

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 03.12.2013

**FOLGENDE 8 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 Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Norbert Stranzinger

Frau Friederike Stückler

**Berichterstatter**

Herr Helmut Best

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**Stadtrat**

Herr Klaus Schultheiß

beruflich verhindert

Herr Helmut Fabian

Vertretung für Herrn Schultheiß - beruflich verhindert

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. 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 5. November 2013
- 1.2. Vorlage einer Planung zur Schaffung von Parkplätzen an der Wackerstraße beim AWO Altersheim

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

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Ausgleichsflächensituation - Industriegebiet Nord/Gewerbegebietentwicklung in Burghausen

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für den verbesserten Hochwasserschutz der Altstadt
- 3.2. Bebauungsplan Nr. 4h für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4g; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.3. Bauantrag der Stadt Burghausen zur Revitalisierung der ehem. Klosteranlage Raitenhaslach - Prälatenstock/Steinerner Saal - zum Study and Science Center, Heizzentrale, Alte Ökonomie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7, Gemarkung Raitenhaslach

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Anwohnerparkausweise
2. Taufkirchenpalais
3. Bau einer Schallschutzmaßnahme an der Bahnlinie im Stadtgebiet
4. barrierefreie Pflasterung auf der Burg
5. Salzburger Lokalbahn

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 5. November 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 8 Stimmen

1.2. **Vorlage einer Planung zur Schaffung von Parkplätzen an der Wackerstraße beim AWO Altersheim**

Die Straße im Bereich Wackerstraße bei der Einmündung der Straße Burgfrieden ist vor dem AWO Altersheim sehr breit. Diese Breite reicht aus, um Schrägparkplätze erstellen zu können. Geplant sind 4,30 m lange Parkbuchten die in einem Winkel von 60° angeordnet werden. Zum vorhandenen Gehweg hin, müsste ein 50 cm breiter Schutzstreifen entstehen. Die insgesamt 11 Parkbuchten sind 2,50 m breit geplant. Der elfte Parkplatz könnte als Behinderten Stellplatz ausgewiesen werden.

Durch die Verschmälerung der Fahrbahn Wackerstraße, würde der vorhandene Fußgängerüberweg nur noch eine Breite von 6,00 m aufweisen und damit dessen Benutzung erleichtern.

Bei Belassung der neu zu schaffenden Parkplätze in Asphalt entstehen Kosten in Höhe von 9.000 €. Bei Ausführung der Parkplätze mit Rasenfugensteinen betragen die Kosten 27.000 €.

Parkplätze AWO-Wackerstraße

*Frau Stadträtin Stückler hält die Verengung der Wackerstraße auf Höhe des Eingangs zum AWO-Wohnheim für sinnvoll. Jedoch ist ihrer Ansicht nach die vorgesehene Straßenbreite von 6 m zu knapp bemessen und sollte etwas verbreitert werden. Zudem sollte der Grünstreifen im Bereich der Straßeneinmündung zum Burgfrieden breiter gestaltet werden, sodass der Straßenverlauf stärker aufgenommen wird.*

*Auch nach Ansicht von Herrn Stadtrat Stranzinger sollte die vorgeschlagene Straßenbreite von 6 m nochmals überdacht werden. Auf entsprechende Nachfrage antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Stellplätze tagsüber als Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden sollen. Das dargestellte Konzept gilt als Orientierung und wird nach einer Berücksichtigung in der Haushaltsplanung entsprechend ausgearbeitet.*

Parkplätze Abschnitt Hochhaus – Robert-Koch-Straße

*Bzgl. dem Radweg entlang der Robert-Koch-Straße spricht sich Frau Stadträtin Stückler dafür aus, dass hier eine klare Regelung für die Fahrradfahrer getroffen wird, da die Situation auf dem Rad- und Fußweg momentan nicht gut gelöst ist.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass für eine entsprechende Gestaltung des Fuß- und Radweges sowie der Stellplätze ausreichend Platz vorhanden ist und die Stadt hier auch Grundstückseigentümer ist. In der vorliegenden Planung ist dies entsprechend berücksichtigt. Es wurden Lösungen mit nordseitiger Anordnung von Parkplätzen (Seite Bunsenstraße) und auch mit einer Verschwenkung der Fahrbahn zur Anordnung von Parkplätzen auf der Seite des Hochhauses erarbeitet. Die Plandarstellungen sind als erste Vorschläge zu bezeichnen. Sie dienen der Einordnung in die Haushaltsplanung für 2014.*

**Es wird folgender Beschluss gefasst:**

Der Bauausschuss stimmt die Planung für Schrägparkbuchten an der Wackerstraße am AWO Altersheim zur Kenntnis.

