

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 02.10.2018

**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 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 5. September 2018

### **2. Sonstiges/Berichte**

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Hofstelle Lazarus
- 3.2. Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90, Rungeweg; Abwägungsbeschlüsse und Beschluss zur erneuten Auslegung
- 3.3. Bauantrag durch die Nigl Holding GmbH, Neureichenau zum Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 874/41, Gemarkung Burghausen in der Robert-Koch-Straße 15
- 3.4. Bauantrag durch die Schenavsky + Pemper GmbH & Co.KG zur Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes "Kaufland" auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1304/0, 1303/0 und 1302/0, Gemarkung Raitenhaslach in Lindach 10
- 3.5. Namensgebung für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich)
- 3.6. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Raitenhaslach / Sanierungssatzung
- 3.7. ISEK; Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet Altstadt / Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB
- 3.8. ISEK; Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet Neustadt / Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB
- 3.9. ISEK; Vorstellung der Auswertung zur Bürgerbeteiligung
- 3.10. Freiraumgestaltung an der "Neuen Grenze" - Verbindung zum Bräugartl

### **Anfragen/Sonstiges**

1. neues Geländer am Hofberg
2. Elektrifizierung Bahnstrecke München - Ampfing - Tüßling - Burghausen (Ausbaustrecke 38)
3. Bebauung Hanggrundstück; Joseph-von-Eichendorff-Straße

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 5. September 2018**

**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. **Redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Hofstelle Lazarus**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 unter TOP 2.1 ö den Bebauungsplan Nr. 100 beschlossen. Der Bebauungsplan weicht im nordwestlichen Geltungsbereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Diese Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nicht als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. **Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90, Rungeweg; Abwägungsbeschlüsse und Beschluss zur erneuten Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Jahnweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90 und Rungeweg lag in der Zeit vom 31.07.2018 mit 31.08.2018 öffentlich aus. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt. Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Regierung von Oberbayern (SG 50 Technischer Umweltschutz) (08.08.18)**

Keine Stellungnahme

**Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) (07.08.18)**

Unter der Voraussetzung, dass den Belangen des Immissionsschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ausreichend Rechnung getragen wurde, steht die Aufstellung des Bebauungsplanes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Abwägung:**

Die Stadt Burghausen hat die Belange des Immissionsschutzes mit der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie so ausführlich berücksichtigt, wie bislang keine weitere Kommune in ganz Bayern. Der einfache Bebauungsplan Nr. 101 trifft bewusst keine Regelungen zum bestehenden Lärmkonflikt und ruft auch keine neuen Lärmschutzkonflikte hervor. Der vorhandene Lärmkonflikt kann und muss, so wie bereits in der Vergangenheit praktiziert, sachgerecht und einzelfallbezogen auf der Zulassungsebene durch Auflagen zum passiven Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Die Prüfung, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewahrt sind, hat auf der Zulassungsebene nach § 34 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch und nicht auf der Bebauungsplanebene zu erfolgen, weil der einfache Bebauungsplan Nr. 101 hierzu keine Regelungen trifft (§ 30 Abs. 3 Baugesetzbuch).

**Gemeinde Burgkirchen (27.07.2018)**

Keine Einwände oder Hinweise

**Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (28.08.2018)**

Nur allgemeine bodendenkmalpflegerische Hinweise.

**Gemeinde Mehring (30.08.2018)**

Keine Einwände

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 (Hochbau)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet 22 (Bodenschutz)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet 24 (Naturschutz)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Immissionsschutz (16.08.2018)**

Verweis bezüglich der Störfall- und Lärmschutzproblematik auf die Ausführungen der Regierung von Oberbayern mit E-Mail vom 09.08.2018 und den darin geäußerten Verfahrensfehlern.

Dazu erfolgte eine Besprechung im Landratsamt Altötting mit Herrn Abteilungsleiter Christian Wöhr. Die beanstandeten Mängel im Bauleitplanverfahren konnten widerlegt werden. Das Bauleitplanverfahren wurde zweckmäßig und rechtmäßig durchgeführt.

Das Landratsamt Altötting empfiehlt auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung zu verzichten, da damit die Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Bewältigung des Lärmkonflikts wegfallen.

**Abwägung:**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung fällt weg.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der eingegangenen Einwände in der vorstehenden Art und Weise.

