

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 01.04.2014

FOLGENDE 8 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Rupert Bauer

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Klaus Schultheiß ab 16:05 Uhr

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 Norbert Englisch beruflich verhindert

Frau Fini Neumayer Vertretung für Herrn Englisch - ortsabwesend

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 mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 1.2 genehmigt. Die vorgetragenen Entschuldigungen werden anerkannt.

Mit allen 7 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. März 2014
- 1.2. Tekturantrag durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840/44, Gemarkung Burghausen in der Friedrich-Ebert-Straße 5 und 7 - Balkone und Dachaufbauten

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sanierungsgebiet Burghausen 2. Bauabschnitt" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 328/1 und 328/2, Gemarkung Burghausen in der Kapuzinergasse 231 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
- 3.2. Formlose Bauanfrage durch die ST Immobilien GmbH, Oderstraße 30, 84453 Mühldorf zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sieben Wohnungen und neun oberirdischen Kfz.-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1022/1-Teilfläche, Gmk. Burghausen im Dorfnerweg/Ecke Von-Baeyer-Straße

Anfragen/Sonstiges

1. Revitalisierung der ehemaligen Klosteranlage Raitenhaslach
2. Blumengärten am Burgfrieden
3. Asylbewerber - Unterbringung im ehem. Gasthaus Marienberg

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 5. März 2014**

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 7 Stimmen

Herr Stadtrat Schultheiß erscheint zur Sitzung.

1.2. **Tekturantrag durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840/44, Gemarkung Burghausen in der Friedrich-Ebert-Straße 5 und 7 - Balkone und Dachaufbauten**

Das im Bau befindliche Mehrfamilienwohnhaus (Haus B) wurde mit auskragenden (60 cm) Balkonen und Loggias im 4. Obergeschoss genehmigt. Tatsächlich kragen sie 1,10 m aus.

Die beiden Lichtkuppeln über den innenliegenden Treppenhäusern möchte der Bauherr anstatt mit Vollverglasung nur mit Fenstern errichten. Außerdem sollen sie um 48 cm höher, als ursprünglich genehmigt, errichtet werden. Dadurch würde sich die Gesamthöhe des Bauwerks im Bereich der Lichtkuppeln von 18,30 m auf 18,78 m erhöhen.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurde aufgrund verschiedener Hinweise aus der Bevölkerung die Dachsituation des Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) kontrolliert und die aufgeführten Abweichungen festgestellt. Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass der Grundriss der Dachaufbauten zwar gleich bleibt, sie jedoch geringfügig höher als genehmigt errichtet werden sollen. Die Verbreiterung der Balkone hält Herr Erster Bürgermeister Steindl für vertretbar, da dadurch mehr Wohnqualität geschaffen wird. Auch die Abstandsflächen werden dadurch noch eingehalten.

Herr Stadtrat Stranzinger äußert seinen Unmut darüber, dass permanent beim gleichen Bauwerber Abweichungen zur eigentlichen Baugenehmigung vorgenommen werden und diese dann nachträglich vom Bauausschuss bzw. Stadtrat per Tekturantrag genehmigt werden sollen. Die geplanten Abweichungen sollten vor Bauausführung beantragt werden, damit das jeweilige Gremium entsprechend darüber entscheiden kann. Auch kann so die von den Abweichungen betroffene Nachbarschaft mit eingebunden werden.

Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Schultheiß ist die Abweichung hinnehmbar. Die Lichtkuppeln sollen lediglich um 48 cm erhöht werden und sind zudem weit eingerückt.

Herr Stadtrat Resch sieht zwar durch die Erhöhung keine direkte Benachteiligung der Nachbarschaft, jedoch stört ihn, dass Seitens des Bauwerbers wieder Tatsachen geschaffen worden sind, die nachträglich genehmigt werden sollen.

Frau Stadträtin Stückler spricht sich dafür aus, dass die bereits teilweise durchgeführte Erhöhung der einen Lichtkuppel wieder zurückgebaut wird.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das Einvernehmen zu der genehmigungsabweichenden Errichtung der beiden Lichtkuppeln (Erhöhung um 48 cm und Verglasung mit Fenstern anstatt mit Vollverglasung) wird erteilt.

Mit 2:6 Stimmen **abgelehnt**

Das Einvernehmen zu den bereits ausgeführten genehmigungsabweichenden Änderungen der Balkone und Loggias im 4. Obergeschoss (Erhöhung der Auskragung um 50 cm) wird erteilt.

Mit allen 8 Stimmen

2. **Sonstiges/Berichte**

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

Zu Nr. 10 – Bauantrag der Heilig-Geist-Spital Stiftung für die Nutzungsänderung des bestehenden Altenwohnheims zu einem Wohn-Pflegeheim

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dr. Schmidt-Thrö antwortet Frau Kreil, dass das Altenwohnheim zwar entsprechend der bestehenden Baugenehmigung mit 10 ausgewiesenen Pflegezimmern errichtet wurde, sich im Lauf der Jahre jedoch ein deutlich erhöhter Bedarf an Pflegezimmern ergeben hat und deshalb eine Nutzungsänderung mit neuem Brandschutzkonzept notwendig ist.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass die Barrierefreiheit im Heilig Geist-Spital bereits weitgehend hergestellt ist und im Zuge der Nutzungsänderung das Brandschutzkonzept auf den neuesten Stand gebracht wird.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sanierungsgebiet Burghausen 2. Bauabschnitt" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 328/1 und 328/2, Gemarkung Burghausen in der Kapuzinergasse 231 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

Die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 328/1 und 328/2, Gemarkung Burghausen, liegen zwischen der Kapuzinergasse und der Mittergasse östlich des Pater-Celerin-Weges. Sie sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 7 als WA festgesetzt. Das bestehende Gebäude in der Kapuzinergasse 231 ist unbewohnt; notwendige Instandsetzungsarbeiten wurden seit langem nicht mehr durchgeführt, so dass momentan das Straßenbild erheblich beeinträchtigt ist. Es besteht ein dringendes öffentliches Interesse den fortschreitenden Substanzverlust zu beenden und das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen sowie gleichzeitig die vorhandene Baulücke zu schließen. Nach dem Abbruch ergeben sich neue Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung der Innenbereichsgrundstücke und zur Nachverdichtung des Areals mit einer Gesamtfläche von 381 m².

Die Schumacher & Partner GmbH hat einen Bebauungsvorschlag ausgearbeitet. Die Grundzüge des derzeitigen Bebauungsplanes sind betroffen, so dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für diesen Bereich beantragt wurde.

Im geänderten Bebauungsplan sollen auch von den gesetzlichen Abstandsflächen abweichende Regelungen getroffen werden.

Da nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl die Bebauung nur im Einvernehmen mit der bestehenden Nachbarschaft stattfinden kann, wurde von Herrn Schumacher bereits viel Vorarbeit geleistet und die geplante Bebauung mit den Nachbarn besprochen. Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass die Grundstücke unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwierig zu bebauen sind. Die vorgelegte Planung ist jedoch nach Ansicht der Verwaltung von der Proportionierung und Parzellierung her stimmig; die Stellplatzsituation ist innerhalb der Gebäude gelöst. Bebauungsalternativen lassen kaum Verbesserungen erwarten. Um die Nachbarschaften am Verfahren ordnungsgemäß beteiligen zu können, soll das Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Best, dass mit dem Nachbarn beim Pater-Celerin-Weg noch nicht gesprochen wurde.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne die Durchführung einer Umweltprüfung so, dass das geplante Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen entsprechen wird. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Mit allen 8 Stimmen

3.2. **Formlose Bauanfrage durch die ST Immobilien GmbH, Oderstraße 30, 84453 Mühldorf zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sieben Wohnungen und neun oberirdischen Kfz.-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1022/1-Teilfläche, Gmk. Burghausen im Dorfnerweg/Ecke Von-Baeyer-Straße**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 a für das Gebiet Angererweg (östlich), Hermann-Hiller-Straße (nördlich), Dorfnerweg (südlich) und Von-Baeyer-Straße (beiderseits). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:

- Wohngebäude auf festgesetztem Standort für Gemeinschaftsgaragen
- Vollständig außerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude
- Flachdach anstatt Satteldach
- Vier Geschosse anstatt erdgeschossiger Garagen

Das geplante Gebäude hält die gesetzlichen Abstandsflächen nicht ein. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Für das bestehende Wohngebäude (Von-Baeyer-Straße 45 und 47) mit 12 Wohnungen werden acht Garagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachgewiesen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird **nicht** in Aussicht gestellt. Gegen die Errichtung von zusätzlichen Kfz.-Stellplätzen für die bestehende Wohnanlage bestehen keine Bedenken.

Mit allen 8 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. **Revitalisierung der ehemaligen Klosteranlage Raitenhaslach**

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet, dass am Freitag, 28.03. Herr Bernd Sibler (Staatssekretär für die Bereiche Wissenschaft und Kunst) die Klosteranlage Raitenhaslach besichtigt hat. Herr Sibler zeigte sich nicht nur vom guten Erhaltungszustand der historischen Bausubstanz sondern auch von der einmaligen Lage und Einbindung des Klosters in das Salzachtal beeindruckt. Herr Sibler sicherte zudem weiterhin die volle Unterstützung des Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst zu. Herr Mathias Pfeil (neuer Leiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege) hat am 01.04. die Klosteranlage besichtigt und zeigte sich begeistert von der Konzeption. Am 31.03. wurde der Stadt der positive Bescheid für den vorzeitigen Baubeginn zugestellt, sodass nach dem Ende der momentanen Ausschreibungsphase voraussichtlich Mitte Mai der offizielle Spatenstich für die Bauarbeiten erfolgen kann. Zunächst zurückgestellt wurde laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl die Thematik der Energieversorgung (hier muss abgewartet werden, inwieweit das Erneuerbare-Energien-Gesetz geändert wird) sowie die Thematik der Außengestaltung (Aufteilung der Verkehrsströme, Neuerrichtung von Parkplätzen für Pkw und Busse). Hier wurde Prof. Dipl.-Ing. Regine Keller (Vizepräsidentin TU München, Landschaftsarchitektin) ein Planungsauftrag erteilt.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach, ob es bei der Errichtung des Anbaus an den Steinernen Saal zu Verzögerungen kommt.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ergibt sich aufgrund nachträglich notwendig gewordener Untersuchungen (u. a. Verlauf eines alten Kanals unterhalb des Anbaus) eine Verzögerung von ca. 3 Wochen.

2. **Blumengärten am Burgfrieden**

Herr Erster Bürgermeister Steindl hat für morgen einen Besichtigungstermin angesetzt, um sich vor Ort ein Bild von der Situation zu machen. Auch will er versuchen, eine Schlichtung der verfahrenen Situation zu erreichen. Ein erstes Gespräch mit der Gegnerin der Blumengärten wurde heute bereits geführt.

3. Asylbewerber - Unterbringung im ehem. Gasthaus Marienberg

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die Stadt aus baurechtlicher Sicht den Bauantrag für den Umbau des ehem. Gasthauses Marienberg in eine Unterkunft für Asylbewerber nicht ablehnen kann. Am Gebäude selbst werden keine Veränderungen durchgeführt, im Innenbereich sollen verschiedene Wände eingezogen werden, um das Gasthaus für Wohnzwecke umzugestalten. Die Stadt kann lediglich die Einhaltung der Brandschutzvorschriften kontrollieren, die von Seiten des Eigentümers (vor allem in den Zwischendecken) erfüllt werden müssen. Herr Erster Bürgermeister Steindl hat bzgl. der Unterbringung der Asylbewerber in Marienberg mehrere intensive Gespräche mit Herrn Landrat Schneider, Herrn Sparck (Sachgebietsleiter Sozialwesen, Landratsamt Altötting) und Herrn Neuhuber (voraussichtlicher neuer Eigentümer des Gasthauses) geführt. Als Voraussetzung für die Unterbringung der Asylbewerber hat Herr Erster Bürgermeister Steindl mit Herrn Landrat Schneider folgende Bedingungen besprochen:

- Maximal 25 – 30 Asylbewerber (Vergleich Napoleonshöhe: 29 Asylbewerber)
- Vertragsdauer auf 2 Jahre befristet

Für Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist die kurze Vertragslaufzeit dahingehend wichtig, um sich Möglichkeiten offen zu lassen, dass das Gebäude evtl. wieder in eine andere Nutzung überführt werden kann. Herr Erster Bürgermeister Steindl hat auch aus diesen Gesprächen heraus den Eindruck, dass Herr Neuhuber aufgrund des momentanen Widerstands der ansässigen Nachbarschaft um eine verträgliche Lösung für die Unterbringung der Asylbewerber bemüht ist. So soll im Dachgeschoss eine Hausmeisterwohnung mit vermietet werden, damit ein ständiger Ansprechpartner vor Ort ist. In den Gesprächen hat sich zudem herauskristallisiert, dass sich das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befindet und sich eine Sanierung für die weitere Nutzung als Gasthaus für jeden Investor als unwirtschaftlich darstellt. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll mit Herrn Neuhuber am Objekt selbst ein Gespräch mit den Anwohnern Marienbergs geführt werden, um diese entsprechend zu informieren und mit den Anwohnern die geplante Unterbringung zu diskutieren. Es wird auch im Stadtgebiet selbst nach weiteren Unterkunftsmöglichkeiten gesucht. Herr Erster Bürgermeister Steindl sieht es als moralische Verpflichtung an, dass von den bis Jahresende voraussichtlich ca. 400 dem Landkreis Altötting zugewiesenen Asylbewerbern etwa 100 in Burghausen untergebracht werden. Gegenüber dem Landratsamt Altötting wurden daher noch zusätzlich zum Gasthaus Napoleonshöhe und dem Gasthaus Marienberg folgende Gebäude angeboten bzw. ins Gespräch gebracht:

- ehem. Frauenhaus (Erdgeschoss und 1. Stock)
- Berufsbildungswerk der Firma Wacker Chemie AG (Unterbringung von traumatisierten, unbegleiteten, minderjährigen Flüchtlingen)
- Wohneinheiten der BuWoG (bspw. Vollmarstraße, Bungalow ehem. Verkehrsübungsplatz) für die Unterbringung einzelner Personen bzw. Familien

Herr Dritter Bürgermeister Bauer hält es für richtig, die Anwohner genau zu informieren um die momentanen Befürchtungen zu entkräften.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:55 Uhr

Burghausen, 01.04.2014

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**