Mit allen 8 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 8 Stimmen

**2.2. Ausgleichsflächensituation - Industriegebiet Nord/Gewerbegebietentwicklung in Burghausen**

Dem Bauausschuss wird ein kurzer Bericht gegeben über den Umfang und die Art der Ausgleichsflächen sowie –maßnahmen um das Industriegebiet Nord und den Gewerbegebietserweiterungen der Stadt Burghausen. Seit 2004 wurde das Industriegebiet Nord (inkl. Sulzbogen/Haiming mit ca. 22 ha) um ca. 100 ha mit dazu gehörigen Erschließungsanlagen erweitert. Dazu wurde die Beseitigung von annähernd derselben Fläche Wald notwendig, die nach dem Bayerischen Waldgesetz mit einem Ausgleichsfaktor von 1 : 1 ausgeglichen werden musste. Dazu kommt der naturschutzfachliche Teil (Leitfaden der Obersten Baubehörde sowie Artenschutz nach FFH-Richtlinie), der weiter mit einem Faktor von 0,25 – 0,30 (= ca. 25% - 30% der Eingriffsfläche) zu Buche schlägt. Des Weiteren ergab die Erweiterung des Gewerbegebietes inkl. Photovoltaikfreiflächenanlagen in Burghausen die Notwendigkeit eines Flächenausgleichs – hier in erster Linie als naturschutzfachlicher Ausgleich. Artenschutzbelange (kann nicht der Abwägung im Bauleitplanverfahren unterstellt werden) erforderten zusätzlich die Ausweisung von Biotopbäumen, Bruthöhlen, Nistkästen, Tümpel und Steinhäufen. Das Konzept der Stadt Burghausen wird in der Sitzung kurz vorgestellt.

*Herr Hennersperger präsentiert die bisher geleisteten Ausgleichsmaßnahmen (auf beigefügte Anlage wird verwiesen).*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass für die geleisteten Ausgleichsmaßnahmen bisher ca. 3 Mio. € aufgewendet wurden. Für das Industriegebiet Nord – Erweiterung Serviceverbund werden erneut ca. 23 ha an Bannwald-Ausgleichsflächen benötigt, wovon ca. 20,5 ha bereits gesichert sind. Die Sicherung von Bannwald-Ausgleichsflächen gestaltet sich jedoch immer schwieriger, da die Flächen unmittelbar an den bestehenden Bannwald angrenzen müssen und die umliegenden Kommunen (Alzger, Kastl, Emmerting) immer näher an den Bannwald heranwachsen. Bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens für das Industriegebiet Nord sollen die restlich benötigten Flächen gesichert werden. Für den 3-spurigen Ausbau der B 20 von Markt bis Burghausen benötigt auch der Bund Ausgleichsflächen, die wiederum an den Bannwald angrenzen müssen, wie dies bereits auch für die Werkstellung des Kreisels Wegscheid notwendig war. Dies erhöht den Konkurrenzdruck.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger erwidert Herr Hennersperger, dass sich hinsichtlich der Sicherung von Ausgleichsflächen auf österreichischer Seite kein neuer Sachstand ergeben hat. Diese Möglichkeit bietet sich aufgrund der aktuellen Gesetzgebung immer noch nicht und es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich hieran etwas ändert.*

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen

**3. Vorberatung**

**3.1. Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für den verbesserten Hochwasserschutz der Altstadt**

Das Ingenieurbüro EDR, München, hat eine Planung zum Hochwasserschutz der Altstadt im Bereich Barbarino bis Kurfürst-Maximilian-Gymnasium erarbeitet. Alle Anwesen in diesem Bereich wurden genauestens untersucht und die Auswirkungen des Hochwassers vom 03. Juni 2013 in Hinsicht der entstandenen Schäden ermittelt. Insgesamt entstanden Schäden in Höhe von ca. 260.000 €. Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Altstadt sollen erarbeitet werden.