Der Stadtrat beschließt den einfachen Bebauungsplanentwurf Nr. 101 zu ändern (Wegfall der planerischen Gebietsfestsetzung). Der Bebauungsplanentwurf ist erneut, aber verkürzt auszulegen. Es können nur noch Stellungnahmen zu dem geänderten Teil abgegeben werden.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Bauantrag durch die Nigl Holding GmbH, Neureichenau zum Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 874/41, Gemarkung Burghausen in der Robert-Koch-Straße 15**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 41 für den Bereich Auer-von-Welsbach-Str. (südlich), Marktler-Straße (östlich), Johannes-Hess-Schule, Hauserbauernstraße (westlich), Robert-Koch-Straße (beiderseits), Bunsenstraße (westlich) vom 16.03.1998 und im Sanierungsgebiet für die Neustadt.

Im festgesetzten Kerngebiet ist die geplante Nutzung im EG als Gastronomiefläche mit Laden sowie im 1. OG die Hotelerweiterung mit 10 Hotelzimmern gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

Der südliche Nachbar hat zugestimmt.

Die Nutzungsänderungen lösen einen Mehrbedarf nach einem Kfz.-Stellplatz aus. Die Stellplatzverpflichtung soll durch Ablösung erfüllt werden.

Die untere Immissionsschutzbehörde und das städtische Ordnungsamt müssen beteiligt werden.

Der Brandschutznachweis liegt noch nicht vor.

Die Belieferung wird, wie bisher auch, durch die Anlieferzone gewährleistet. Dort befindet sich inzwischen eine Absperrung damit künftig "Fremdparker" die Anlieferzone und die Feuerwehrezufahrt nicht mehr versperren. Alle Be- und Entladevorgänge werden mit Kleinlieferwägen durchgeführt. Ausgenommen davon sind LKWs für den Müller-Markt wie bisher bzw. künftig für den dm-Markt in ähnlicher Ausführung.

Maßnahmen zur Verschönerung der Außenanlagen und der Gebäudefassaden werden mit der Baumaßnahme umgesetzt.

Die in der Bauausschusssitzung am 05.09.2018 geforderte Umplanung wurde vorgenommen.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Das Einvernehmen wird erteilt. Der Ablösung eines Stellplatzes wird zugestimmt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.4. Bauantrag durch die Schenavsky + Pemper GmbH & Co.KG zur Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes "Kaufland" auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1304/0, 1303/0 und 1302/0, Gemarkung Raitenhaslach in Lindach 10**

Es wird Bezug genommen auf den Stadtratsbeschluss Nr. 2.5 ö vom 18.07.2018 mit dem die Zurückstellung des Bauantrages und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45e beschlossen wurde.

Eine nochmalige Überprüfung der Sach- und Rechtslage kommt zu dem Ergebnis, dass ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung besteht.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45e für den Bereich Gewerbepark Lindach C, Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (östlich) vom 19.02.2009. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht vollständig eingehalten:

Parkplätze außerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen mit einer Fläche von 375 m<sup>2</sup>. Die Stellplätze liegen auf dem mit Kaufvertrag vom 09.02.2009 durch die Bauantragstellerin von der Stadt Burghausen erworbenen Grundstück.

Das schalltechnische Gutachten gem. § 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 13.10.1994 wurde vorgelegt. Diesbezüglich werden Auflagen im Baugenehmigungsbescheid getroffen.

Die beantragte Verkaufsstätte mit fünf Ladeneinheiten hat eine Gesamtnettoverkaufsfläche von 2.887 m<sup>2</sup>:

Laden 1: 705 m<sup>2</sup> NF(V)

Laden 2: 641 m<sup>2</sup> NF(V)

Laden 3: 544 m<sup>2</sup> NF(V)

Laden 4: 431 m<sup>2</sup> NF(V)

Laden 5: 567 m<sup>2</sup> NF(V)

Die Gesamtnutzfläche beträgt 3.267 m<sup>2</sup>.

