

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 30.04.2019

FOLGENDE 8 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

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:

Stadtrat

Herr Roland Resch beruflich verhindert

Frau Sabine Bachmeier Vertretung für Herrn Resch – ortsabwesend

Herr Alex Gassner Vertretung für Herrn Resch – beruflich verhindert

Herr Franz Kamhuber Vertretung für Herrn Resch – ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt. Die vorgetragenen Entschuldigungen werden anerkannt.

Mit allen 8 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 3. April 2019

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Bauvoranfrage durch die Bavaria Bau & Boden GmbH, Planegg zum Neubau von Hang-häusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2102, Gemarkung Burghausen in der Joseph-von-Eichendorff-Straße 6 Aufstellung eines Bebauungsplanes
- 3.2. Bauantrag durch die Ludwig Staudhammer GmbH & Co.KG, Burghausen zum Neubau eines Bürogebäudes, einer Gewerbehalle und einer Lkw-Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 23/7-Teilfläche, Gemarkung Holzfelder Forst in der Terminalstraße
- 3.3. Bebauungspläne Nr. 97 und 100 - Burgkirchener Straße: Querung mittels Unterführung oder Überweg mit Ampel

Anfragen/Sonstiges

1. steigende Mietpreise in Burghausen
2. Unterbringung von Obdachlosen
3. Almwirtsberg
4. Berghamer Straße - Sanierung

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 3. April 2019**

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 8 Stimmen

2. **Sonstiges/Berichte**

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

Zu Nr. 3 – Bauantrag durch die Stellmach Verwaltungs KG, zur Nutzungsänderung im bestehenden Bürogebäude Burgkirchener Str. 64

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö antwortet Herr Eiblmeier, dass bestehende Lagerräume künftig als Büroräume genutzt werden sollen.

Zu Nr. 13 – Bauantrag des Herrn Eugen Eiteneer zum Umbau des Eingangs und Errichtung einer Freischankfläche bei der Gaststätte In den Gruben 119

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach, in welchem Bereich die Freischankfläche errichtet werden soll.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass in der Gaststätte künftig eine spanische Tapas-Bar betrieben werden und im Bereich der Fährmann-Skulptur ein kleiner Freischankbereich errichtet werden soll.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Bauvoranfrage durch die Bavaria Bau & Boden GmbH, Planegg zum Neubau von Hanghäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2102, Gemarkung Burghausen in der Joseph-von-Eichendorff-Straße 6**
Aufstellung eines Bebauungsplanes

Das Grundstück mit einer Größe von 4.681 m² liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs am Hechenberg. Die Wohngebäude fügen sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Es sollen sechs Einfamilienwohnhäuser (UG+E+I) mit Garagen errichtet werden.

Die oberen drei Einfamilienwohnhäuser sollen über das städtische Grundstück Fl.-Nr. 2108, Gemarkung Burghausen mit einem noch zu errichtenden Anliegerweg an die Haeckerstraße angebunden werden. Die unteren Wohnhäuser werden über die Joseph-von-Eichendorff-Straße erschlossen. Die neuen Erschließungsstraßen werden privat errichtet und unterhalten. Die Gebäude folgen dem Hangverlauf und werden mit begrünten Flachdächern errichtet.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH, Waldkraiburg vom 28.05.2018 vor. Eine Anpassung an den neuen Bebauungsentwurf muss noch erfolgen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Gesamtordnung des Baugebietes ist erforderlich.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl beschäftigt sich die Verwaltung bereits seit knapp zwei Jahren mit diesem schwierigen Bauvorhaben. Zum einen würde sich die Erschließung über die Haeckerstraße oder Waldstraße als sehr schwierig gestalten. Diese Straßen sind als Anwohnerstraßen ausgelegt und für ein höheres Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Zudem müsste der Hang entsprechend abgestützt werden. Diese Maßnahmen wären jedoch von Seiten des Bauwerbers zu veranlassen und kostenmäßig zu tragen.

Eine weitere Problematik liegt in der Beschaffenheit des Grundstücks. Das Hanggrundstück weist im oberen und unteren Bereich verschiedene Steigungen auf. Die große Herausforderung besteht hier vor allem in der Bedienbarkeit des Grundstücks während der Bauphase. Es ist hier auch davon auszugehen, dass die bestehenden Straßen durch die schweren Baufahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen werden. Diese Situation muss vorab sehr genau untersucht werden.

