

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 08.11.2017

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Herr Roland 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 Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

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 mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 3.3 (Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, Satzungsbeschluss – **wird abgesetzt!**) genehmigt. Die vorgetragene/n Entschuldigung/en wird/werden 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 4. Oktober 2017

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. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), Fl.-Nrn. 829/1, 829/16-Teilfläche und 829/3-Teilfläche; Bürogebäude Hinterschwepfinger
- 3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 für den Bereich Hechenbergstraße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüssling (westlich), Immanuel-Kant-Straße (östlich), ehem. Verkehrserziehungsplatz; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.3. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74c; Satzungsbeschluss
- 3.4. Formlose Anfrage durch die STOLZ Holding GmbH, Weißenhorn für einen Geschoßwohnungsbau an der Burgkirchener Straße
- 3.5. Namensgebung für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße
- 3.6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich) wegen Erweiterung der Hochschule
- 3.7. Vorentwurf Bebauung an der Bachstraße Flst.-Nr. 2290/26 und 2290 (sh. auch Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 65a für den Bereich Bachstraße (westlich), Nähe Waldpark, Freizeit-Sport-und Erholungsanlage Lindach) - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65
- 3.8. Neubau von barrierefreien Appartementshäusern im Umfeld des denkmalgeschützten "Stadlerhofs", Am Emetsberger Hof Flst.-Nr. 1043/1, Gemarkung Burghausen
- 3.9. Bericht zu den städtischen Planungen 2017/2018
- 3.10. Umstufungsverfahren B 20 innerhalb des Stadtgebietes von Burghausen

Anfragen/Sonstiges

Keine Wortmeldungen!

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 4. Oktober 2017

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. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), Fl.-Nrn. 829/1, 829/16-Teilfläche und 829/3-Teilfläche; Bürogebäude Hinterschwepfinger

Die Hinterschwepfinger Besitz GmbH & Co.KG ist Eigentümerin des bebauten Grundstücks Fl.-Nr. 829/1 in der Marktler Straße 1. Sie hat außerdem von der Stadt Burghausen eine Teilfläche aus der Grünfläche Fl.-Nr. 829/16 (Grünzug, entstanden mit der Landesgartenschau 2004), entlang der Unghauser Straße erworben. Es liegt ein Konzept für die Errichtung eines Bürogebäudes mit ca. 60 Arbeitsplätzen und einer Tiefgarage vor. Dazu soll das bestehende, überwiegend brach gefallene Gebäude in der Marktler Straße 1 (Wohn- und Geschäftshaus mit Glashaus) abgebrochen und durch einen fünfgeschossigen Neubau ersetzt werden; mit einem zusätzlichen dreigeschossigen Gebäude soll die Baulücke entlang der Unghauser Straße geschlossen werden. Das Bürogebäude wird bewusst an der Marktler Straße/Ecke Unghauser Straße geplant, um den urbanen Standort zu beleben und zu stärken sowie eine Stadtreparatur innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes zu erreichen. Die Firma Hinterschwepfinger hat bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Marktler Straße/Ecke Wackerstraße erfolgreich ein Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet, das das Orts- und Straßenbild sehr bereichert und belebt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Steuerung der Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhandene Grünzug von der Berchtesgadener Straße zur Unghauser Straße wurde im Zuge der Landesgartenschau im Jahr 2004 angelegt. Dieser Grünzug (Gesamtlänge ca. 220 m) wird durch die beabsichtigte Bebauung an der Unghauser Straße um ca. 30 m verkürzt und endet künftig nicht mehr an der Unghauser Straße sondern bereits an der Nordseite des neuen Gebäudes. Die Durchgängigkeit bleibt vollumfänglich erhalten, da innerhalb des Gebäudes ein großzügiger, für den Nachbarn befahrbarer Durchgang mit einer Breite von 16 m geschaffen wird. Diese Wegeverbindung läuft möglichst direkt auf die „Glöcklhofer-Kreuzung“ zu. Außerdem ist eine Wegeführung im Westen zwischen der Tiefgaragenzufahrt und dem Bürogebäude vorgesehen, damit die unmittelbare Verbindung der Parkanlage nach Süden zur Unghauser Straße nicht verloren geht. Die Einsehbarkeit und die direkte Erreichbarkeit des Grünzugs bleiben erhalten.

Die zum Grünzug orientierte Nordfassade des Gebäudes wird so qualitativ voll wie die Straßenfront ausgebildet, damit ein Gebäude ohne Rückseite entsteht. Dadurch werden auch die Parkbesucher ein gut gestaltetes, modernes Bürogebäude wahrnehmen können und sich weiterhin im Park wohl fühlen. Die Aufenthaltsqualität wird sich wahrscheinlich sogar erhöhen, da das zukünftige Gebäude den Verkehrslärm aus der Unghauser Straße etwas abschirmen wird. Auf Technikaufbauten wird auf dem dreistöckigen Gebäudeteil bewusst verzichtet, um die Blickachsen aus dem Park nicht zu stören. Soweit der Park mit der Tiefgarage unterbaut wird, wird die Parkfläche nach Fertigstellung der Garage wiederhergestellt.

Die Spiegelwand als bleibendes Element der Landesgartenschau wird geringfügig versetzt und soll künftig den Grünzug vor der neuen Tiefgaragenausfahrt begrenzen. Die Gingkobäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Sie werden nur in dem unbedingt notwendigen Ausmaß verpflanzt. Das Platanendach kann in die Terrassengestaltung auf der Gebäuderückseite integriert werden.

Grundsätzlich können Flächen, die als Daueranlage im Rahmen einer Landesgartenschau gefördert wurden, vor Ablauf der Bindungsfrist herausgelöst werden, wenn sich die städtebaulichen Bedürfnisse ändern. Bei einer möglichen Rückforderung von Fördermitteln wird die betroffene Fläche in Relation zur Gesamtfläche gesetzt und die „Wertigkeit“ der zu ersetzenden Anlage berücksichtigt. Außerdem wird berücksichtigt, wie lange die Anlage bereits der Öffentlichkeit zur Verfügung stand.

Eine schriftliche Anfrage bei der Förderstelle (Regierung von Oberbayern) wird im Bauleitplanverfahren erfolgen.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist es das erklärte Ziel, innerhalb der nächsten Jahre die innere Neustadt sowohl architektonisch als auch in der Art der Gebäude umzugestalten. Neben der Bebauung des ehem. Kammergruber-Grundstücks, der Umgestaltung der Marktler Straße und der Errichtung des neuen Salzachzentrums (Salzachforum) ist auch die Errichtung des neuen Verwaltungsbürogebäude an einer bisher ungenutzten Stelle ein Baustein im Rahmen dieser Umgestaltung. Das Bürogebäude mit ca. 80 hochwertigen Arbeitsplätzen passt auch gut nach Burghausen. Die Firma Hinterschwepfinger ist als Industriedienstleister weit über Burghausen und den Landkreis Altötting hinaus bekannt und hat in den letzten Jahren den Geschäftsbereich ausweiten können. Die Firma hat einen sehr guten Ruf und viele Referenzen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), Fl.-Nrn. 829/1, 829/16-Teilfläche und 829/3-Teilfläche für das Bürogebäude Hinterschwepfinger wird beschlossen. Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 für den Bereich Hechenbergstraße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (westlich), Immanuel-Kant-Straße (östlich), ehem. Verkehrserziehungsplatz;
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde mit Begründung, schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung, erschütterungstechnischer Untersuchung und einem Bodengrundgutachten öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden um Stellungnahme gebeten. Folgende Einwände/Stellungnahmen wurden vorgelegt:

Gemeinde Burgkirchen (02.10.2017)

Keine Einwände

Deutsche Telekom Technik GmbH (09.10.2017)

Auf dem Baufeld befinden sich im nördlichen Bereich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird bei der Bauausführung beachtet. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes wird nur der bereits ausgebaute öffentliche Straßengrund zur Verfügung gestellt.