Das Sortiment besteht aus:

- Drogerieartikel als Hauptsortiment sowie als Nebensortiment z.B. Parfüm, Spielzeug, Wein, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitungen
- Lebensmitteleinzelhandel mit Bioprodukten sowie Nebensortimenten Drogeriewaren, bspw. Naturkosmetik, Wasch- und Reinigungsmittel, Hygieneartikel und Naturtextilien
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel als Hauptsortiment sowie Kleinmöbel, Einrichtungsgegenstände und Zubehör, Haustextilien, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Geschirr als Nebensortiment
- Textilien
- Sportbekleidung und Sportzubehör, Sportgeräte aller Art
- Tiernahrung und Tierzubehör aller Art

Es werden 77 neue Kfz.-Stellplätze errichtet, so dass auf dem Gesamtareal insgesamt 475 (inkl. 6 behindertengerechte Stellplätze) Stellplätze zur Verfügung stehen. Nach der städtischen Stellplatzsatzung errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 350 Kfz.-Stellplätzen.

Mit Vorbescheid vom 19.10.2009 wurde die Erweiterung des „Kaufland“ durch die Stadt Burghausen zugelassen. Die Vereinbarung zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Burghausen mbH und dem Bauherrn vom 21.02.2007 wurde zum Bestandteil des Bebauungsplanes und des Vorbescheides erklärt. Die Geltungsdauer des Vorbescheides wurde zuletzt bis zum 30.06.2019 verlängert.

Ziffer 2 der Vereinbarung vom 21.02.2007 lautet:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Burghausen empfiehlt dem Stadtrat auf dieser Grundlage

- den Antrag auf Bauvorbescheid vom 08.08.2005 zu genehmigen
- die Genehmigung mit folgenden Festlegungen zu verbinden:
  1. Neu genehmigte Flächen werden im jeweils bestehenden Kaufland-Sortiment belegt.
  2. Sollten die Flächen nicht durch Kaufland belegt werden, sondern durch Konzessionäre, so gilt eine Mindestfläche von 300 m<sup>2</sup>
  3. Darüber hinaus sind nicht-innenstadtrelevante Sortimente laut Landesentwicklungsplan Bayern zulässig.
  4. Die Nutzung für weitere Waren und Dienstleistungen können ausschließlich in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Burghausen erfolgen.
- Die Eigentümer bieten der Stadt an, die Verwertung des Grundstücks an der Bachstraße im Rahmen der Städtischen Wirtschaftsförderung Burghausen durchzuführen und mit den vorgeschlagenen Bewerbern, je nach Bedarf über die Anpachtung des Grundstücks bzw. den Bau und die Vermietung zu verhandeln. Die Eigentümer gehen dabei von einer höherwertigen, dem attraktiven Standort angepassten Nutzung aus. Folgende Nutzungen sind im Baufeld an der Bachstraße zulässig:
  1. Gewerbebetriebe aller Art
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Tankstellen, Waschstraßen
  4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
  5. Dienstleistungen, Serviceleistungen
  6. Schank- und Speisewirtschaften
  7. Vergnügungsstätten
  8. Stellplätze, Lagerplätze, Freiflächen

Der Bebauungsplan Nr. 45e vom 19.02.2009 setzt unter C)1. fest:

Zulässig sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Im Bauraum I sind nur Verbrauchermarktsortimente – bestehendes Kauflandsortiment - (siehe Vertrag zwischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Burghausen und der Eigentümergesellschaft vom 21.02.2007) zulässig.

Im Bauraum II sind nur folgende, nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Fahrräder
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass die vorhandene Konkurrenzsituation mit dem Salzachforum nicht durch das Baurecht gelöst werden kann und darf („kein Konkurrentenschutz in der Bauleitplanung“). Der bestandskräftige Vorbescheid entfaltet innerhalb seiner Geltungsdauer Bindungswirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren, was bedeutet, dass die Behörde die Baugenehmigung nicht mehr aus Gründen versagen darf, die im Vorbescheid positiv beschieden wurden. Der Vorbescheid setzt sich auch gegenüber nachfolgenden Rechtsänderungen, insbesondere einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder einem Bebauungsplan, durch. Eine Änderung/(Teil-)Aufhebung des BP Nr. 45e mit dem Ziel, die Kauflandbebauung bzw. deren Verkaufsflächen auf den vor der Vorbescheidserteilung genehmigten Umfang zurückzuführen, wäre vor diesem Hintergrund als nicht verwirklichungsfähig und eine Veränderungssperre mangels Sicherheitsbedürfnis als rechtswidrig zu beurteilen.

