

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 03.05.2011

**FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

**Dritter Bürgermeister**

Herr Rupert Bauer

**Stadtrat**

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Herr Klaus Schultheiß

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Norbert Stranzinger

Frau Friederike Stückler

**Berichterstatter**

Herr Helmut Best

Herr Max Hennersperger

Herr Walther Hinterleuthner

Frau Waltraud Kreil

Herr Helmut Lohr

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird 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. April 2011

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

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Vollzug der Baugesetze: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4f für den Bereich der Wohnsiedlung "Am Emetsberger Hof", östlich Holzfelder Weg, nördlich Kreiskrankenhaus, südlich der Wohnsiedlung "Am Steindlgut"- Satzungsbeschluss
- 3.2. Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 für den Bereich zwischen Unghauser Straße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich) bzw. Stadtpark, Vollmarstraße (nördlich), Grundstücke Flst.-Nrn. 840/1, 840/39 und 840/28, Gemarkung Burghausen, im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB - Billigungsbeschluss
- 3.3. Vorstellung der Vorschläge des Lichtplaners Martin Klingler, A-Moosbach für Beleuchtung der Gruben

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Deutsche Stiftung für Denkmalschutz
2. Wohnungsbaukonzept Altstadt
3. Schulturnunterricht

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 5. April 2011**

**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.**

Die Bekanntgabe der Bauanträge erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Vollzug der Baugesetze: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4f für den Bereich der Wohnsiedlung "Am Emetsberger Hof", östlich Holzfelder Weg, nördlich Kreiskrankenhaus, südlich der Wohnsiedlung "Am Steindlgut"- Satzungsbeschluss**

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

Mit allen 9 Stimmen

3.2. **Vollzug der Baugesetze:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 für den Bereich zwischen Unghauser Straße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich) bzw. Stadtpark, Vollmarstraße (nördlich), Grundstücke Flst.-Nrn. 840/1, 840/39 und 840/28, Gemarkung Burghausen, im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB - Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 für den Bereich der ehemaligen Grundstücke der Pensionskasse der Wacker Chemie zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Vollmarstraße beschlossen. Auf der Grundlage einer nachfolgend erarbeiteten Rahmenplanung wurde inzwischen ein Bebauungsplankonzept erarbeitet und hierfür in der Zeit vom 03.02.2011 mit 18.02.2011 die frühzeitige Bürgeranhörung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die nach § 13 a Abs. 1 letzter Satz BauGB erforderliche Abfrage durchgeführt.

Im Rahmen der Vorberatung für den Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 91 in der Sitzung des Bauausschusses am 05.04.2011 wurde nochmals angeregt, das Bebauungsplankonzept für die geplanten Ergänzungsbauten zu überdenken und zu prüfen, ob die Geschosshöhe der bisher viergeschossig geplanten Gebäude um ggf. ein zurückgesetztes Stockwerk erhöht werden könnte. Dies ist inzwischen an Hand von Schnitt- und Abstandsflächenskizzen geschehen. Ausgegangen wurde bei dem jeweils zusätzlichen Stockwerk aus gestalterischen Gründen von einer südwestlich orientierten Zurücksetzung und somit einer Südwestterrasse von mindestens 2,50 m Tiefe. Die Tiefe des Hauptbaukörpers wird auf maximal 12,00 m begrenzt. Damit verbleibt für das nun jeweils geplante Stockwerk noch eine wirtschaftliche Bautiefe von ca. 9,50 m.

Bei den zwei geplanten Ergänzungsgebäuden im nordöstlichen Innenbereich kann das Nordöstliche so abgerückt werden, dass die Abstandsflächen untereinander eingehalten werden können. Zu den giebelseitig benachbarten Bestandsgebäuden sind jedoch verkürzte Abstandsflächen hinzunehmen und festzusetzen.