Neben den Planungen zu Einzelsicherungsmaßnahmen an Gebäuden sind auch die Genehmigungsunterlagen zur Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens im Bereich des Hochuferanschlusses oberstrom der Altstadt (Bereich Jugendherberge - Fkm 12,5) bis zum Anschluss der Hochwasserschutzmauer an die Ufergebäude (Barbarino - Fkm 11,6) zu überarbeiten. Hintergrund ist, dass ein mobiles System als Aufsatz auf die bestehende Hochwasserschutzmauer und weiterführend die Erhöhung des Hochwasserdammes in Richtung Jugendherberge entwickelt werden soll. Das Verfahren, in dem auch die österreichische Seite zu beteiligen ist, wurde u.a. von der österreichischen Landesregierung gefordert. Das Planfeststellungsverfahren erfordert u.a. Unterlagen zur Betontechnologie, zur Ökologie des Untersuchungsbereiches sowie Berechnungen zur Hydraulik. Das Ingenieurbüro EDR, München, hat dazu einen Leistungskatalog erarbeitet. Ein Angebot wurde erstellt.

Herr Ihm vom Ingenieurbüro EDR, München, wird in der Sitzung Fragen zum Planfeststellungsverfahren beantworten. Außerdem wird er über den Stand der Planung zum Hochwasserschutz der Altstadt im Bereich Barbarino bis Kurfürst-Maximilian-Gymnasium berichten.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass aufgrund der Tatsache dass die Stadt schon über einen Hochwasserschutz HQ100 verfügt, von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Traunstein keine Planungen für einen erweiterten Hochwasserschutz ausgearbeitet werden. Daher soll nach der Forderung der Oberösterreichischen Landesregierung und der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein von Seiten der Stadt ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden, um einen erweiterten Hochwasserschutz zu erreichen. Die österreichischen Behörden sind zu beteiligen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl begrüßt Herrn Markus Ihm und Herrn Knud Kramer vom Büro EDR die den Stand der Planung zum Hochwasserschutz der Altstadt im Bereich Barbarino bis Kurfürst-Maximilian-Gymnasium präsentieren.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass die Bestandsermittlung abgeschlossen ist und das Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden kann. Ziel ist es, im Jahr 2015 die Unterlagen der Ständigen Gewässerkommission nach dem Regensburger Vertrag vorzulegen, die den geplanten Maßnahmen zustimmen muss. Konkret ist der Hochwasserschutz und die damit verbundenen verbesserten Hochwasserschutzmaßnahmen in 3 verschiedene Bereiche zu unterteilen:*

- *Erhöhung des unterirdisch verlaufenden Hochwasserdammes vom Ende der Ufermauer der Salzach (Jugendherberge) bis zum Autohaus Ertl mit Anschluss an die bestehenden Dichtungselemente.*
- *Erhöhung der bestehenden Hochwasserschutzmauer von der Jugendherberge bis zum Haus Barbarino durch ein Aufstecksystem (ca. 80 cm) als zusätzlicher Hochwasserschutz*
- *Haus Barbarino bis Kurfürst-Maximilian-Gymnasium da hier ein nahezu vollständiger Hochwasserschutz ist zu kostenintensiv ist, soll der Hochwasserschutz durch Einzelobjektschutz (Abdichtung von Türen und Fenstern) erreicht werden. Da Büro EDR hat hierfür verschiedene Maßnahmen ausgearbeitet.*

*Evtl. ist für die Durchführung der Maßnahmen von Seiten der Stadt ein Förderprogramm zu entwickeln. Die Finanzierung der genannten Hochwasserschutzmaßnahmen muss von der Stadt Burghausen selbst übernommen werden. Zuschüsse können nicht erwartet werden.*

#### **Herr Stadtrat Englisch verlässt die Sitzung.**

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass im Frühsommer 2014 eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden soll, in der das Büro EDR die verschiedenen Hochwasserschutzsysteme vorstellt. Hierzu sollen auch alle vom Hochwasser betroffenen Bürgerinnen und Bürger eingeladen werden.*

*Herr Stadtrat Stranzinger erkundigt sich nach den Aufbauzeiten des Aufstecksystems auf die bestehende Hochwasserschutzmauer an der Salzlände.*

*Herr Ihm erwidert, dass in Burghausen die Vorwarnzeit bei 6 – 8 Stunden liegt und die Errichtung des mobilen Aufstecksystems in dieser Zeit unproblematisch ist.*

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

Der Stadtrat beschließt, ein Planfeststellungsverfahren zum verbesserten Hochwasserschutz der Altstadt Burghausens einzuleiten. Die Planungsunterlagen sollen von einem Fachbüro erstellt werden.