Die Bindungswirkung erstreckt sich auf Vorhaben, die inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entsprechen oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption nur unwesentlich abweichen.

Sollte der Stadtrat dem Vorhaben nicht zustimmen bzw. die Bauverwaltung verpflichten, die beantragte Baugenehmigung trotz Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen abzulehnen, ist auf Art. 59 Abs. 2 GO zu verweisen. Hält der Erste Bürgermeister die Entscheidung des Stadtrats für rechtswidrig, so hat er sie zu beanstanden, ihren Vollzug auszusetzen und, soweit erforderlich, die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde (Art. 110 GO) herbeizuführen.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erklärt, dass die Änderung des Bebauungsplans dadurch ausgelöst wurde, dass die Kaufland-Erweiterung lediglich erdgeschossig erfolgen sollte und man auf die Einbeziehung der Flächen 1. Obergeschoss verzichtet.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde auch eine Sortimentsbeschränkung festgelegt, die allerdings nur für den Bauraum II zur Anwendung kommt und nicht für die Erweiterungsfläche zwischen dem bestehenden Kaufland-Markt und McDonalds.*

*In den zu dieser Thematik geführten Gespräche hat sich herausgestellt, dass diese Sortimentsbeschränkung nicht auf diese Erweiterungsfläche übertragen werden kann und die Firma Schenavsky + Pemper rechtskräftiges Baurecht besitzt. Auch das Argument, dass sich der Einkaufsmarkt im Außenbereich befindet, kann hier nicht mehr aufgeführt werden, da dieses Gebiet über die letzten 10 Jahre hinweg sehr stark weiterentwickelt wurde. Die Stadt ist hier mit diesem Bereich zusammengewachsen.*

*Das Baurecht besteht noch bis 30.06.2019 (Geltungsdauer Vorbescheid). Herr Erster Bürgermeister Steindl hat auch gegenüber Herrn Schenavsky deutlich gemacht, dass die Geltungsdauer nicht noch einmal weiter verlängert werden soll. Mit Ablauf der Geltungsdauer erlischt das Baurecht und die Stadt könnte ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen.*

*Zum jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch keine andere Möglichkeit, als den Bauantrag zu genehmigen. Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt klar, dass man bei einem evtl. Klageverfahren nicht erfolgreich sein wird, wenn der Bauantrag von Seiten des Stadtrats doch abgelehnt werden sollte.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl geht davon aus, dass zunächst der Erweiterungsteil in Richtung McDonalds errichtet wird, um dann bei der schrittweisen Sanierung des bestehenden Kaufland-Marktes gewisse Verlagerungsmöglichkeiten zu haben. Die Sanierung und Modernisierung des bestehenden Marktes nimmt wohl die Kaufland-Gruppe selbst vor.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger begrüßt das Bauvorhaben sehr. Man sollte hier ein deutliches Zeichen setzen und investitionswillige Investoren unterstützen. Zudem wird der Kaufland-Markt von der Bevölkerung sehr gut angenommen.*

*Herr Stadtrat Angstl sieht das von Kaufland ausgesandte Signal, die Waren nur erdgeschossig anbieten zu wollen aufgrund des großen Flächenverbrauchs als problematisch an. Die Kaufland-Gruppe macht es sich hier von der Planung her sehr einfach. Für Herrn Stadtrat Angstl ist es fraglich, ob es sich hier um die wirtschaftlichste Erweiterungsmöglichkeit handelt.*

*Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö widerspricht das Bauvorhaben der Vereinbarung zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Burghausen mbH und dem Bauherrn vom 21.02.2007, da auf der Erweiterungsfläche entlang der Burgkirchener Straße Waren angeboten werden sollen, die über das bestehende Kaufland-Sortiment hinausgehen. Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö kann daher dem Bauantrag nicht zustimmen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erklärt, dass die Vereinbarung sehr vage formuliert wurde. Zudem hätte man die in der Vereinbarung getroffenen Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernehmen müssen. Rückblickend betrachtet hätte man die Regelung bzgl. der Sortimentsbeschränkung bei der Verlängerung des Vorbescheids thematisieren müssen.*

*Obwohl die UWB-Fraktion der damaligen Änderung des Bebauungsplans nicht zugestimmt hat, kann aus heutiger Sicht der Bauantrag nur befürwortet werden. Zum einen ist es als positiv zu sehen, dass der Einkaufsmarkt modernisiert werden soll. Zum anderen ist das Außenbereich-Argument aufgrund der Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr stichhaltig.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Die Beschlüsse des Stadtrats vom 18.07.2018 Nr. 2.5 ö. werden aufgehoben.