Alternativ könnte die Erschließung des Grundstücks auch ausschließlich über die Burgkirchener Straße erfolgen. Hier besteht bereits ein entsprechendes Zufahrtsrecht über die Verlängerung der Joseph-von-Eichendorff-Straße, sodass die Erschließung bereits gewährleistet wäre.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass die geplanten Baukörper eine sehr massive Bebauung darstellen. Von Seiten der Verwaltung würde eine Bebauung mit weniger Baukörpern (max. 4 – 5) bevorzugt werden. Eine entsprechende Planungsalternative wurde auch im Vorfeld der Diskussion ausgearbeitet (s. beigefügte Anlage).

Die Bauausschuss-Mitglieder sind sich fraktionsübergreifend einig, dass eine Erschließung über die Haeckerstraße oder Waldstraße ausgeschlossen werden sollte. Zudem wird die angedachte Bebauung im Vergleich zur umliegenden Bebauung als zu massiv erachtet.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 2102 über die Haeckerstraße oder Waldstraße wird abgelehnt.

Es sollen Varianten für eine ausschließliche Erschließung über die Burgkirchener Straße ausgearbeitet werden.

Mit allen 8 Stimmen

3.2. Bauantrag durch die Ludwig Staudhammer GmbH & Co.KG, Burghausen zum Neubau eines Bürogebäudes, einer Gewerbehalle und einer Lkw-Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 23/7-Teilfläche, Gemarkung Holzfelder Forst in der Terminalstraße

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 87b für den Bereich Industrieerweiterung Vierlindenschlag, nördlich des Güterverkehrszentrums, westlich der B20.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:

- Überbau der Baugrenze mit 41 m²

Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Folgende Fachstellen wurden beteiligt:

LRA AÖ Bodenschutz wg. PFOA

WWA Traunstein wg. PFOA

LRA AÖ Immissionsschutz wg. Lärmkontingent

LRA AÖ Wasserrecht wg. Versickerung Niederschlagswasser

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö regt an, die zwei geplanten Zu- und Abfahrten im Osten zu einer zusammenzulegen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung wird erteilt.

Mit allen 8 Stimmen

3.3. Bebauungspläne Nr. 97 und 100 - Burgkirchener Straße: Querung mittels Unterführung oder Überweg mit Ampel

Für die beiden Neubaugebiete der Bebauungspläne Nrn. 97 (bei Lazarus) und 100 (bei Lauche) an der Burgkirchener Straße soll eine gefahrlose Straßenquerung in Richtung Osten auf Höhe der Baugebietseinfahrt BP Nr. 100 ermöglicht werden. Als mögliche Alternativen kommen eine Unterführung, eine Überführung oder eine Straßenquerung mit Fußgängerampel in Frage.

- Eine Überführung ist aus Gründen einer Überdimensionierung aufgrund der notwendigen Schwertransporte auf der Burgkirchener Straße nicht realistisch.
- Für eine Unterführung stehen zwei Ausführungsvarianten zur Disposition. Als Vorgabe liegt beiden die Sohlentiefe der Straßenquerung von minus 5,50 m (Angaben Büro Raunecker) zugrunde. Prinzipiell ist für behindertengerechte Ausführungen ein Gefälle von max. 6%, bei einer Unterbrechung alle 6,00 m für ein 1,50 m langem Zwischenpodest vorgeschrieben. Dies würde eine Rampenlänge von ca. 113,00 m ergeben. Fahrrad- und Fußgänger kombinierte Unterführungen sollten eine Breite von 4,00 m haben.
- Auch bei einer Unterführung ohne Zwischenpodeste (vgl. Fußgängerunterführung am Bahnhof Altötting) würden sich noch Rampenlängen von mind. 90 m ergeben. Die Einstiegspunkte wären nicht gut zu finden, da sie ins Baugebiet hineinreichen oder von der Hauptausfahrt entsprechend abweichen. Wendelungen sind kaum möglich und verbrauchen viel Fläche.
- Eine weitere Möglichkeit ist eine Unterquerung mittels Treppenabgang mit Radschieberampe. Der Einstieg wäre besser auffindbar, bedeutet allerdings Umwege und ist nicht behindertengerecht.
- Als letzte realistische Variante kommt eine Straßenquerung mit Mittelinsel und Fußgängerampel infrage. Die Fußgängerampel hat den Vorteil, wenn sie nicht über die zentrale Anlage der Burgkirchener Straße geschaltet wird, dass sie relativ kurze Umschaltzeiten hat und auch den starken v.a. Lkw-Verkehr auf der geraden Strecke optisch auf eine Gefahrenstelle hinweist. Die Reduzierung auf Tempo 30 ist laut Auskunft des Straßenbauamtes auf Bundesstraßen (nach dem Umstufungsverfahren B20) nicht umsetzbar.