Mit allen 7 Stimmen

**3.2. Bebauungsplan Nr. 4h für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4g; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.10.2013 die Gesamtänderung des Bebauungsplanes Nr. 4g für den Bereich Wackerstraße/Ecke Nikolaus-Otto-Straße beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten. Für die Öffentlichkeit wurde das Bebauungsplankonzept zur Einsicht im Rathaus ausgelegt. Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Freiwillige Feuerwehr der Stadt Burghausen vom 31.10.2013:**

Kein Einwand

**Regierung von Oberbayern vom 06.11.2013:**

Die Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Nutzung von regenerativen Energien werden begrüßt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.11.2013:**

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien und Kabelanlagen. Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Abwägung:

Die Bitte wird an den Bauherrn weitergeleitet.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis ist bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

**Stadtwerke Burghausen vom 12.11.2013:**

Es bestehen keine Einwände.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 11.11.2013:**

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern enthalten.

**Anliegerin Anna Eglseder vom 19.11.2013:**

Durch die Bauhöhe würde ihr Grundstück in erheblichem unzumutbarem Maß beschattet. Die dadurch bedingte geringere Sonneneinstrahlung stelle eine Minderung der Lebensqualität und des Grundstückwertes dar.

Die zukünftige Zu- und Einfahrt von PKW und das Bewohnen durch viele Parteien würden einen enormen Anstieg des Lärms zur Folge haben, der durch die Stadtwerke und früher BMW Vorderobermeier nicht gegeben war. Zudem herrschte am Wochenende hier absolute Ruhe.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wird durch die Kombination aus Baugrenze und maximaler Wandhöhe die Lage und Größe der Baukörper eindeutig bestimmt. Dabei wird großer Wert darauf gelegt, dass sich das künftige Gebäude städtebaulich gut und harmonisch der Wackerstraße anpasst und möglichst barrierefrei gebaut werden kann. Wegen dem Vorrang des Bauplanungsrechts ist die Einhaltung von Abstandsflächen nicht erforderlich (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Der Wegfall der gesetzlichen Abstandsflächen verschlechtert aber die Situation der Punktnachbarin nicht, weil die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung senkrecht zur Wand gemessen werden und deshalb nicht auf das Grundstück der Nachbarin fallen können. Die Belange, die durch das gesetzliche Abstandsflächenrecht nach der Bayer. Bauordnung gewahrt werden, werden deshalb durch den Bebauungsplan nicht ungünstiger gemacht.

Dem Nachbargrundstück wird Licht, Luft, Sonne und Wohnfrieden durch die festgesetzte Bebauung nicht stärker genommen als durch die allgemeine Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die abweichende Festsetzung durch den Bebauungsplan verschlechtert die Situation für die Nachbarin im Vergleich zur gesetzlichen Abstandsflächenregelung nicht. Auch die festgesetzte maximale Höhe des „Punkthauses“ ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich. Durch die geplante Bebauung an der Einmündung der Hittorfstraße in die Wackerstraße wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der die Bedeutung beider Straßen betonen wird und auch die vorhandenen Baustrukturen berücksichtigt. Ein Gebäude geringerer Höhe würde dem urbanen Charakter der Bebauung nicht im gewünschten Maß gerecht. Die Stadt Burghausen verfolgt mit der festgesetzten Gebäudehöhe auch das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung freigemachter innerstädtischer Flächen verbunden mit einer Nutzungsintensivierung. Die Konversionsfläche wird mit der neuen Bebauung analog dem Flächenmanagement der Stadt Burghausen genutzt; die Höhenentwicklung vermeidet den Verbrauch unversiegelter Flächen. Der Entwicklung der örtlichen Wirtschaft, der Schaffung von günstigem Wohnraum und der städtebaulichen Weiterentwicklung wird gegenüber dem privaten Belang der Verschattung des Nachbargrundstücks Vorrang eingeräumt. Dabei wird auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen. Das Bau Feld wurde früher von einer lärmintensiven Kfz-Werkstätte genutzt. Der Lärm, der durch das Parken von Autos der Bewohner und Besucher in der Tiefgarage und auf den oberirdischen Stellplätzen verursacht werden wird, ist wohngebietstypisch und verstößt somit nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Hierzu ist auch festzustellen, dass die Zufahrt zu den Parkplätzen von der Wackerstraße bzw. der Nikolaus-Otto-Straße aus erfolgen wird und die Lärmquellen somit den größtmöglichen Abstand zum Nachbargrundstück in der Röntgenstraße einhalten werden.