Das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung wird erteilt.

Für die einzelnen Läden (jede räumlich getrennte Einheit mit separatem Zugang) muss noch das konkrete Sortiment bestimmt werden und als Auflage in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Mit 8 zu 1 Stimmen

**3.5. Namensgebung für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich)**

*Unter dem Aspekt, dass auch eine Straße nach einer Frau benannt werden sollte, regt Herr Stadtrat Angstl an, die Straßennamen aus den Mitgliedern des Künstlervereins „Der blaue Reiter“ zu wählen. Als weibliche Künstlerinnen kämen hier z. B. Marianne von Werefkin oder Erma Bossi in Betracht.*

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö schlägt vor, eine Straße nach Paula Modersohn-Becker (deutsche Malerin und eine der bedeutendsten Vertreterinnen des frühen Expressionismus) zu benennen.*

**Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird bis zur Stadtratssitzung zurückgestellt.**

Mit allen 9 Stimmen

**3.6. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Raitenhaslach / Sanierungssatzung**

Die Stadt Burghausen beabsichtigt, die ehem. Klosteranlage Raitenhaslach samt Umgriff (gem. beil. Lageplan) als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Der Ortsteil Raitenhaslach wird als eines von drei Handlungsbereichen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro mahl-gebhard-konzepte, Kurt Werner und Dynamis, bearbeitet.

Der Umgriff für die vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde in der Stadtratssitzung am 10.01.2018 beschlossen. Das Untersuchungsgebiet der im Rahmen der von ISEK durchgeführten VU umfasste die gesamte Klosteranlage und die angrenzenden Landschaftsräume bis zur Salzach.



Im Norden bzw. Nordwesten endet der Umgriff an der Wohnsiedlung Trutzhof bzw. Scheuerhoffeld und schließt unter anderem die Sportanlage Raitenhaslach mit ein.

Aufgrund dieser VU soll nunmehr das Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt werden. Vorhandene städtebauliche Missstände sollen durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder beseitigt werden.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

- a) Aufgrund des § 142 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt die Stadt Burghausen folgende Satzung:

**Satzung  
der Stadt Burghausen  
zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Raitenhaslach**

**§ 1 Sanierungsgebiet**

Das Gebiet Raitenhaslach wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

**§ 2 Bestimmung des Geltungsbereichs**

Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes Raitenhaslach ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 3 Verfahren**

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt; die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB sind ausgeschlossen.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum:

(Siegel)

Stadt Burghausen

.....

.....

Unterschrift

Mit allen 9 Stimmen

- b) Die Sanierung soll bis zum 01.10.2033 durchgeführt sein.

Mit allen 9 Stimmen

**3.7. ISEK; Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet Altstadt / Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB**

Die Stadt Burghausen beabsichtigt, den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Altstadtbereich in Burghausen als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Dazu ist im Vorfeld die Erarbeitung vom Stadtrat zu beschließender vorbereitenden Untersuchungen (VU) notwendig um die Erforderlichkeit und die Durchführbarkeit der Sanierung festzustellen und eine zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes vornehmen zu können.

Die Altstadt wird derzeit parallel als eines von drei Handlungsbereichen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro mahl-gebhard-konzepte, Kurt Werner und Dynamis, bearbeitet.

Das Untersuchungsgebiet Altstadt umfasst den Ludwigsberg, den Stadtplatz mit der angrenzenden Bebauung, die Zaglau, den Standort des Kurfürst-Maximilian-Gymnasium, die Gasse „In den Gruben“ sowie die südliche Altstadt mit dem Bräugartl als Abschluss (siehe Lageplan). Die städtebauliche Lage ist insbesondere gekennzeichnet durch die Lage zwischen dem Burgberg im Westen und der Salzach im Osten und Süden.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

1. Die Altstadt Burghausen wird im Rahmen der Städtebauförderung als Bearbeitungsbereich in das ISEK aufgenommen.
2. In dem im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Altstadtbereich werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.8. ISEK; Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet Neustadt / Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB**

Die Stadt Burghausen beabsichtigt, den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Neustadtbereich in Burghausen als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Dazu ist im Vorfeld die Erarbeitung vom Stadtrat zu beschließender vorbereitenden Untersuchungen (VU) notwendig um die Erforderlichkeit und die Durchführbarkeit der Sanierung festzustellen und eine zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes vornehmen zu können.