Bei den geplanten zwei Gebäuden an der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Verschiebung nicht mehr möglich, da zum südwestlich liegenden Bestandsgebäude Typ B auf einer Länge von ca. 2,00 m ohnehin bereits verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden und bei dem Neubau in den unteren Geschossen in den maßgeblichen Wintermonaten über die Mittagszeit mit längerer Verschattung gerechnet werden muss. Hier sind generell verkürzte Abstandsflächen hinzunehmen und festzusetzen. In den unteren Stockwerken ist daher von einer Qualitätsminderung auszugehen.

**Im Rahmen eines Werkstattgespräches mit dem Architekturbüro Dirtheuer wurde die Anregung aufgegriffen, für das südwestlich des geplanten Quartiersplatzes quer zur Friedrich-Ebert-Straße liegende Bestandsgebäude ebenfalls die städtebaulich vertretbare Option eines zusätzlichen, zurückgesetzten Geschosses in den Bebauungsplan aufzunehmen.**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind von den Bürgern keine Schreiben eingegangen.

Von folgenden Trägern Öffentlicher Belange gingen folgende Schreiben ein:

- Schreiben der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 08.02.2011
- Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Bad Aibling, vom 14.02.2011
- Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 15.02.2011
- Schreiben des Landesamtes für Umwelt vom 16.02.2011
- Schreiben der Erdgas Südbayern GmbH, Traunreut, vom 17.02.2011
- Schreiben der Polizeiinspektion Burghausen vom 18.02.2011
- Schreiben des Landratsamtes Altötting vom 17.02.2011
- Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Burghausen vom 19.02.2011
- Schreiben des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Burghausen, vom 21.02.2011
- Schreiben der Stadtwerke Burghausen vom 21.02.2011
- Schreiben der e-on Südbayern, Netzcenter Eggenfelden, vom 22.02.2011

Zu folgenden Schreiben ist Stellung zu nehmen:

- Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Bad Aibling, vom 14.02.2011
- Schreiben des Landratsamtes Altötting vom 17.02.2011
- Schreiben des Bund Naturschutz, Ortsgruppe Burghausen, vom 21.02.2011
- Schreiben der e-on Südbayern, Netzcenter Eggenfelden vom 22.02.2011

Der Bebauungsplan Nr. 91 i.d.F. vom 11.05.2011 kann nunmehr mit den erfolgten Änderungen sowie der Begründung gebilligt werden.

*Herr Dritter Bürgermeister Bauer fragt nach, warum nicht von vornherein höher geplant wurde.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass seitens der Stadt festgelegt wurde sich auf das bestehende Höhenniveau zu beziehen. Die Untersuchung einer noch stärkeren Verdichtungsmaßnahme wurde nicht in Auftrag gegeben.*

*Da die zusätzliche Aufstockung für die Nachbarschaft eine einschneidende Maßnahme darstellt erkundigt sich Herr Stadtrat Stranzinger, ob hier mit Widerständen zu rechnen ist. Zudem möchte er wissen, wie viele zusätzliche Wohneinheiten durch die Aufstockung gewonnen werden.*

*Herr Stadtrat Schultheiß erklärt, dass insgesamt 8 Wohneinheiten (je Haus 2) neu entstehen.*

*Nach Ansicht von Frau Stadträtin Stückler wird durch die zusätzliche Aufstockung der Gebäude im nordöstlichen Innenhof der Hofcharakter wesentlich verändert.*

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

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Vorstellung der Vorschläge des Lichtplaners Martin Klingler, A-Moosbach für Beleuchtung der Gruben**

Der Bauausschuss der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung am 5.04.2011 dem Antrag der Stadträtin Frau Gertraud Ertl für die Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes für die Gruben sowie einer Beauftragung des Lichtplaners Martin Klingler zugestimmt.

Das Konzept liegt zeitgerecht vor und wird von dem Lichtplaner in der Stadtratssitzung vorgestellt.