#### **Bayernwerk AG vom 11.11.2013**

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Bebauung müssen die Versorgungseinrichtungen eventuell den neuen Verhältnissen angepasst werden. Die Kabelverlege-Arbeiten sind drei Monate vorher abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

#### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 19.11.2013**

Von Seiten der Bodendenkmalpflege besteht kein Einwand. Hinweis auf Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Teile der denkmalgeschützten Werksiedlung der Wacker Chemie AG befinden. Dieses Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen des Art. 4-6 Denkmalschutzgesetz nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.

Bezüglich der zulässigen Baumassen und Bauhöhen wird dringend darum gebeten, sich an der bestehenden Umgebungsbebauung zu orientieren. Kritisch wird vor allem der als „Merkzeichen“ konzipierte fünfgeschossige Gebäudeteil in der Blickachse der Hittorfstraße gesehen. Die hier entstehende, die bisherigen Größenverhältnisse sprengende Dominante bleibt in ihrer Wirkung nämlich nicht nur auf die Hittorfstraße beschränkt, sondern wirkt genauso in die Wackerstraße hinein. Um die Auswirkungen auf das Denkmal beurteilen zu können ist seitens des Planenden eine Sichtanalyse durchzuführen und deren Ergebnis in beurteilungsfähiger Form, z.B. als Modell, vorzulegen.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal Nr. D-1-71-112-298 sondern liegt gegenüber der breiten Wackerstraße räumlich getrennt und mindestens 60 m entfernt. Das Sichtfeld auf das Baudenkmal wird mit dem Bebauungsplan weder verändert noch verbaut. Zwar findet die Sichtachse aus der Hittorfstraße bewusst einen markanten Abschluss mit der neuen fünfgeschossigen Bebauung. Dies stört aber das Baudenkmal nicht. Ein Modell der künftigen Bebauung im Umgebungszusammenhang wurde bereits erstellt und wurde vom Bauausschuss für gut befunden. Die geplanten Bauhöhen reduzieren sind nach Süden hin in Richtung des Baudenkmal so, dass auch ein harmonisches Straßenbild, das der Bedeutung der Wackerstraße als Hauptverkehrsweg zur Wackersüdpforte gerecht wird, entstehen wird.

**Landratsamt Altötting – Gesundheitsamt**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde vom 19.11.2013**

Die getroffene grünordnerische Festsetzung, wonach vorhandene Bäume wenn möglich zu erhalten sind, soll konkretisiert werden. Die drei Linden entlang der Wackerstraße sowie die Birken entlang der Nikolaus-Otto-Straße sollen als zu erhaltende Bäume im Plan dargestellt werden. Besonders die drei Linden stellen im ansonsten gehölzarmen Abschnitt der Wackerstraße ein wichtiges belebendes Element dar.

Abwägung:

Eine Festsetzung zur Erhaltung der Bäume kann nicht nachvollzogen werden. Es wird zwar bedauert, wenn die Bäume beseitigt werden, dennoch sollte aus städtebaulichen Gründen diese Vorgabe zur Erhaltung der Bäume nicht festgeschrieben werden. Zur Erzielung einer optimalen städtischen und gestalterisch hochwertigen Architektur soll diese Entscheidungsoption belassen werden. Es wird darauf gedrängt, dass eine entsprechende Ersatzeingrünung mit vertikalem Grün (Bäume, ggf. Klettergehölze) entwickelt wird.

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde vom 19.11.2013**

Die Festsetzung Nr. C 9 Schallschutz kann entfallen.

Abwägung:

Die Festsetzung wird gestrichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur Läden und Bäckereiverkaufsstellen möglich sind, deren Anlieferungen nicht vor 7:00 Uhr und nicht nach 22:00 Uhr erfolgen. Die konkrete Einhaltung des Nachbarschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren zu prüfen.