Polizeiinspektion Burghausen (11.10.2017)

Keine Einwände

Eisenbahn-Bundesamt (20.10.2017)

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Lage zur Bahnlinie Tüßling-Burghausen berührt. Bei Beachtung nachfolgender Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.

Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, muss der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Sie haben eine schalltechnische sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung vorgenommen.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- und Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplanes an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München.

Abwägung:

Die Hinweise werden beachtet.

Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde (23.10.2017)

Die Nutzung des Nachverdichtungspotentials wird begrüßt.

Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen sollte festgesetzt werden.

Abwägung:

Eine Festsetzung zur Nutzung regenerativer Energiequellen ist entbehrlich, weil die gesetzlichen Vorgaben der EnEV ohnehin eingehalten werden müssen.

Bayernwerk Netz GmbH (19.10.2017)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung zweier neuer Transformatorenstationen erforderlich. Die Standorte wurden bereits festgelegt. Die Stadt Burghausen hat die Kosten für die Anpassung der 20kV-Kabel und 0,4-kV-Kabel zu tragen.

Abwägung:

Die Stadt Burghausen übernimmt die Umbaukosten. Für den Bau und Betrieb der neuen Transformatorenstationen werden beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen.

Stadtwerke Burghausen (28.09.2017)

Keine Einwände.

Landratsamt Altötting – Sachgebiet Hochbau (25.10.2017)

Die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sollte nicht mittels einer konkret einzuhaltenden Höhenangabe, sondern als Maximalwert festgesetzt werden. Im Bereich des Kinderspielplatzes ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Einfriedung erforderlich. Soweit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz notwendig sind, sollte noch eine entsprechende Festsetzung mit aufgenommen werden.

Abwägung:

Die FFB EG wird mit max. 423,00 ü. NN festgesetzt.

Festsetzungen zum Erschütterungsschutz (elastische Gebäudelagerung) und zur Spielplatzeinfriedung sind nicht erforderlich. Diese Belange werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen

Keine Äußerung

Wasserwirtschaftsamt Traunstein (26.10.2017)

Grundwasserstände sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Burghausen sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen. Vorkehrungen zur Schadensreduzierung bei Starkniederschlägen sind eigenverantwortlich zu treffen. Das Schmutzwasser ist über ein Trennsystem zu entsorgen. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu prüfen. Mit der Festlegung zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht grundsätzlich Einverständnis. Für Versickerungen ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Informationen zum Altlastenverdacht sind beim Landratsamt Altötting einzuholen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Burghausen – Umwelt/Tiefbau (30.10.2017)

- Der bauliche Verdichtungsgrad auf dem Grundstück ist sehr hoch, was zu Ungunsten der Grünflächen ausfällt. Es sollte versucht werden, durch die Veränderung der Lage von Garagegebäuden, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen möglichst zusammenhängende Grünflächen zu erzielen. Es könnte z.B. für die Garagen eine Durchfahrt ermöglicht werden – ein Wendepunkt würde sich erübrigen. Parkplätze könnten im Nordosten ergänzt werden, um im Südwesten eine zusammenhängende Grünfläche zu erzielen.
- Der Spielplatz im Südwesten ist nur eine Reliktfläche, sie sollte größtmäßig optimiert werden.
- Ein Freiflächengestaltungsplan sollte erstellt werden. Straßenbreiten sollten auf ein Minimum reduziert werden (z.B. Randbereiche in versickerungsfähigen Belägen).
- Markante Bäume innerhalb des Grundstückes sollten mit einem Großpflanzspaten innerhalb des Grundstückes verpflanzt werden, um den Baumbestand im bebauten Bereich entsprechend aufzuwerten und bereits ein ansehnlicheres vertikales Grün zu erzielen.
- Die Vollversiegelung auf den zu befestigenden Fahrbahnen sollte möglichst versickerungsfähig ausgeführt werden. Stellplätze sollten in Pflaster mit Rasenfuge (Ausnahme Behindertenstellplatz) ausgeführt werden.
- Die Versickerung von Straßenoberflächenwässern sollte in Sickermulden erfolgen.

Abwägung:

Die bauliche Grundstücksausnutzung wird nicht weiter zu Gunsten von Freiflächen reduziert. Hier überwiegt der öffentliche Belang zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum den Belang zur Freihaltung von Grünflächen. Das städtische Umweltamt soll vor Baubeginn einen Freiflächengestaltungsplan erstellen.

Grundstückseigentümer Lindacher Straße 46 (27.10.2017)

Grundstückseigentümer Lindacher Straße 48d (06.10.2017, 02.10.2017 u. 04.10.2017)

Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (25.10.2017)

Nachbareinwände:

Durch das Bauvorhaben würden Immissionen und Belastungen durch Dieselabgase, Feinstaubentwicklung und insbesondere durch Verkehrslärm, verursacht vom Schienenverkehr der Deutschen Bahn, in der Lindacher Straße 48d signifikant zunehmen. Im Lärmschutzgutachten würden für die Lindacher Straße 48d, 2. OG bereits ohne neugeplante Bebauung Werte mit 72 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts prognostiziert. Die Bebauung führe rechnerisch nochmals zu einer Erhöhung der Pegel von 0,3 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 seien deutlich überschritten. Der Tatbestand einer Gesundheits- oder Eigentumsverletzung sei erfüllt. Es sollen tatsächliche Immissionsmessungen vor Baubeginn und nach Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Ergeben die Messungen Immissionen über den gesetzlichen Grenzwerten, seien auf Kosten des Bauherrn alle notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu ergreifen und erneut durch Gutachten nachzuweisen. Alle Folgekosten der Maßnahme hieraus habe ebenfalls der Bauherr zu tragen. Da die Stadt Burghausen, bzw. die städtische BuWoG, Bauherr sei, würde die notwendige Sorgfaltspflicht und Umsetzung des nachbarlichen Vorschlags erwartet. Weitergehende rechtliche Schritte werden vorbehalten.