Die Neustadt wird derzeit parallel als eines von drei Handlungsbereichen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro mahl-gebhard-konzepte, Kurt Werner und Dynamis, bearbeitet.

Das Untersuchungsgebiet Neustadt erstreckt sich vom Stadteingang im Norden, bis zum südlichen Abschluss der Marktler Straße mit dem Übergang zur Altstadt (Ludwigsberg) (siehe Lageplan).

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

1. Die Neustadt Burghausen wird im Rahmen der Städtebauförderung als Bearbeitungsbereich in das ISEK aufgenommen.
2. In dem im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Neustadtbereich werden vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.9. ISEK; Vorstellung der Auswertung zur Bürgerbeteiligung**

Die Ortsteile Raitenhaslach, Altstadt und Neustadt werden derzeit parallel im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro mahl-gebhard-konzepte, Kurt Werner und Dynamis, bearbeitet. Zu diesem Zweck wurde eine Bürgerbeteiligung im Rahmen des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) durchgeführt.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurden ca. 1.900 Fragebögen zurückgesendet, was einer sehr erfreulichen und sehr hohen Quote von nahezu 20% entspricht. Normalerweise beträgt der Rücklauf zwischen 5 – 6%. Das Ergebnis wird direkt in der Stadtratssitzung vorgestellt. Zudem soll Ende Oktober/Anfang November noch eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt werden.*

**Die Ergebnisse aus dieser Haushaltsbefragung werden direkt in der Stadtratssitzung durch Herrn Ersten Bürgermeister und dem Planer-Team berichtet.**

**3.10. Freiraumgestaltung an der "Neuen Grenze" - Verbindung zum Bräugartl**

Durch einen Abbruch der funktionslosen Nebengebäude an der Neuen Grenze, bieten sich für die Stadt Möglichkeiten, den gesamten Grenzeintrittsbereich nach Burghausen in seiner Attraktivität zu steigern. Im Zuge der Abbrucharbeiten der Nebengebäude an der Neuen Grenze ist es vorgesehen, das parkartige Gelände des Bräugartls an den Grenzübergang heranzuführen. Die Grundidee der Bräugartlgestaltung soll in das Gestaltungskonzept mit einfließen. Zudem ist geplant, auch die Fläche südlich des Straßenmittelgebäudes als solche aufzuwerten. Der naturnahe Stil der bisherigen Parkfläche soll weiterverfolgt werden, so sind Ruhebereiche mit Baumpflanzungen sowie ein lang gewünschter neuer Sandspielbereich für Kleinkinder angedacht. Die Fußwege sollen auf beiden Seiten durch das so gewonnene Grün gelenkt werden. Das Parkplatzangebot auf der Bräugartlseite für die Besucher des Parks sowie die Zufahrt zur Salzach für die Flussmeisterei bleiben weiterhin erhalten. Südlich des Grenzmittelbaus ist eine Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zum Wohngebiet, verbunden mit einer Art Skulpturengarten, angedacht. Auch eine Verbindung mittels Kleinsteinpflaster könnte als Übergang zwischen den beiden Grünflächen über das Grenzgebäude ausgeführt werden.

Die vorläufigen Kosten für die gesamte Freiraumgestaltungsmaßnahme werden auf rund 220.000 € brutto geschätzt. Eine genauere Kostenschätzung wird im Zuge einer weiteren Entwurfsplanung des Umweltamtes erarbeitet. Die Kosten würden in den Haushalt 2019 unter der HHSt. 5800.9552 eingestellt.