Herr Raunecker, Planungsbüro Raunecker, wird in der Sitzung die möglichen Varianten vorstellen.

Herr Raunecker (Ing.-Büro Raunecker GmbH, Burghausen) stellt die möglichen Varianten vor (auf beigefügte Anlage wird verwiesen).

Herr Erster Bürgermeister Steindl spricht sich deutlich für eine oberirdische Straßenquerung mit Dauerampelanlage und Verkehrsinsel aus. Der Vorteil einer Dauerampel wäre, dass der oft zu schnell stadteinwärts fahrende Verkehr etwas abgebremst werden könnte.

Herr Stadtrat Stadler befürwortet diesen Vorschlag und regt an, vor und nach der Schule den Schaltzyklus der Ampel zu verkürzen.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach, ob eine Dauerampel auch mit einem Druckknopf ausgestattet werden könnte, damit die Ampel auch genutzt werden kann, wenn diese ausgeschaltet ist (z. B. nachts).

Herr Raunecker erwidert, dass es mittlerweile sehr viele Möglichkeiten für die Ampelsteuerung gibt. Zum einen könnte die Ampel zeitgesteuert werden. Es gibt aber auch Ampelanlagen, die mit einer Kamera ausgestattet sind und sich auch in der Ausschaltphase wieder einschalten, wenn ein erhöhtes Aufkommen an Ampelnutzern verzeichnet wird.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat befürwortet die Errichtung einer höhengleichen Querung mit dauerhafter Ampellösung.

Mit allen 8 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. steigende Mietpreise in Burghausen

Herr Stadtrat Strachowsky fragt nach, ob es Erkenntnisse gibt, dass die Mietpreise in Burghausen in den letzten Jahren überproportional angestiegen sind.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl liegen über die Mietpreise der privaten Vermieter keine genauen Erkenntnisse vor. Die aktuell bestehende Wohnraumverknappung könnte sich jedoch auf das private Mietniveau auswirken. Für die Mietobjekte der Burghauser Wohnbau GmbH trifft dies nicht zu. Hier liegt das Mietpreissegment zwischen 4,20 € und 6,50 €/m². Mietpreiserhöhungen werden im für die Mieter verkraftbaren Maß durchgeführt.

2. Unterbringung von Obdachlosen

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass in der Obdachlosenunterkunft im Holzfelderweg mehrere einfach ausgestattete Zimmer zur Verfügung stehen. Problematisch ist, dass es hier durchaus zu Dauernutzungen kommen kann, da bei Obdachlosen bei einem „freiwerden“ der Obdachlosenwohnung die Unterbringungspflicht weiterbesteht.

3. Almwirtsberg

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob beim Almwirtsberg das Durchfahrtsverbot für Radfahrer nur durch ein Verkehrszeichen geregelt, oder auch eine entsprechende Durchfahrtsperre errichtet werden soll.

Nachrichtlich:

Momentan ist lediglich zum bereits vorhandenen Verkehrszeichen „Sonderweg Fußgänger“ ein Durchfahrtsverbot für Radfahrer (Verkehrszeichen-Nr. 254 „Verbot für Radfahrer“) angebracht.

4. Berghamer Straße - Sanierung

Die Anregung von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö die Berghamer Straße nach Bergham in Richtung Stadl zu sanieren, soll nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl nicht über den Nachtragshaushalt umgesetzt werden.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:10 Uhr

Burghausen, 30.04.2019

STADT BURGHAUSEN

HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER

CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER