

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 08.10.2013

**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 Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Herr Walther Hinterleuthner

Frau Waltraud Kreil

**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 10. September 2013

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

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4g für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Tiefgarage in der Wackerstraße 80-84
- 3.2. Friedenskirche mit evangel.-luth. Gemeindehaus - Vorschlag zur Gestaltung des Vorplatzes

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Hauserbauernstraße
2. Spielplätze im Stadtgebiet
3. Baugrundstücke Glückstraße
4. flexibler Hochwasserschutz
5. Kreisverkehr Haiming

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 10. September 2013**

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.**

Zu Nr. 10 – Bauantrag der Frau Susanne und des Herrn Alexander Geith, Robert-Koch-Straße 7, Burghausen, zur Errichtung einer Überdachung der bestehenden Tiefgaragenabfahrt, Grundstück Flst-Nr. 891/22, Gemarkung Burghausen, Robert-Koch-Straße 7

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Bauer erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass es sich bei den zwei nebeneinander liegenden Zufahrten um zwei separate Grundstückseinheiten mit unterschiedlichen Eigentümern handelt. Die Überdachung wurde nur für eine Tiefgaragenabfahrt beantragt. Die Zustimmung des Nachbarn liegt vor.*

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4g für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Tiefgarage in der Wackerstraße 80-84**

Die Baugrundstücke mit Fl.-Nrn. 1026/2, 1026/3 und 1026/8, Gemarkung Burghausen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4g. Nachdem mittlerweile alle Grundstücke einem Eigentümer gehören, ergeben sich neue Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Stadtwerkeareals und zur Nachverdichtung des gesamten Quartiers an der Wackerstraße/Ecke Nikolaus-Otto-Straße. Die Grundzüge des derzeitigen Bebauungsplanes sind betroffen, so dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4g von den Grundstückseigentümern beantragt wurde.

In der Sitzung am 10.09.2013 hat der Bauausschuss beschlossen, dass das Maß der baulichen Nutzung entlang der Wackerstraße auf maximal vier Geschosse (EG + 3 OG) und an der Nikolaus-Otto-Straße auf maximal drei Geschosse (EG + 2 OG) festgesetzt wird. Daraufhin wurden vom Architekturbüro Dillinger im Auftrag der Familie Starflinger (Grundstückseigentümer) drei neue Bebauungsvorschläge (Variante 1/29.09.2013, Variante 2/01.10.2013 und Variante 3/07.10.2013) ausgearbeitet. Den betroffenen Nachbarn wurde die Planung durch Herrn Dr. Starflinger vorgestellt. Der nördliche Grundstücksnachbar hat Bedenken gegen das fünfte Geschoss geäußert.

Variante 1: Das Gebäude entlang der Wackerstraße hat größtenteils vier Vollgeschosse (Gebäudehöhe 11,90 m). Ein fünftes Vollgeschoss (Gebäudehöhe 15,17) ist nur für eine punktuelle Penthouse-Wohnung im nördlichen Gebäudeteil vorgesehen. In diesem Bereich kragt das Gebäude in Richtung Wackerstraße aus. Der dahinterliegende Bau im Norden des Baugrundstücks wird dreigeschossig (Gebäudehöhe 9,30 m). Das Gebäude an der Nikolaus-Otto-Straße soll vier Vollgeschosse (Gebäudehöhe 11,72 m) erhalten.

Variante 2: Das Gebäude entlang der Wackerstraße hat größtenteils vier Vollgeschosse (Gebäudehöhe 12,05 m). Ein fünftes Vollgeschoss (Gebäudehöhe 14,82 m) ist nur für eine punktuelle Penthouse-Wohnung in der Mitte des Bauwerks vorgesehen. Die Westfassade ist gerade, wobei sich der Abstand zur Wackerstraße nach Norden hin vergrößert. Der dahinterliegende Bau im Norden des Baugrundstücks wird dreigeschossig (Gebäudehöhe 9,30 m).

Das Gebäude an der Nikolaus-Otto-Straße soll vier Vollgeschosse (Gebäudehöhe 11,72 m) erhalten.

Variante 3: Wie Variante 1, jedoch im Norden näher an der Wackerstraße (dem Straßenverlauf folgend). Das Gebäude in der Nikolaus-Otto-Straße wird etwas weiter nach Westen verschoben.

Im Bebauungsplan müssen von den gesetzlichen Abstandsflächen abweichende Regelungen getroffen werden, weil in mehreren Bereichen nur eine auf die halbe Wandhöhe reduzierte Abstandsfläche auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden kann. Es sind 31 Stellplätze in der Tiefgarage und 18 oberirdische Kfz.-Stellplätze geplant. Insgesamt sollen 38 Wohnungen, eine Praxis, ein Laden und ein Bäcker mit Café entstehen.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist aus Sicht der Verwaltung die Variante 3 die städtebaulich passendste und zukunftsfähigste Lösung. Zum einen ist es die Aufgabe der Bauverwaltung, dass man die Möglichkeiten eines Bebauungsplans städtebaulich ausreizen muss. Zum anderen muss hier auch die langfristige Zukunftsentwicklung entlang der Wackerstraße betrachtet werden. Im Bereich der jetzt noch kleiner dimensionierten Wohnbauten aus den 50er und 60er Jahren wird sich hier das Ortsbild zukünftig noch punktuell verändern. Da mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsvorschlag die gewerbliche Nutzung weitgehendst wegfällt (lediglich gewerbliche Büronutzung im Erdgeschoss) kommt die Wackerstraße in diesem Bereich dem Charakter eines reinen Wohngebiets noch näher.*

*Herr Stadtrat Resch hält den geplanten Kopfaufbau auf dem Hauptgebäude städtebaulich für eine sehr gute Lösung. Problematisch sieht er jedoch den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im hinteren Grundstücksbereich. Ihm persönlich ist das Punkthaus ein Stockwerk zu hoch. Im Falle des Einverständnisses der betroffenen Nachbarn spricht jedoch nichts gegen die beabsichtigte Bebauung.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wird die Bebauung des rückwärtigen Grundstücks als unproblematisch gesehen. Der Baukörper zur Nikolaus-Otto-Straße wurde auch gegenüber der ersten Planung nochmals geändert. Zudem sind die Gartenanteile der Nachbarschaft in die entgegengesetzte Richtung platziert. Die beiden hinteren Baukörper sind so wie sie jetzt geplant sind zumutbar und auch richtig platziert.*

*Herr Stadtrat Stranzinger begrüßt die geplante Bebauung sehr, da sie sich gut in die Umgebung mit dem gegenüberliegenden BuWoG-Wohnhaus und dem Berufsbildungswerk der Wacker Chemie AG einfügt. Aus städtebaulicher Sicht soll die Höhe des Kopfaufbaus auch nicht weiter verringert werden. Soweit Herr Stadtrat Stranzinger bekannt ist sind von Seiten der Nachbarschaft zur jetzt vorgeschlagenen Bebauung keine großen Einwände mehr zu erwarten, sodass dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann.*

*Frau Stadträtin Stücker sieht es als einen großen Gewinn für die Wackerstraße an, dass beide Grundstücke zusammen bebaut werden sollen. Die Drehung der Baukörper entlang der Wackerstraße entspricht auch dem Charakter der Straße. Die Lösung mit dem mittig auf das Hauptgebäude aufgesetzten Penthouse sieht sie ebenfalls städtebaulich als nicht zufriedenstellend an. Frau Stadträtin Stückler kann sich aber auch eine Bebauung ohne Kopfaufbau vorstellen. Entgegen der Auffassung von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sieht auch Frau Stadträtin Stückler Probleme im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der geplante Baukörper mit 4 Stockwerken ist wesentlich höher als die daran anschließende Bebauung mit Einfamilienhäusern, die voraussichtlich langfristig so bestehen bleibt. Hier würde mit einem Baukörper mit 3 Stockwerken ein besserer Übergang zur Einfamilienhausbebauung erreicht werden.*

*Herr Stadtrat Schultheiß weist wie schon in der Bauausschusssitzung am 10.09. darauf hin, dass das Grundstück nur bebaut wird, wenn es sich auch für den Investor wirtschaftlich rechnet. Ein Baukörper mit E+2 ist jedoch nicht wirtschaftlich. Das Gebäude müsste mindestens mit E+3 errichtet werden und ist aus Sicht von Herrn Stadtrat Schultheiß an dieser Stelle auch vertretbar. Herr Stadtrat Schultheiß würde sich aufgrund der markanten städtebaulichen Stelle auch für einen höheren Kopfaufbau aussprechen. Aufgrund der langen Anfahrt von der Hittorfstraße her würde der Kopfaufbau auch nicht zu hoch wirken (vgl. auch neues AWO-Altenheim).*

*Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann hält die vorliegende Planung für eine gute städtebauliche Lösung – vor allem von der Hittorfstraße aus betrachtet. Die Problematik mit dem Nachbarn im Norden besteht zwar jetzt, jedoch ist auch hier in mittel- bis langfristiger Zukunft eine andere Bebauung zu erwarten. Der Planung kann daher guten Gewissens zugestimmt werden.*

*Da die Nordgrenze der Wackerstraße groß strukturiert ist geht auch Herr Erster Bürgermeister Steindl davon aus, dass in 20 – 30 Jahren die zwei großen Grundstücke im Norden anderweitig bebaut sind.*

*Auch für Herrn Stadtrat Englisch ist die Planung des Baukörpers im nördlichen Bereich gut gelungen. Dem vorliegenden Bauantrag ist nicht entgegen zu setzen, wenn die Nachbarn zur geplanten Bebauung ihr Einverständnis geben.*

*Herr Dritter Bürgermeister Bauer hält die Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich für notwendig. Jedoch wurde in der Bauausschusssitzung am 10.09. ein Beschluss mit gewissen Vorgaben für den Bauwerber gefasst, von denen jetzt wieder abgerückt wird. Auch Herr Dritter Bürgermeister Bauer hält die geplante Bebauung an dieser Stelle für passend und es spricht nichts dagegen wenn die Nachbarn einverstanden sind. Wenn machbar sollten noch zusätzliche Stellplätze errichtet werden.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass mit dem vom Bauwerber vorgelegten Entwurf mit dem mittig auf das Hauptgebäude aufgesetzten Penthouse die Vorgaben des Bauausschussbeschlusses umgesetzt worden sind und auch ein Konsens mit der Nachbarschaft besteht. Aus städtebaulicher Sicht ist dies jedoch keine zufriedenstellende Bebauung. Deswegen wurde zusätzlich eine städtebaulich bessere Lösung ausgearbeitet, bei der alle baurechtlichen Möglichkeiten ausgereizt worden sind. Zusätzliche Stellplätze sind entlang der Nikolaus-Otto-Straße vorgesehen.*

*Auf beigefügte Anlage wird verwiesen.*

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 g im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne die Durchführung einer Umweltprüfung so, dass das geplante Bauvorhaben (Variante 3) den künftigen Festsetzungen entspricht. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Friedenskirche mit evangel.-luth. Gemeindehaus - Vorschlag zur Gestaltung des Vorplatzes**