Am Wohnhaus in der Lindacher Straße 46 würden sämtliche rechtlichen Vorgaben inklusive der „enteignungsgleichen Zumutbarkeitsschwelle“ und der „Grenze der gemeindlichen Abwägung“ überschritten. Die Prognosewerte für 2025 würden nur gelten, wenn bis dahin die Elektrifizierung erfolgt sei. Bei der Diskussion um die Errichtung des KTB sei kein Bürger jemals darüber informiert worden, dass derart hohe Lärmwerte erreicht würden. Diese seien erst jetzt durch das Schallgutachten bekannt geworden. Lärmwerte seien 2015/2016 anlässlich der niedrigen Lärmschutzwände erhoben worden und von der DB und der Stadt Burghausen der Öffentlichkeit verschwiegen worden. Die Bahnanwohner könnten sich jetzt noch gar nicht vorstellen, welcher Lärm 2025 blühe. Es fehle ein Nachweis, dass die zu erwartende Verstärkung der Lärmimmissionen durch das Schallschutzgebäude max. 0,4 dB(A) ausmachen würde. Ob an die Fassaden der Wohnblocks unter dem Gesichtspunkt von Schallreflexionen besondere Anforderungen gestellt würden, sei unklar. Es wird ein aktiver Schutz für die Lindacher Straße 46 in Form einer transparenten Glas-Schallschutzwand in gleicher Höhe wie das städtische Schallschutzgebäude unter Beibehaltung der bestehenden Heckenpflanzung gefordert. Eine Langzeit-Schallmessung vor und nach Abschluss der Bauarbeiten solle durchgeführt werden, um die errechneten Werte zu verifizieren. Die Stadt solle diese Kosten tragen und das Ergebnis öffentlich zugänglich machen. Die hochabsorbierende Beschichtung des Schallschutzgebäudes solle schienenseitig nach dem neuesten Stand der Technik und optisch ansprechend ausgeführt und deren Instandhaltung durch die Stadt Burghausen garantiert werden. Im Jahr 2025 müsse messtechnisch und rechnerisch geprüft werden, ob die vorhergesagten Lärmwerte eingehalten würden. In der Lindacher Straße 46 sei noch bahnseitiger Baugrund zu berücksichtigen. Die Kellerersatzräume seien nicht notwendig, da unter den Gebäuden Keller möglich seien.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Mit den Berechnungen und den Annahmen im schalltechnischen Gutachten bestehe Einverständnis. Mit den genannten Werten würden die Immissionen ein Ausmaß erreichen, das eine Gesundheits- oder Eigentumsverletzung befürchten lässt. Dies bedeute, dass die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht sei.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan zur elastischen Gebäudelagerung fehle.

Gegen die Planung bestünden aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken, da vor allem in den höheren Stockwerken Beurteilungspegel erreicht würden, an denen eine Gesundheits- und Eigentumsverletzung nicht mehr ausgeschlossen werden könnte. Zudem würden die Sanierungswerte überschritten. Außerdem bestünde die Gefahr, dass die vom Zugverkehr ausgehenden Erschütterungen in den Gebäuden zu sekundärem Luftschall führen würden, der das zulässige Maximalpegelkriterium zur Nachtzeit überschreiten würde. Passive Schallschutzmaßnahmen, Gebäudeorientierung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, könnten hiervor die Bewohner nicht schützen.

Abwägung:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz, zu berücksichtigen. Zum Kreis der danach abwägungserheblichen Belange zählt grundsätzlich auch das Interesse, vor (vermehrten) Verkehrslärmimmissionen bewahrt zu bleiben; ebenso das Interesse vor (vermehrten) Erschütterungen bewahrt zu bleiben. Dies vorausgeschickt, ist mit Blick auf die in verschiedenen Stellungnahmen von Privatpersonen sowie mit Blick auf die Stellungnahme des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting Folgendes zu betonen:

I. VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN

1. ALLGEMEINES/WESENTLICHE MAßGABEN DER BEURTEILUNG

Die vorliegende Planung führt durch das Heranführen eines Wohngebietes an einen bestehenden, baulich nicht veränderten Schienenweg dazu, dass Konflikte in Form von Verkehrslärmeinwirkungen auf die herangeführten Wohnnutzungen entstehen.

Für den (umgekehrten) Fall des Heranführens eines Schienenweges an schutzbedürftige Nutzungen bzw. deren wesentlicher Änderung existieren hinsichtlich der erforderlichen Konfliktbewältigung konkrete normative Vorgaben, die sich insbesondere aus den §§ 41-43 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie der 24. BImSchV ergeben.

Danach gilt im Wesentlichen Folgendes: Soweit eine Vermeidung des Konfliktes durch entsprechende Trennung der konfligierenden Nutzungen, was nach § 50 BImSchG vorrangig anzustreben ist, nicht in Betracht kommt, verlangt die Vorschrift nach § 41 Abs. 1 BImSchG, dass zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Als solche kommen insbesondere Lärmschutzwände in Betracht. Für den Fall, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen aus tatsächlichen Gründen nicht möglich sind oder die mit ihnen verbundenen Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, kommt eine Konfliktbewältigung auch über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gemäß § 42 BImSchG in Betracht, sofern hinreichend gewichtige Verkehrsbelange die konfliktauslösende Straßenplanung rechtfertigen (vgl. § 41 Abs. 2 BImSchG). Dabei ist mindestens sicherzustellen, dass den betroffenen Schutzadressaten eine Nutzung des Anwesens ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen ermöglicht wird, was wiederum auf Grundlage der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung jedenfalls dann angenommen werden kann, wenn ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen bzw. von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten wird (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.05.1995 – Az.: 4 NB 30.94 –, Rn. 20 – zitiert nach juris).

Die vorgenannten Regelungen für den Fall des Heranplanens eines Schienenweges an schutzbedürftige Nutzungen sind auf den vorliegenden (umgekehrt gelagerten) Fall des Heranführens eines (allgemeinen) Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO an einen bestehenden Schienenweg nicht unmittelbar anwendbar. Ebenso wenig finden die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV unmittelbare Anwendung. Freilich gilt auch für den vorliegend gegebenen Konfliktfall das sog. Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, aus welchem sich als Abwägungsdirektive ergibt, dass für den Fall der Nichtvermeidbarkeit des Konfliktes hohe Anforderungen an die sachgerechte Bewältigung des Konfliktes zu stellen sind. Im Übrigen gebietet selbstverständlich das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, dass der Plangeber das Abwägungsmaterial ermittelt, beurteilt und mit den für und gegen die Planung sprechenden öffentlichen und privaten Belangen/Interessen einer gerechten Abwägung zuführt. Insoweit erscheint es aus Sicht des Plangebers sachgerecht, sich im Wesentlichen an den einleitend dargestellten Anforderungen, die für den umgekehrten Fall des Heranführens einer Straße an schutzbedürftige Nutzungen gelten, zu orientieren.

2. VORLIEGEND GEWÄHLTE „LEITLINIEN“ DER WERTENDEN BETRACHTUNG

Diese wertende Betrachtung vollzieht der Plangeber vorliegend insbesondere unter Zugrundelegung folgender „Leitlinien“:

A) EINORDNUNG DER ZU ERWARTENDEN GESAMTBELASTUNGSWERTE ANHAND DER VORSCHRIFTEN NACH NR. 1 DES BEIBLATT 1 ZU DIN 18005 TEIL 1, NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSCHV SOWIE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSCHV

Es erfolgt im Ausgangspunkt eine Einordnung der zu erwartenden Gesamtbelastungswerte anhand

- der Nr. 1 des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1,
- des § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV

sowie

- des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV.