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

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Deutsche Stiftung für Denkmalschutz**

*Auf beiliegende Anlage wird verwiesen.*

**2. Wohnungsbaukonzept Altstadt**

*Herr Stadtrat Resch hält es für die Belebung der Altstadt wichtig, ein Konzept für attraktiven Wohnungsbau in der Altstadt auszuarbeiten.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erklärt, dass der Wohnungsbau in der Altstadt ein aktuelles, aber auch schwieriges Thema ist. Schaffung von hochwertigen Wohnungen ist zum Großteil nur durch Ausbaumaßnahmen am Dachgeschoss möglich. Zu jedem Bauantrag wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Stellung genommen. Aufgrund der denkmalrechtlichen Auflagen kann ein Dachgeschossumbau sehr teuer werden. Da die Fördermittel der Städtebauförderung immer mehr gekürzt werden, ist ein derartiger Umbau wirtschaftlich sehr schwer umsetzbar.*

*Laut Herrn Stadtrat Stranzinger sollte von Seiten der Stadt ein genereller Kauf von Häusern in der Altstadt nicht weiter verfolgt werden. Vielmehr sollte Altstadtsatzung hinsichtlich der Gestaltung von Dachlandschaften überarbeitet werden.*

*Herr Stadtrat Schultheiß spricht sich dafür aus, die Bauwerber darauf hinzuweisen welche Sanierungsmöglichkeiten bestehen.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist dies von Seiten der Stadt nicht möglich, da die Häuser sehr unterschiedlich in Höhe, Breite und Nutzbarkeit des Dachgeschosses sind. Zudem wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege immer den Einzelfall beurteilen. Die Altstadtsatzung stellt lediglich einen Leitfaden dar. Auf Seiten der Stadt könnten die Förderinstrumentarien und die Genehmigungspraxis überdacht werden.*

*Frau Stadträtin Stückler hält es für notwendig ein Signal für die Wohnqualität in der Altstadt zu setzen und schlägt vor, dass die Stadt am Beispiel eines Musterhauses die Möglichkeiten für eine Haussanierung in der Altstadt aufzeigt.*

**3. Schulturnunterricht**

*Herr Stadtrat Resch erkundigt sich, ob aufgrund der aktuellen Sachlage (u. a. Sperrung der „alten“ Turnhalle beim Aventinus-Gymnasium und Bau der Turnhalle beim Kurfürst-Maximilian-Gymnasium) die Durchführung des Schulsportunterrichts noch gewährleistet ist.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die „alte“ Turnhalle beim Aventinus-Gymnasium gesperrt bleibt und voraussichtlich im Sommer abgebrochen wird. Der Landkreis Altötting ist zurzeit mit der Regierung von Oberbayern in Verhandlung, ob ein Neubau der Turnhalle zwingend in einem VOF-Verfahren ausgeschrieben werden muss. Wenn nicht soll das Planungsbüro Auerbacher mit der Planung des Neubaus beauftragt werden. Die Planung soll bis zum Herbst fertiggestellt sein, sodass bis zum Jahresende mit dem Bau einer neuen Turnhalle begonnen werden kann und bis Jahresende 2012 fertiggestellt werden soll. Eine neue Situation hat sich bezüglich des Baus einer neuen Turnhalle beim Kurfürst-Maximilian-Gymnasium ergeben. Sollte sich das Institut der Englischen Fräulein (Maria-Ward-Realschule) vertreten durch die Congregatio Jesu–Mittleuropäische Provinz–Körperschaft des öffentlichen Rechts München nicht an dem Bau der Turnhalle beteiligen können, soll die bestehende Turnhalle beim Kurfürst-Maximilian-Gymnasium abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, da der Bau einer Doppelturnhalle mit Aufständigung über dem Parkplatz Zaglau zu teuer (ca. 1 Mio. € Mehrkosten) wäre. Aufgrund der durchzuführenden VOF-Verfahren ist mit einem Baubeginn nicht vor Frühjahr/Sommer 2012 und mit einer Fertigstellung nicht vor Ende 2013 zu rechnen. In dieser Zeit steht dem Kurfürst-Maximilian-Gymnasium auch keine eigene Halle für den Schulsportunterricht zur Verfügung.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 17:05 Uhr

Burghausen, 03.05.2011

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**