Der Auftakt der Burgstraße in Richtung Burg ist städtebaulich ein wichtiger Punkt. Zur Aufwertung des Vorbereiches der Friedenskirche wurde deshalb im Auftrag von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ein Gestaltungsvorschlag für die Freianlagen erarbeitet. Der leitende Gedanke ist dabei, den Verkehr aus dem Vorplatz zu nehmen und eine weitere Station auf dem „Friedensweg“ (Bräugartl/Friedensmauer, St. Jakobs-Kirche, Botanischer Garten mit „Stolpersteinen“ und ökumenischem Pavillon, Park der deutschen Einheit mit Schön, Stegmair und Scheipel-Gedenktafel, Kirche St. Konrad) hervorzuheben. Die Symbolik des Friedensgedankens soll sich im Außenbereich (Idee -Friedenssäule, ggf. Wandornamentik) ausdrücken. Die Platzgestaltung stellt die bisher optisch weniger wahrnehmbare Kirche mit Turm besser in den Mittelpunkt. Der Vorplatz soll als Platz für Besucher, Kirchenveranstaltungen, etc. erlebbar und nicht mehr durch den PKW-Abstellplatz geprägt sein. Die Anzahl der Parkplätze wird dabei nicht vermindert, diese sollen an den Friedensweg angegliedert werden. Als weitere Idee wird die Öffnung des großen Saales zur Burgstraße hin dargestellt. Bisher ist der Vorplatzbereich vor dem Gemeindesaal kaum nutzbar, da keine Ausgänge vom Saal dorthin vorhanden sind und eine hohe Abbruchkante den Zugang bisher unmöglich macht. Eine Anhebung des Geländes und das Angebot einer Terrasse können den Gemeindesaal für einen Aufenthalt im Freien, für Lesungen, Gesprächskreise, etc. erweitern. Auch dieser Vorplatzbereich würde dadurch gewinnen und mit Leben erfüllt werden. Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde kann zu den Gestaltungsmaßnahmen keine oder nur geringe Mittel bereit stellen. Die Stadt Burghausen wird gebeten, über die Gestaltung und eine Übernahme der Kosten zu beraten. Die beiden Maßnahmen – Vorplatz Kirche und Vorplatz Gemeindehaus - können unabhängig voneinander erfolgen.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass es sich um einen ersten Gestaltungsvorschlag handelt, der mit der Kirchenverwaltung abgestimmt ist. Es handelt sich hier um eine wichtige Stelle für das Burghäuser Stadtbild. Das Kirchenbauwerk ist nach außen hin nicht profiliert (kein Brunnen bzw. Kunstwerk) dargestellt und es besteht – auch im weiteren Verlauf in Richtung Burg – keine klare Wegführung. Die Kostenschätzung muss noch ausgearbeitet werden.*

*Herr Hennersperger erläutert den Gestaltungsvorschlag.*

*Da vom Gemeindehaus ein direkter Zugang zum Gartenbereich besteht sollte nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl auch geprüft werden, inwieweit die Nutzung des sehr großzügigen und sehr schönen Gartenbereichs in die Planung mit einbezogen werden kann. Die im Gestaltungsvorschlag angedachte Terrassenlösung an der Burgstraße (der durch die hohen Bäume zudem sehr schattig ist) könnte dann durch eine begleitende Parklandschaft in Richtung Burg ersetzt werden. Vorstellbar wäre, den Bereich als Platz über die bestehende Burgstraße zu gestalten, um die Wichtigkeit der Friedenskirche und des Gemeindehauses besser herauszustellen. Dies muss noch mit der Kirchenverwaltung abgestimmt werden.*

*Frau Stadträtin Stückler sieht eine wesentliche Verbesserung der jetzigen Situation darin, dass die Parkplätze entlang des Friedenswegs angelegt werden sollen und dadurch ein großzügiger Kirchenvorplatz entsteht. Frau Stadträtin Stückler geht auch davon aus, dass die Kirche vorrangig den Süd- und Westbereich des Grundstücks nutzen will. Auf der Burgstraße sollte mit einer Plasterung und begleitender Begrünung gearbeitet werden.*