*Frau Freudlsperger (Umweltamt) stellt die Planung vor.*

*Herr Stadtrat Strachowsky spricht sich dafür aus, dass man auch auf dem neu gestalteten Areal einen Abgang zur Salzach errichtet. Zudem hält er das Kunsthaus nicht für sehr ansehnlich. Evtl. könnte ein Abriss überlegt werden.*

*Bei der Frage, ob auch ein Radweg angedacht ist erwidert Frau Freudlsperger, dass die Radfahrer über den neu gestalteten Bereich geführt werden könnten.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö entgegnet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Überdachungen beim Kunsthaus zunächst bestehen bleiben sollten. Auch der Vorschlag von Herrn Stadtrat Strachowsky, das Kunsthaus abzureißen soll nicht umgesetzt werden. Ziel sollte vielmehr sein, das Gebäude mehr zu beleben.*

*Die Frage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö, ob der Sandspielbereich im Bräugartl errichtet werden soll, bejaht Frau Freudlsperger.*

*Herr Stadtrat Stadler bittet bei der Umsetzung darauf zu achten, dass der Straßenraum nicht vergrößert wird, damit nicht noch höhere Geschwindigkeiten als jetzt schon gefahren werden. Zudem sollte die im Eigentum des Wasserwirtschaftsamts Traunstein befindliche Fläche zur Salzach hin in die Freiraumgestaltung mit einbezogen werden.*

*Herr Stadtrat Angstl hält die Planung für sehr gelungen. Seiner Ansicht nach sollten in dem neu gestalteten Bereich jedoch noch zusätzliche Sitzelemente eingeplant werden. Auch er bittet darauf zu achten, dass die Verbindung zum Bräugartl so gestaltet wird, dass die Autofahrer die Geschwindigkeit eher reduzieren müssen.*

*Auch Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann ist der Ansicht, dass in diesem Bereich zu schnell gefahren wird. Es sollte beim Straßenbauamt Traunstein darauf hingewirkt werden, dass die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert wird. Zudem hält sie die Skulptur der liegenden Frau nicht mehr für zeitgemäß bzw. für unpassend an dieser Stelle.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Stadtrat befürwortet die vom Umweltamt vorgelegte Planung der Freiflächen an der Neuen Grenze. Das Umweltamt wird für die Ausarbeitung der weiteren Planungsschritte beauftragt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2019 bei HHSt. 5800.9552 bereitgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

## Anfragen/Sonstiges

### 1. neues Geländer am Hofberg

*Herr Stadtrat Stadler verweist auf das neu gestaltete Geländer beim Hofberg und spricht sich dafür aus, dass diese Ausführung auch in anderen Bereichen (z. B. beim Wöhrsee) errichtet wird.*

### 2. Elektrifizierung Bahnstrecke München - Ampfing - Tüssling – Burghausen (Ausbaustrecke 38)

*Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet, dass bzgl. der Elektrifizierung der Strecke Mühldorf – Tüssling – Burghausen mit den federführend für die Planung zuständigen Bahn-Vertretern der DB Netz AG ein Gespräch geführt worden ist. Ziel des Gesprächs war es, dass die Elektrifizierung dieser Strecke vorgezogen wird. Von den Bahn-Vertretern wurde jedoch erwidert, dass die Elektrifizierung im Rahmen des Gesamt-Ausbaus der Strecke München – Ampfing – Tüssling – Burghausen vollzogen wird. Nach jetzigem Verfahrensstand kann mit der Fertigstellung der Elektrifizierung der Burghausener Strecke im Jahr 2024/2025 gerechnet werden.*

### 3. Bebauung Hanggrundstück; Joseph-von-Eichendorff-Straße

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Bauer erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das freie Hanggrundstück in der Joseph-von-Eichendorff-Straße mit 5 Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits eingereicht. Problematisch wird jedoch die angedachte Erschließung über die Waldstraße gesehen. Die Firma Ing Burghausen GmbH hat hierzu bereits ein Konzept ausgearbeitet. Es soll nun jedoch auch noch die Zufahrt von der Burgkirchener Straße aus geprüft werden.*

*Herr Stadtrat Bauer verweist auf das Bauvorhaben von Herrn Dr. Rauch in der Nachbarschaft, das gezeigt hat, wie schwierig ein solches Hanggrundstück zu bebauen ist. Die größte Schwierigkeit bestand hier in der Zufahrt und den fehlenden Stellplätzen für die Baufahrzeuge. Diese wurden teilweise bis in die Baaderstraße hinein geparkt.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:35 Uhr

Burghausen, 02.10.2018

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**