Dabei geht der Plangeber im Einzelnen von Folgendem aus:

AA) WERTE NACH BEIBLATT 1 ZU DIN 18005 TEIL 1

Die DIN 18005 ist ein privates Regelwerk. Sie hat keine Rechtsnormqualität und kann schon deshalb keine strikte Bindungswirkung beanspruchen. Unterstrichen wird dies auch dadurch, dass die DIN 18005 Teil 1 nur Orientierungswerte enthält, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthalten sind.

Aus einer Überschreitung dieser Orientierungswerte folgt daher nicht die Unzulässigkeit einer entsprechenden Planung, sondern es bleibt vielmehr zu prüfen, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 (Az: 4 N 6.88), Rn. 27 ff.; Urteil vom 11.01.2001 (Az: 4 A 13/99), Rn. 36 (jeweils zitiert nach juris).

BB)WERTE NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSCHV

Die 16. BImSchV regelt den bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen zu treffenden Schutz der Nachbarschaft vor Lärm, der durch Fahrvorgänge auf Straßen und Schienenwegen hervorgerufen wird. Die in § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte definieren dabei die Erheblichkeitsschwelle, anhand derer die Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs erfolgt.

Auf die Fallkonstellation einer Bauleitplanung zur Ausweisung eines Wohngebietes, welches an Straßen-/Schienenwege heranrückt, finden die Grenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV keine unmittelbare Anwendung. Sie haben im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung allerdings die Funktion von Orientierungswerten, von denen im Einzelfall auch abgewichen werden darf. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV kann mithin nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je weiter die Werte infolge der Planung überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.12.2007 (Az: 4 BN 41/07), Rn. 7; VGH München, Beschluss vom 23.06.2005 (Az: 25 CS 05.736), Rn. 12 f.; OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2007 (Az: 1 KN 265/05), Rn. 77; (jeweils zitiert nach juris); Schink, NVwZ 2003, 1041, 1046.

CC)WERTE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSCHV

Von besonderer Relevanz ist darüber hinaus die Vorschrift nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV. Nach der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass bei Belastungen jenseits von 70 dB(A) tags vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 (Az: 4 A 1075.04), Rn. 376 f. (zitiert nach juris) und 60 dB(A) nachts

vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.12.2008 (Az: 9 VR 19/08), Rn. 13 (zitiert nach juris)

der unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsgefährdung kritische Bereich beginnt. Oberhalb dieser Beurteilungspegel könne die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht abstrakt, sondern nur im jeweiligen Einzelfall festgelegt werden und soll sich nach der Rechtsprechung in Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen, bei Pegeln von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags

vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 (Az: 4 A 1075.04), Rn. 376; OVG Münster, Urteil vom 13.03.2008 (Az: 7 D 34/07.NE), Rn. 140 ff. (zitiert nach juris)

und 60 dB(A) bis 65 dB(A) nachts

vgl. BVerwG, Urteil vom 20.05.1998 (Az: 11 C 3/97), Rn. 33 (zitiert nach juris)

bewegen.

3.KONKRETE BEURTEILUNG

Auf Grundlage der vorstehenden Maßgaben ergibt sich vorliegend folgende Beurteilung:

A)SITUATION INNERHALB DES PLANGEBIETS

AA)EINORDNUNG DER ZU ERWARTENDEN GESAMTBELASTUNGSWERTE ANHAND DER VORSCHRIFTEN NACH NR. 1 DES BEIBLATT 1 ZU DIN 18005 TEIL 1, NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSCHV SOWIE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSCHV

Die seitens des Plangebers in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche durch die Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. 138500/01) gelangt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

AAA)DIE SITUATION IM TAGZEITRAUM

Soweit es den Tagzeitraum betrifft, wird der Orientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A)) in folgendem Umfang überschritten:

- An der nach Nordosten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im Erdgeschoss (durchgängig)

- An der nach Nordosten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im ersten Obergeschoss
- An der nach Nordosten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im zweiten Obergeschoss (insoweit schutzbedürftige Räume nur noch im rückwärtigen Bereich)
- An der nach Osten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im Erdgeschoss (lediglich ein schutzbedürftiger Raum)
- An der nach Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im ersten Obergeschoss (durchgängig)
- An der nach Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im zweiten Obergeschoss (durchgängig)
- An der nach Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im dritten Obergeschoss (durchgängig)

Soweit der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 innerhalb des Plangebiets nicht eingehalten wird, ist wie folgt zu differenzieren:

(1)NACH NORDOSTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE (DES HAUSES 1B) IM ERDGESCHOSS

An der nach Nordosten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im Erdgeschoss fallen die Überschreitungen im Wesentlichen sehr geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird durchgängig eingehalten.

(2)NACH NORDOSTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE (DES HAUSES 1B) IM ERSTEN OBERGESCHOSS

Auch an der nach Nordosten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im ersten Obergeschoss fallen die Überschreitungen geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird auch im ersten Obergeschoss durchgängig eingehalten.

(3)NACH NORDOSTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE (DES HAUSES 1B) IM ZWEITEN OBERGESCHOSS

Entsprechendes gilt für die nach Nordosten ausgerichtete Fassadenseite (des Hauses 1b) im zweiten Obergeschoss. Es ist keine relevant höhere Belastung als im zweiten Obergeschoss zu verzeichnen; der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird mithin auch im zweiten Obergeschoss (durchgängig) eingehalten.

(4)NACH OSTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE (DES HAUSES 1B) IM ERDGESCHOSS

An der nach Osten ausgerichteten Fassadenseite (des Hauses 1b) im Erdgeschoss fallen die Überschreitungen sehr geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird durchgängig eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

(5)NACH OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM ERSTEN OBERGESCHOSS

An der nach Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im ersten Obergeschoss fallen die Überschreitungen eher geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird ganz überwiegend eingehalten. Lediglich vereinzelt wird er überschritten, wobei die Überschreitung maximal 2 dB beträgt.

(6)NACH OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM ZWEITEN OBERGESCHOSS

An der nach Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im zweiten Obergeschoss stellt sich die Belastungssituation insoweit problematischer dar, als durchgängig der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV überschritten wird. Im Maximum ist eine Überschreitung in der Größenordnung von 5 dB prognostiziert.

(7)NACH OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM DRITTEN OBERGESCHOSS

Ähnlich stellt sich die Situation an der nach Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im dritten Obergeschoss dar: Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird durchgängig überschritten, wobei die Überschreitungen etwas höher liegen als im zweiten Obergeschoss und im Maximum voraussichtlich 9 dB verzeichnen.

BBB)DIE SITUATION IM NACHTZEITRAUM

Soweit es den Nachtzeitraum betrifft, wird der Orientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (45 dB(A)) in folgendem Umfang überschritten:

- An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im Erdgeschoss (durchgängig)
- An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im Erdgeschoss (in Teilbereichen)
- An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im ersten Obergeschoss (durchgängig)

- An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im ersten Obergeschoss (in Teilbereichen)
- An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im zweiten Obergeschoss (durchgängig)
- An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im zweiten Obergeschoss (in Teilbereichen)
- An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseite im dritten Obergeschoss (durchgängig)
- An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseiten im dritten Obergeschoss (in Teilbereichen)

Dies vorausgeschickt, ist im weiteren wie folgt zu differenzieren:

(1)NACH NORDOSTEN SOWIE OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITEN IM ERDGESCHOSS

An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im Erdgeschoss fallen die Überschreitungen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Wesentlichen nicht unerheblich aus. Auch der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird überwiegend überschritten, wobei die Überschreitung im Maximum bei voraussichtlich 6 dB liegen wird.