Abwägung:

Der Hinweis wird aufgenommen mit der Änderung, dass die Morgenanlieferung ab 6:00 Uhr möglich ist.

Der nächste Immissionsort bezüglich der Tiefgaragenzufahrt befindet sich direkt nebenan. Es wird empfohlen, eine Festsetzung für den Nachbarschutz mit aufzunehmen. Diese soll die Einhausung der Zufahrt sowie die Auskleidung mit schallabsorbierendem Material festsetzen.

Abwägung:

Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierender Auskleidung wird festgesetzt.

**Landratsamt Altötting Sachgebiet Hochbau vom 21.11.2013**

Der nordwestliche Baukörper mit einer zulässigen Wandhöhe von über 15 m würde die traufseitigen Wandhöhen des im näheren Umfeld vorhandenen viergeschossigen Gebäudes noch um eine volle Geschosshöhe überragen. Unter Berücksichtigung der Höhe der umliegenden Bebauung wird empfohlen, die maximale Wandhöhe in diesem nordwestlichen Teilbereich zu reduzieren, so dass auch hier nur max. vier Geschosse möglich sind. Durch den vorgesehenen Vorsprung dieses Baukörpers zur Wackerstraße hin, ggf. in Verbindung mit einer zusätzlichen Hervorhebung durch eine entsprechende bauliche Gestaltung, könnte die Einmündung der Hittorfstraße in die Wackerstraße auch ohne ein fünftes Geschoss die gewünschte Betonung erhalten.

Abwägung:

Der fünfgeschossige Gebäudeteil in der Sichtachse der Hittorfstraße wird nicht reduziert. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar und trägt dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung und der Verringerung von Flächenneuansprüchen Rechnung. Das Innenentwicklungspotential wird durch die platzsparende fünfgeschossige Bauweise besser ausgeschöpft und erhält deshalb den Vorzug gegenüber einer viergeschossigen Planungsalternative.

Aus rein gestalterischer Sicht wäre großflächigeren Baukörpern bzw. Baukörperteilen mit gleicher Höhe der Vorzug vor den derzeit vorgesehenen mehrfach kleinteiligen Höhengsprüngen zu geben.

Abwägung:

Die abgestuften Baukörper verursachen auf den Nachbargrundstücken weniger Einbußen an Belichtung und Besonnung als ein Bauwerk mit einheitlicher Höhe. Man nimmt damit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Straßenbildes wird empfohlen, insbesondere für die an der Wackerstraße liegenden Baukörper auch eine Mindestwandhöhe festzusetzen.

Abwägung:

Die Festsetzung einer Mindestwandhöhe wird nicht für erforderlich gehalten.

Der letzte Satz in der Festsetzung C. 6 müsste gestrichen werden.



Abwägung:

Die Möglichkeit der Errichtung der Tiefgarage auch außerhalb der Baugrenzen wird gestrichen.

Aus Festsetzung C.9 ist nicht erkennbar, auf welche bestehende Gaststätte sie sich bezieht:

Abwägung:

Die Festsetzung entfällt.

Die zwischen den Stellplätzen vorgesehenen Pflanzinseln sollten zur Klarstellung aus der Umgrenzung der Stellplätze herausgenommen werden.

Abwägung:

Die Umgrenzung der Stellplätze wird korrigiert.

**Landratsamt Altötting Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 25.11.2013**

Keine Äußerung.

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

Mit allen 7 Stimmen

**3.3. Bauantrag der Stadt Burghausen zur Revitalisierung der ehem. Klosteranlage Raitenhaslach - Prälatenstock/Steinerner Saal - zum Study and Science Center, Heizzentrale, Alte Ökonomie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7, Gemarkung Raitenhaslach**

Der Prälatenstock mit seinen Seitenflügeln und dem Steinernen Saal wird nach den bereits erfolgten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Dächern, Dachtragwerken und Teilen der Fassade einschließlich Fenster äußerlich fertig saniert, im Inneren teilgesichert, saniert und für die Funktion eines Wissenschafts- und Studienzentrums ertüchtigt und hergerichtet. Das Baugrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Salzachtal. Das Gebäudeensemble steht als Teil der Klosteranlage unter besonderem Denkmalschutz mit überregionaler Bedeutung. Die neue Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Die Nutzfläche wird 2.832 m<sup>2</sup> betragen. Die für die Nutzungsänderung erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 58 nachgewiesen. Die Baukosten werden für den Prälatenstock/Steinerner Saal mit 9.757.234 € und für die Heizzentrale in der Alten Ökonomie mit 1.207.430 € geschätzt. Die Grundstücksnachbarn wurden beteiligt.

