von der Firma Schmidt übernommen werden könnte. Einen separaten Betrieb würde man hierfür nicht benötigen.

Herr Stadtrat Angstl fragt nach, ob der bestehende Bebauungsplan dahingehend geändert werden könnte, dass grundsätzlich höher gebaut werden könnte um Flächen zu sparen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass eine höhere Bebauung durch eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden kann. Dies kann die Stadt auch selbst entscheiden, sodass eine Neuanpassung des Bebauungsplans nicht für notwendig erachtet wird. Zudem müssten im Bebauungsplanänderungsverfahren die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden.

Herr Stadtrat Stadler spricht sich stark dafür aus, dass bzgl. der durch die Bebauung verminderten Grünflächen eine Ersatzlösung gefunden wird.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in Aussicht gestellt.

Hinsichtlich der Minderung der Grünflächen wird mit dem Bauwerber eine Lösung über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verhandelt.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Neubau Radweg an der Geschäftszeile Robert-Koch-Str. 65 - 75: Stellplatzregelung

Nach dem Neubau des Radweges an der Geschäftszeile Robert-Koch-Str. 65-75 zwischen der Anton-Riemerschmid-Str. und der Unghauser Str. in Zusammenhang mit der Verschiebung der Pkw-Stellplätze in Richtung Fahrbahn Robert-Koch-Str. soll nun die Parkregelung entsprechend erfolgen. Es werden wie im beiliegenden Lageplan ersichtlich sowohl Dauerparkplätze als auch Kurzzeitparkplätze ausgewiesen. An den Außenseiten der Stellplatzreihe sollen jeweils 6 Dauerparkplätze (inkl. Behindertenstellplatz) gekennzeichnet werden. Die Kurzzeitparkdauer soll auf Mo. - Fr. von 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr festgelegt werden. Während 1 Stellplatz für das Abstellen von Fahrrädern gewidmet wird, sollen die restlichen Pkw-Stellplätze (29 St.) als Dauerparkplätze ausgewiesen werden.

Herr Stadtrat Englisch weist darauf hin, dass bereits jetzt schon in diesem Bereich ein knappes Angebot an Stellplätzen besteht. So ist zu beobachten, dass abends und am Wochenende zum Parken auf die Ernst-Reuter-Straße und die Unghauser Straße (im Bereich des Getränkemarkts) ausgewichen wird. Mit der Bebauung der Ernst-Reuter-Straße wird dieses Platzangebot wohl noch weiter begrenzt.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö regt an, die Anzahl der Kurzzeitparkplätze und Dauerparkplätze im Verhältnis 50:50 aufzuteilen. Dies würde seiner Ansicht nach auch zu einer bessern Akzeptanz der Anwohner führen.

Herr Stadtrat Bauer ergänzt, dass auch die Angestellten einen Parkplatz benötigen und unterstützt daher diesen Vorschlag.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler antwortet Herr Hennersperger, dass in diesem Bereich nur die Grundstücke Robert-Koch-Straße 65, 67 und 75 angefahren werden können und deshalb nur wenige hausbezogene Stellplätze vorhanden sind.

Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann fragt nach, ob die Ausweisung eines Pkw-Stellplatzes als Fahrradstellplatz ausreichend ist.

Herr Hennersperger erwidert, dass bei entsprechendem Mehrbedarf zusätzliche Fahrradstellplätze an den beiden Randbereichen geschaffen werden könnten.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Parkplätze an der Geschäftszeile Robert-Koch-Str. 65-75 sollen je zur Hälfte als Kurzzeitparkplätze und Dauerparkplätze ausgewiesen werden. Die Verwaltung wird autorisiert, die Kennzeichnung zu organisieren.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. Radweg Burgkirchener Straße

Herr Stadtrat Strachowsky weist darauf hin, dass der Radweg an der Burgkirchener Straße im Bereich des Aldi-Marktes bis hin zur Kreuzung Burgkirchener Straße/Badhöringer Straße seit ca. 1 Monat an verschiedenen Stellen aufgedaubt ist, die aber bis jetzt noch nicht wieder asphaltiert wurden.

Nachrichtlich:

Die Tiefbauabteilung hat die ausführende Firma wiederholt aufgefordert, dass die Aufgrabungsstellen umgehend mit einer Asphaltdeckschicht versehen werden müssen.

2. Parkdeck Zaglau

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das Parkdeck mit der Einweihung der neuen Turnhalle beim Kurfürst-Maximilian-Gymnasium freigegeben werden soll. Im Januar soll laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ein Gesamtkonzept zur Parkplatzregelung der Spital-Tiefgarage, der Loher-Parkplätze und der Parkplätze in der Zaglau (inkl. Parkdeck) vorgelegt werden.

3. unbebautes Grundstück in der Egerlandstraße

Herr Stadtrat Englisch fragt nach, ob das noch freie Grundstück an der Egerlandstraße (hinter dem Wohnblock Burgkirchener Straße 99) aus einem bestimmten Grund noch nicht bebaut worden ist.

Nachrichtlich:

Das Grundstück (Eigentümer Stadt Burghausen) ist im Bebauungsplan Nr. 74 als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Aufenthaltsbereich) festgesetzt.

4. **ehem. Klosterareal Raitenhaslach**

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö weist darauf hin, dass der Weg zur Plattenanlegestelle ab der ersten Kehre sehr ausgewaschen ist. Evtl. könnte man hier mithilfe von entsprechenden Rinnen das Wasser gezielter abfließen lassen.

Des Weiteren fügt Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö an, dass das neue Geländer beim Treppenabgang zum Spielplatz bzw. zum Fischweiher bereits verrostet ist.

5. **Erweiterung des Kaufland-Marktes durch die Schenavsky + Pemper GbR**

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass vor 2 – 3 Wochen ein längeres Gespräch mit den Herren Schenavsky und Pemper (Schenavsky + Pemper GbR) bzgl. einer Erweiterung des Kaufland-Marktes geführt worden ist. Von Seiten Schenavsky + Pemper ist angedacht, den bestehenden Kaufland-Markt abzureißen und erdgeschossig neu zu errichten. Dabei hat die im Jahr 2008 festgelegte Sortimentsbeschränkung hat nachwievor Gültigkeit. An der Stelle, wo die ursprüngliche Markt-Erweiterung angedacht war (s. StR-Sitzung vom 10.12.2008, Nr. 3.4) sollen nun weitere Stellplätze errichtet werden. Während der Neubauphase soll ein Zelt errichtet werden, in dem der Verkauf mit beschränkter Sortimentsauswahl weiter stattfinden kann. Schenavsky + Pemper beabsichtigen zudem, den im Jahr 2008 angedachten Fachmarktbereich zum Teil auf eigenem, zum Teil auf städtischem Grundstück zu errichten. Da das städtische Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45e als Ausgleichsfläche festgesetzt ist, würde dies bedeuten, dass der Bebauungsplan geändert, Schenavsky + Pemper von der Stadt die entsprechende Grundstücksfläche erwerben und die Stadt die Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle nachweisen müsste. Man hat sich mit Schenavsky + Pemper darauf verständigt, dass eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Stadt eingereicht wird.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:20 Uhr

Burghausen, 02.11.2016

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**