(2)NACH WESTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM ERDGESCHOSS

An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im Erdgeschoss fallen die Überschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ausnahmslos sehr geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird durchgängig eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

(3)NACH NORDOSTEN SOWIE OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITEN IM ERSTEN OBERGESCHOSS

An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im ersten Obergeschoss fallen die Überschreitungen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Wesentlichen nicht unerheblich aus. Auch der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird durchgängig überschritten, wobei die Überschreitung im Maximum bei voraussichtlich 9 dB liegen wird.

(4)NACH WESTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM ERSTEN OBERGESCHOSS

An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im ersten Obergeschoss fallen die Überschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Wesentlichen eher geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird lediglich an einem Immissionspunkt und auch bloß um 1 dB überschritten.

(5)NACH NORDOSTEN SOWIE OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITEN IM ZWEITEN OBERGESCHOSS

An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im zweiten Obergeschoss fallen die Überschreitungen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sehr deutlich aus. Auch der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird durchgängig überschritten. Vereinzelt steht sogar die Erreichung bzw. Überschreitung des Wertes nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV zu erwarten.

(6)NACH WESTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM ZWEITEN OBERGESCHOSS

An der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im zweiten Obergeschoss fallen die Überschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Wesentlichen eher geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird, wie auch im ersten Obergeschoss, lediglich an einem Immissionspunkt und auch bloß um 2 dB überschritten.

(7)NACH NORDOSTEN SOWIE OSTEN BZW. SÜDEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITEN IM DRITTEN OBERGESCHOSS

An den nach Nordosten sowie Osten bzw. Süden ausgerichteten Fassadenseiten im dritten Obergeschoss wird, wie auch im zweiten Obergeschoss, nicht nur der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sehr deutlich überschritten, sondern auch der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV durchgängig überschritten. An einer nicht unerheblichen Zahl von Immissionspunkten steht darüber hinaus die Erreichung bzw. Überschreitung des Wertes nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV zu erwarten.

(8)NACH WESTEN AUSGERICHTETE FASSADENSEITE IM DRITTEN OBERGESCHOSS

Auch an der nach Westen ausgerichteten Fassadenseite im dritten Obergeschoss fallen die Überschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Wesentlichen eher geringfügig aus. Allerdings wird der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV an mehreren Immissionspunkten überschritten.

BB)WÜRDIGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGRIFFENEN UND (WEITERGEHEND) DENKBAREN MAßNAHMEN SOWIE DER MIT DER PLANUNG VERFOLGTEN BELANGE

Es ist im Ausgangspunkt mit Blick auf die Vorschrift nach § 50 BImSchG zu betonen, dass der vorstehend vertieft dargestellte immissionsschutzfachliche Konflikt, der durch das Heranrücken (weiterer) Wohnbebauung an den bestehenden Schienenweg entsteht, nicht vermieden werden kann. Hintergrund ist, dass ein sehr dringender Bedarf an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des Burghausener Stadtgebiets besteht. Neben dem vorliegenden Planungsstandort existieren nur noch wenige Standorte, die sich zu Wohnzwecken entwickeln bzw. nachverdichten lassen. Die (von der Stadt Burghausen angestrebte) vollumfängliche Entwicklung dieser Standorte wird voraussichtlich nicht ausreichen, um die bestehende bzw. die für die kommenden Jahre zu erwartende Nachfrage zu decken.

Die Planung gewährleistet jedoch in hinreichender Weise eine Konfliktminderung, mittels welcher hinnehmbare Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Insoweit ist in erster Linie auf die vorgesehene (weitreichende) aktive Lärmschutzmaßnahme hinzuweisen, die darauf gerichtet ist, die vom Schienenweg auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen erheblich zu reduzieren. Konkret wird dies dadurch erreicht, dass auf der dem Schienenweg zugewandten Seite eine durchgängige Garagenzeile (mit aufgesetzten Stauräumen) geschaffen wird, mittels welcher eine signifikante Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets erreicht wird.

Konkret wird durch die in Rede stehende Primärmaßnahme des aktiven Lärmschutzes insbesondere Folgendes sichergestellt:

- Trotz der unmittelbaren Angrenzung des Plangebiets an den bestehenden Schienenweg kommt es im Tagzeitraum an keinem Immissionspunkt zur Erreichung des Wertes nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV. Im Erdgeschoss wird sogar fast durchgängig der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten; im ersten Obergeschoss zumindest nahezu durchgängig der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV. Im zweiten Obergeschoss wird zumindest durchgängig der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV eingehalten, womit dort zwar nicht das „gebietstypische“ Schutzniveau gewährleistet werden kann, jedoch gesunde Wohnverhältnisse außer Frage stehen. Lediglich im dritten Obergeschoss wird der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV nicht mehr durchgängig eingehalten, wobei jedoch, wie auch bereits vorstehend betont, der Wert nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV an keinem Punkt auch nur annähernd erreicht wird.
- Im Nachtzeitraum lässt sich mittels der aktiven Lärmschutzmaßnahme ein vergleichbar positives Ergebnis nicht gewährleisten. Jedoch ist auch für den Nachtzeitraum zu betonen, dass die aktive Schallschutzmaßnahme signifikante Wirkung erlangt und gewährleistet, dass jedenfalls im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im zweiten Obergeschoss zwar eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV zu verzeichnen ist, der Wert nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV – mit vereinzelt Ausnahmen im zweiten Obergeschoss – jedoch ganz überwiegend nicht erreicht bzw. überschritten wird. Als kritischer erweist sich die Situation demgegenüber im dritten Obergeschoss, in welchem es tatsächlich an mehreren Immissionspunkten zu nicht ganz unerheblichen Überschreitungen des Wertes nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV kommt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahme des aktiven Schallschutzes im Tagzeitraum im Wesentlichen eine hinnehmbare Immissionssituation gewährleistet werden kann. Im Nachtzeitraum verbleibt demgegenüber Handlungsbedarf.

Insoweit stellt eine Ausweitung der aktiven Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer weitergehenden Erhöhung der Riegelbebauung aus Sicht der Stadt Burghausen jedoch keine sachgerechte Option dar. Diese Entscheidung ist insbesondere von folgenden Erwägungen getragen: Eine signifikante Veränderung der immissionsschutzfachlichen Situation ließe sich allenfalls dadurch erreichen, dass die Riegelbebauung mindestens auf das Niveau der Gebäudehöhe bzw. über diese hinaus angehoben würde.

Unbeschadet der Frage, ob die mit der Ausweitung der Riegelbebauung verbundenen Kosten noch in einem hinnehmbaren Rahmen verblieben, ist zu bedenken, dass eine Riegelbebauung mit einer Höhe, die (mindestens) der Gebäudehöhe entspricht, das Erscheinungsbild des Wohngebietes nachhaltig negativ prägen würde. Die dahinter liegenden Wohngebäude wären quasi „gefängnisartig“ zum Schienenweg abgeriegelt. Es ergäbe sich ein „Einmauerungseffekt“, der sich aus Sicht des Plangebers als belastender darstellen würde, als die in Rede stehenden (in der Tat nicht unkritischen) Verkehrslärmeinwirkungen. Schließlich würde sich ein massives Bauwerk wie die hier in Rede stehende (erhöhte) Riegelbebauung auch für die umliegenden Wohnbereiche als ein dominanter, die Umgebung nachteilig prägender „Fremdkörper“ darstellen.

Eine geeignete Bewältigung des immissionsschutzfachlichen Konflikts allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen scheidet für den Plangeber aufgrund dieser Erwägungen aus. In der Gesamtschau aller Umstände ist vorliegend vielmehr von einer Fallkonstellation auszugehen, in der eine Konfliktbewältigung über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gemäß § 42 BImSchG hinnehmbar erscheint. Passiver Schallschutz wird vorliegend in der aus der Satzung ersichtlichen Weise gewährleistet.

Insgesamt ist bei dieser Gesamtkonzeption ein angemessener Lärmschutz auch im Bereich der hier in Rede stehenden besonders belasteten Geschosse/Immissionspunkte bzw. der insbesondere kritischen Beurteilungszeit gewährleistet.

B) SITUATION AUßERHALB DES PLANGEBIETS

Soweit es die Situation außerhalb des Plangebiets, also insbesondere auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des bestehenden Schienenwegs betrifft, erfolgte lediglich höchst vorsorglich eine Betrachtung der reflektionsbedingten Auswirkungen. Diese Betrachtung zeigt, dass reflexionsbedingte Erhöhungen lediglich in einem Umfang auftreten, der (sehr) deutlich unterhalb der Hör- und Wahrnehmbarkeitsschwelle verbleibt.

Letztlich kann diese Betrachtung, die, wie bereits vorstehend betont, lediglich höchst vorsorglich erfolgte, jedoch sogar unterbleiben. Denn ausweislich der neuen Schall 03 sind Pegelerhöhungen durch Reflexionen aufgrund hochabsorbierender Wände im Rahmen der Planung bzw. Zulassung nicht zu berücksichtigen. Dies lässt sich der Regelung nach Nr. 6.6 („Pegelerhöhungen durch Reflexionen“) der neuen Schall 03 in Zusammenschau mit den Erläuterungen zu der Regelung Nr. 6.6 ersehen.

Im Einzelnen:

Gemäß Ziffer 6.6 Abs. 2 Satz 3 sind Reflexionen an Gebäuden und Schallschirmen nur dann zu berücksichtigen, wenn jede der nachfolgend genannten Anforderungen erfüllt ist, nämlich

- eine geometrische/spiegelnde Reflexion konstruierbar ist,
- der Schallreflexionsgrad der Hindernisoberfläche größer als $p = 0,2$ ist

und

- die kleinste Abmessung des Reflektors der in der Regelung benannten Gleichung genügt.

Für den Fall einer hochabsorbierend ausgestalteten Wand fehlt es jedoch zumindest an der zweitgenannten Voraussetzung, also einem Schallreflexionsgrad der Hindernisoberfläche größer als $p = 0,2$. Ausdrücklich festgestellt wird dies auch in den bereits zuvor erwähnten Erläuterungen zu Ziffer 6.6, wo es wörtlich heißt:

*„Die Bedingung, dass der Schallreflexionsgrad größer $p = 0,2$ (...) ist, bedeutet, dass Reflexionen von hochabsorbierenden Wänden nicht zu berücksichtigen sind, (...).“
(Hervorhebung seitens des Verfassers)*

Vor diesem Hintergrund bedarf es in Anbetracht der im Rahmen der Planung vorgesehenen Ausgestaltung der dem Schienenweg zugewandten Fassade als hochabsorbierende Wand keiner Reflexionsbetrachtung im Umfeld bzw. auf der gegenüberliegenden Seite.

Dessen ungeachtet, sei jedoch nochmals betont, dass die lediglich höchst vorsorglich gleichwohl vorgenommene Reflexionsbetrachtung zu dem Ergebnis gelangt, dass es lediglich zu sehr geringfügigen – sehr deutlich unter der Hör- und Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden – Erhöhungen kommt, welche zugunsten der Planung in jedem Fall hinzunehmen sind.

C) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG IN BEZUG AUF LÄRMSCHUTZ

Insgesamt ist danach von einer Planungskonzeption auszugehen, die – unter Berücksichtigung des besonders gewichtigen städtebaulichen Interesses – eine sachgerechte Lösung auch des immissionsschutzfachlichen Konflikts gewährleistet.

Weitergehende Einschränkungen, die die Gefahr bergen, dass eine attraktive Wohnnutzung erschwert oder gar unmöglich gemacht werden würde, erachtet der Plangeber – ebenso wie einen (auch nur teilweisen) Verzicht auf die Realisierung der Wohnnutzungen – als nicht zielführend.

Das mit der Planung verfolgte Interesse ist besonders hoch zu gewichten in Anbetracht der enormen Nachfrage nach Wohnraum, die das Angebot an Wohnraum bei weitem übersteigt sowie des Umstandes, dass eine ausreichende Deckung des Wohnbedarfs an anderen Stellen auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Burghausen nicht möglich ist. Eine optimierte Nachverdichtung hat für die Stadt Burghausen besondere Bedeutung.

II. ERSCHÜTTERUNGEN

Es wird durch geeignete Bauweise und Baustoffe gewährleistet, dass die Auswirkungen in Form von Erschütterungen auf ein wohnverträgliches Maß reduziert werden. Die Konfliktlösung erfolgt durch die Stadt Burghausen als Bauherr und Auftraggeber in der Bauausführung.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler erwidert Herr Eiblmeier, dass in den Obergeschossen passive Lärmmaßnahmen am Gebäude errichtet werden müssen, da dort die Lärmschutzbebauung (Carportzeile am Bahngleis) nicht ausreicht.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass die Rückwand der Garagenzeile mit entsprechenden Materialien so ausgeführt werden soll, dass der Lärm nicht auf die gegenüberliegende Seite reflektiert wird. Wenn nötig, soll auch auf der gegenüberliegenden Seite ein Lärmschutz errichtet werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung in der vorstehenden Art und Weise. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74c; Satzungsbeschluss

Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird bis zur Dezember-Sitzung zurückgestellt, da der für die Abwägung notwendige Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Ausgleichsbilanzierung usw. noch nicht vorliegt.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Formlose Anfrage durch die STOLZ Holding GmbH, Weißenhorn für einen Geschoßwohnungsbau an der Burgkirchener Straße

Es liegt eine formlose Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2194-Teilfläche, Gemarkung Burghausen an der Burgkirchener Straße vor. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 97. Der Bebauungsplan hat die Planreife erlangt. Das Bauvorhaben wird den künftigen Festsetzungen weitgehend entsprechen. Geringfügige Befreiungen werden erforderlich wegen:

- Überbau der Baugrenzen nach Norden mit den Balkonen
- Bauweise Typ G anstatt Typ D
- Parkplätze (ca. 60 m²) außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen
- Flachdächer über den Balkonen

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die Firma STOLZ schon die Bebauung im Dorfnerweg durchgeführt hat. Der damalige Architekt war wie jetzt auch Herr Dillinger. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl liegt auch bereits eine Bauvoranfrage für die zweite Spange im Anschluss vor. Hier wäre es durchaus vorstellbar, dass anstatt eines Geschosswohnungsbaus Reihenhauseinheiten errichtet werden, da das 3. Gebäude (zwischen dem Lazarus-Hof und der Gärtnerei Lauche) wieder als Geschosswohnungsbau mit ca. 60 Wohneinheiten errichtet werden soll. Auch hierfür liegt eine entsprechende Bauvoranfrage vor. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Mitte/Ende Februar 2018 die endgültige Rechtskraft erlangt und die Gebäude spätestens ab April/Mai Gebäude errichtet werden können.