Der Bauantrag wird in der Stadtratssitzung am 11.12.13 durch das beauftragte Architekturbüro vorgestellt.

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

Mit allen 7 Stimmen

## **Anfragen/Sonstiges**

### **1. Anwohnerparkausweise**

*Herr Stadtrat Stranzinger fragt nach, ob die Anwohnerparkausweise ab dem Jahr 2014 kostenpflichtig sind.*

Nachrichtlich:

Seit 01.04.2013 wird für Neuausstellungen (bspw. Zuzug) eine Gebühr von 15 € pro Anwohnerparkausweis erhoben. Die gleiche Gebühr wird ab 01.01.2014 je Verlängerung des Anwohnerparkausweises fällig. Die Erhebung wurde im Rahmen der Verwaltungsvorschläge zu Mehreinnahmen und Kosteneinsparungen zur Klausur im Februar 2014 beschlossen. Für Anwohnerparkausweise sieht das Kostengesetz eine Rahmengebühr vor. Burghausen bleibt mit 15 € am untersten Ende des Rahmens.

**2. Taufkirchenpalais**

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das Gebäude momentan leer steht und als Lager genutzt wird. Über den Winter wird das Taufkirchenpalais so beheizt wird, dass keine Substanzschäden entstehen.*

**3. Bau einer Schallschutzmaßnahme an der Bahnlinie im Stadtgebiet**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass mit Bescheid vom 13.11.2013 für das Betriebserprobungsprojekt die Plangenehmigung durch das Eisenbahnbundesamt München erteilt wurde. Die erforderlichen Bundeshaushaltsmittel wurden ebenfalls im November 2013 für 2014 freigegeben, sodass die Finanzierung des Projektes gesichert ist. Aktuell findet die Ausschreibung der Bauleistung statt. Die Lärmschutzwände sollen von Ende März bis Mitte Mai 2014 errichtet werden. Zum Schutz der Anwohner vor Baulärm werden folgende Maßnahmen während der Bauzeit getroffen:*

- *die lärmintensivere Herstellung der Stahlrohrpfähle wird in die Tagzeit verlegt, dies hat jedoch Schienenersatzverkehr zur Folge*
- *die Bauzeiten werden so angepasst, dass die Belastung der Anwohner möglichst gering ist*
- *im unmittelbaren Einbringbereich der Lärmschutzwandgründungen sind mobile Schallschutzwände vorgesehen*

**4. barrierefreie Pflasterung auf der Burg**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl betont, dass die Stadt allein für bisherige Straßenausbaumaßnahmen auf der Burg (Pflasterung) ca. 240.000 € aufgewendet hat, ohne dafür verpflichtet gewesen zu sein (Zuständigkeit bei Schlösserverwaltung). Da von Seiten der Schlösserverwaltung im Rahmen der Brückensanierung für die dringend notwendige Wegesanierung keine Mittel vorgesehen sind, will Herr Erster Bürgermeister Steindl versuchen über Herrn Bernd Schreiber (Präsident der Bayerischen Schlösserverwaltung) zu erreichen, dass bis spätestens zur Neueröffnung des Stadtmuseums der Belag in der Hauptburg barrierefrei gestaltet wird.*

**5. Salzburger Lokalbahn**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist nach Auskunft der Abteilung Gesamtverkehrsplanung und öffentlicher Verkehr des Landes Oberösterreich eine direkte Buslinie von der neuen Endhaltestelle der Salzburger Lokalbahn in Ostermiething via Duttendorf nach Braunau sowie eine Buslinie von Ostermiething via St. Radegund - Ach bis Duttendorf (Anschluss von und nach Braunau am Inn) vorgesehen.*

Nachrichtlich:

*Mit dem Fahrplanwechsel 2014/15 (Dezember 2014) soll die neue Verbindung bis nach Ostermiething eröffnet werden.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 17:35 Uhr

Burghausen, 03.12.2013

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**