*Auch Herr Dritter Bürgermeister Bauer kann sich nicht vorstellen, dass aufgrund des sehr schönen Gartenbereichs entlang der Burgstraße noch Aufenthaltsmöglichkeiten benötigt werden. Allerdings ist der Gartenbereich schwer auffindbar.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass eine bessere Auffindbarkeit des Gartenbereichs eingeplant werden sollte. Evtl. könnte der Durchlass zwischen dem Ende des Gemeindehauses und dem Nachbargrundstück als Zugang genutzt werden.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die 12 Stellplätze entlang des Friedenswegs der Kirche zugeordnet werden würden.*

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

Der Stadtrat nimmt den Gestaltungsvorschlag für die Freianlagen an der Friedenskirche zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten. Nach der Vorlage des Entwurfs mit Kostenschätzung wird über die Übernahme der Kosten beraten.

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Hauserbauernstraße**

*Herr Dritter Bürgermeister Bauer spricht allen an der Planung für die Umgestaltung der Hauserbauernstraße beteiligten Personen ein Kompliment aus. Die Umgestaltung ist gut gelungen und es sind nun ausreichend Parkplätze vorhanden.*

*Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann stimmt dem zu und weist auch auf die sehr schöne Fassade der neuen Turnhalle mit Aula hin.*

**2. Spielplätze im Stadtgebiet**

*Auf entsprechende Nachfrage von Frau Stadträtin Stückler erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass beim Spielplatz auf dem Hauserbauerngrundstück in einer Arbeitsgruppe mit den Anwohnern ein Vorschlag ausgearbeitet wurde, der in die Haushaltsberatung für 2014 aufgenommen werden soll. Der Kleinkinderspielplatz an der Hechenbergstraße soll aufgelöst und stattdessen auf einem Teil des ehem. Verkehrserziehungsplatzes errichtet werden. Auch diese Maßnahme soll in die Haushaltsberatung mit aufgenommen werden.*

**3. Baugrundstücke Gluckstraße**

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass bis auf ein Grundstück alle Baugrundstücke an der Gluckstraße verkauft worden sind.*

**4. flexibler Hochwasserschutz**

*Herr Stadtrat Resch fragt nach, ob der von Herrn Stadtrat Schultheiß erarbeitete flexible Hochwasserschutz (Sandsackbefestigungssystem auf der Ufermauer) gegen ein bereits bestehendes Patent verstoßen könnte.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll das System beim nächsten Amtstag des Wasserwirtschaftsamts Traunstein erläutert werden. Zudem muss mit dem Wasserwirtschaftsamt abgeklärt werden, ob das angedachte System so realisiert werden kann. Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass laut Staatsvertrag für jede städtische Baumaßnahme entlang der Salzach das Wasserbauamt Linz zustimmen muss. Begleitend hierzu wird eine Begehung der Hauseinheiten beginnend von Barbarino bis zum Kurfürst-Maximilian-Gymnasium stattfinden. Hierbei werden von einem beauftragten Ingenieurbüro die Kellerräume sowie die Fenster oder sonstige Kelleröffnungen besichtigt und vermaßt. Auf dieser Grundlage wird ein weiterer Hochwasserschutzplan für den Bereich unterhalb der Ufermauer erstellt.*

**5. Kreisverkehr Haiming**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert, dass im Rahmen der Planung für den Kreisverkehr bereits die zukünftige Entwicklung des Industriegebiets mit eingeflossen ist. Nach Errichtung der OMV-Gleisharfe sind zwischen dieser und der B20 noch 2 – 3 ha frei, die für die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industrieinheiten angedacht ist. Die Erschließung dieser Flächen ist vom Kreisverkehr her geplant, sodass hier ein Gegenverkehr entstehen würde. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl könnte der Kreisverkehrsarm jedoch in Richtung Haiming wieder geöffnet werden, bis er tatsächlich zur Erschließung der Gewerbe- und Industrieinheiten benötigt wird. Da es sich um einen Anschluss an eine Bundesstraße handelt müsste dies mit dem Straßenbauamt Traunstein abgeklärt werden.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 17:05 Uhr

Burghausen, 08.10.2013

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**