Nach Ansicht von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann sollte darauf geachtet werden, dass auch Mietwohnungen angeboten werden, die sich auch ein Normalverdiener leisten kann.

Für Herrn Stadtrat Stadler ist es zudem entscheidend, dass das Angebot an Mietwohnungen beachtet wird.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler antwortet Herr Winkler, dass im Falle einer Bebauung mit Reihenhauseinheiten der Baukörper und die Wandhöhen genauso ausgeführt werden, wie beim Geschosswohnungsbau.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wäre bei den ersten zwei Gebäuden ein überlegenswertes Sozialmodell, dass die Stadt das Grundstück unter der Voraussetzung verkauft, dass vom Bauherrn ein gewisser Prozentsatz an günstigeren Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden müssen. Dies müsste mit den Bauwerbern entsprechend besprochen werden. Herr Erster Bürgermeister Steindl weist jedoch darauf hin, dass sich der Burghauser Wohnungsmarkt in einem eher mittleren bis unteren Preissegment bewegt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das städtische Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird in Aussicht gestellt.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Namensgebung für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 nördlich der Burghirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße

Das neue Baugebiet wird aus der Burghirchener Straße mit einer Hauptstraße und drei Stichstraßen erschlossen werden.

Es werden folgende Straßennamen vorgeschlagen:

Haupterschließungsstraße: **Paul-Klee-Straße**

Paul Klee (1879-1940), Maler. Im Juli 1899 war Klee als Kunststudent drei Wochen zu einem Malaufenthalt in Burghausen. Dabei entstanden mehrere Zeichnungen mit Burghauser Motiven und vor allem Landschaftsbilder. Seinen Eltern schreibt er „von einem entscheidenden Wendepunkt im Gang meiner Studien.“ Dazu mag der Besuch Klees im Schloß Wanghausen bei Walter Ziegler beigetragen haben. Klee wohnte in der Wöhrigasse 265, 2. Stock.

Stichstraßen: **Franz-Marc-Straße**
Wassily-Kandinsky-Straße
Gabriele-Münter-Straße

Diese Künstler waren ebenso wie Paul Klee Mitglieder in der Künstlervereinigung „Der blaue Reiter“.

Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Bauer würde sich für dieses Gebiet anbieten, die Straßen nach den ehem. Hofnamen der Anwesen Lazarus, Staudhammer und Stadler (Scheuern, Schmalzgruber und Forstpointner) zu benennen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die vorgeschlagenen Straßennamen.

Mit allen 9 Stimmen

3.6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich) wegen Erweiterung der Hochschule

Mit den Anliegern aus der Ludwig-Schön-Straße wurde am 26.10.2017 ein ausführliches Gespräch geführt.

Die Anlieger äußerten folgende Einwände:

- zunehmende Verschattung der eigenen Grundstücke, völliger Verlust der Abendsonne
- Abriegelung der Hinterlieger durch die geschlossene Bauweise
- Wertminderung der Grundstücke, sinkende Wohnqualität
- neue, erhöhte Bezugshöhe für Aufstockung der Gebäude Wohlmannstetter, Unterstaller, Münzloher
- Verschärfung der ohnehin beengten Parkplatzsituation in der Ludwig-Schön-Straße
- erhöhter Fahrzeugverkehr (Anlieferungen für Hochschulbetrieb) in der Wohnstraße
- Kein Puffer zwischen kleinstrukturiertem Wohngebiet und innerstädtischem Kerngebiet/Sondergebiet

Es wurde die Forderung nach einer Reduzierung des Baukörpers auf die Höhe des bereits von der Hochschule genutzten Gebäudes geäußert.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ergibt sich aus der Reduzierung die Erfordernis, dass die nun wegfallenden 3 – 4 Seminarräume an einer anderen Stelle (ehem. Bürogebäude der Volksbank Burghausen oder Anmietungen in der Nachbarschaft) untergebracht werden müssen.

Herr Stadtrat Stadler hat kein gutes Gefühl gehabt, dass das neue Gebäude deutlich höher als das bestehende Gebäude errichtet werden soll. Dass das neue Gebäude von der Höhe her dem bestehenden Gebäude angeglichen werden soll, ist daher zu begrüßen.

Herr Stadtrat Bauer fragt nach, ob die Chance besteht, die Ladeneinheit im Erdgeschoss des jetzigen Hochschulgebäudes (BOX - Der KleinPreisKönig) aufzulösen und Seminarräume unterzubringen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass diesbezüglich mit dem Eigentümer schon Gespräche geführt worden sind. Der Mietvertrag mit der Ladeneinheit läuft jedoch noch einige Jahre. Zudem wollen die Betreiber im Falle einer Verlagerung an der Marktler Straße bleiben. Eine Ladeneinheit mit der benötigten Fläche ca. 400 m² ist jedoch zurzeit nicht verfügbar. Sobald sich abzeichnet, dass die Stadt auf das Erdgeschoss zugreifen kann, soll die Chance auch wahrgenommen werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das dritte Obergeschoss und der Dachaufbau für die Haustechnik fallen weg. Das Bebauungsplanverfahren ist mit der reduzierten Planung fortzusetzen.

Mit allen 9 Stimmen

3.7. Vorentwurf Bebauung an der Bachstraße Flst.-Nr. 2290/26 und 2290 (sh. auch Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 65a für den Bereich Bachstraße (westlich), Nähe Waldpark, Freizeit-Sport-und Erholungsanlage Lindach) - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65

Die bebauten Grundstücke mit Flur Nr. 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen in der Bachstraße 31 und 33 sollen einer dichteren Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden. Der rechtsgültige einfache Bebauungsplan Nr. 65 vom 01.09.2003 setzt in dem zu ändernden Bereich eine private Grünfläche fest. Dies soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Der Bebauungsplan zur Nachverdichtung (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl handelt es sich nun um einen neuen Vorschlag für eine Verdichtungsmaßnahme zwischen Bachstraße und dem Sportplatzbereich. Bei der Bebauung muss auch der vom Sportplatz ausgehende Lärm mit berücksichtigt werden. Evtl. ist eine Erweiterung des Lärmschutzwalls notwendig. Die im Lärmgutachten getroffene Annahme zur Lärmauswirkung trifft jedoch nicht zu, da nicht jeden Tag ab 8 Uhr beginnend ein ständiger Betrieb auf dem Sportgelände stattfindet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Übungszeiten können daher übernommen bzw. an den geregelten Trainingsbetrieb angepasst werden. Auch der Spielplatz bleibt unverändert bestehen. Bzgl. der Skateboardanlage sollte man die Überlegung einer Verlagerung anstellen. Aus Sicht der Verwaltung kann mit dem vorliegenden Bebauungsvorschlag ein qualitätvoller Abschluss der Bebauung erreicht werden.

Herr Stadtrat Strachowsky bittet darum, den Tagesordnungspunkt zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass schulische Sonder-Veranstaltungen (z. B. Fußballturnier) nachwievor jederzeit möglich sind.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö bittet darum, bis zur Stadtratssitzung die Abstandsflächen zu ermitteln.

Herr Stadtrat Angstl schlägt vor, den Skateboardplatz in den Bereich des jetzigen Bauhofgeländes an der Unghauser Straße (ab 2018 neues Jugendzentrum) zu verlegen.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wäre hier zwar ausreichend Platz vorhanden, es sollte jedoch den Stadtpark-Anwohnern nicht noch mehr Lärmemissionen zugemutet werden. Eine laute Außensportanlage in dieser Form sollte daher nicht in diesen Bereich verlagert werden.

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

Mit allen 9 Stimmen

3.8. Neubau von barrierefreien Appartementshäusern im Umfeld des denkmalgeschützten "Stadlerhofs", Am Emetsberger Hof Flst.-Nr. 1043/1, Gemarkung Burghausen

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 BauGB. Auf dem Grundstück befindet sich das leerstehende denkmalgeschützte ehemalige Bauernhaus. Es liegt eine formlose Anfrage durch einen Kaufinteressenten vor, um Seniorenwohnungen um den Stadlerhof zu situieren.

Auf beigefügte Anlage wird verwiesen.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl würde der neue Grundstückseigentümer nicht nur das Altgebäude sanieren sondern plant auch Appartementshäuser um den ehem. „Stadlerhof“ zu errichten. Das Konzept sieht vor, in dem sanierten Bauernhaus eine Tagespflege mit max. 18 Plätzen unterzubringen. Tagespflegeplätze werden in Burghausen unbedingt benötigt und sollten nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl so schnell als möglich umgesetzt werden. Der Bedarf liegt hier sicherlich bei 25 – 30 Plätzen. Vorstellbar wäre, dass die Appartements als Seniorenwohnungen genutzt werden können. Alles in allem soll hier ein sehr gutes Konzept in diesem Bereich umgesetzt werden. Die Herausforderung für den Grundstückseigentümer ist, dass aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes der Hofcharakter mit den Appartementshäusern weiterhin erkennbar sein muss. Aufgrund der Gespräche mit Herrn Huber (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) wurde von Herrn Winkler (Stadtplanung) ein konsensfähiger Vorschlag zur Bebauung des Grundstücks erarbeitet.

Da ein hoher Bedarf an Seniorenwohnungen besteht, fragt Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann nach, ob schon feststeht, dass die Appartementshäuser als Seniorenwohnungen genutzt werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass der Bauherr zunächst eine wirtschaftliche Lösung erzielen möchte. Es gilt nun, ein stimmiges Konzept auszuarbeiten. Herr Erster Bürgermeister Steindl sieht hier den idealen Standort für die teilweise Bereitstellung von Seniorenwohnungen.

Wenn es zudem gelingt, dass die verschiedenen Verantwortlichen in diesem Bereich (ZesS - Zentrum für stationäre Schwerstpflege, Prof. Dr. Aigner, Bayerisches Rotes Kreuz, Tagespflege, etc.) mit dem Objekt Krankenhaus zu einer Zusammenarbeit zu bringen, würde man hier eine zukunftsfähige Konstellation in der Medizinversorgung erhalten.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass nähere Planungsdetails vorgelegt werden, wenn die Stadt die Genehmigung des Bauvorhabens in Aussicht stellt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorkonzept für den Eingabeplan weiter zu betreuen.

Mit allen 9 Stimmen

3.9. Bericht zu den städtischen Planungen 2017/2018

Der Bericht erfolgt direkt in der Stadtratssitzung.

3.10. Umstufungsverfahren B 20 innerhalb des Stadtgebietes von Burghausen

Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, der Obersten Baubehörde, der Raumordnungsbehörde und des Straßenbauamtes stellten der Stadt Burghausen, vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Hans Steindl, das Realisierungskonzept zur Ortsumfahrung (OU) Burghausen einschließlich der Umfahrung Pirach bis Niederholz mit Bahnüberfahrts(BÜ)-beseitigung vor. Derzeit verläuft der Bundesstraßenverkehr größtenteils nicht über die gewidmete B20, sondern über die St 2107 durch Pirach und die GVS Burgkirchen-Burghausen bzw. die Burgkirchener Straße in Burghausen. Die aktuelle Planung der OU Burghausen beginnt bei Lindach an der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Burgkirchen-Burghausen und endet an der Staatsstraße St 2108 bei Niederholz.

Um nun die aktuelle Planung der Bahnüberfahrtsbeseitigung und den Ausbau des Bereichs Pirach-Hochöster bereits in den Streckenzug der B20 aufnehmen zu können, plädieren die Vertreter der Straßenbaubehörde für eine Gesamtausweisung des Abschnittes von der Ausschleifung der B 20 in die Burgkirchener Straße bis zum Anschlusspunkt B 20 bei Niederholz als Bundesstraße. Ein falscher Baulastträger könnte bei einer Inanspruchnahme rechtlicher Schritte im Verfahren zu einer unnötigen Zeitverzögerung führen.

Im Stadtgebiet soll im gleichen Zug die B20 in niedrigere Kategorien (Staatsstraße, Gemeindeverbindungsstraße) abgestuft werden. Diese Fragen werden im Detail erst in einer weiteren Sitzung beraten und entschieden. Die Umwidmung sollte ab 2018 erfolgen. Bedenken hinsichtlich einer Fixierung der Burgkirchener Straße als Bundesstraße entkräftet die Straßenbaubehörde damit, dass der Bund mit der Aufnahme der OU Burghausen in den Bedarfsplan (vordringlicher Bedarf des BVWP 2030) die Notwendigkeit der Maßnahme anerkannt hat. Die Festlegung auf die Bestandsvariante wird faktisch ausgeschlossen. Auf der Grundlage der vordringlichen Umstufung besteht für die Bayerische Straßenbauverwaltung der offizielle Planungsauftrag für die Ortsumfahrung.

Dem Stadtrat wird vorgeschlagen, der Umstufung der Burgkirchener Straße im Abschnitt der Abzweigung des Kreisels bis zum Stadtrand zur Bundesstraße 20 zuzustimmen. Im gleichen Zuge wird eine Abstufung der bisherigen B20 durch das Stadtgebiet mit verbunden. Die Abstufungskategorien werden im Nachgang festgelegt.

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

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

Keine Wortmeldungen!

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:10 Uhr

Burghausen, 08.11.2017

STADT BURGHAUSEN

HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER

CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER