

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 05.10.2016

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Paul Kokott

Vertretung für
Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger krank

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 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 3.3 (Kinderspielplatz Hechenberg – **wird abgesetzt!**) genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird anerkannt.

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 7. September 2016

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch
- 3.2. Bauantrag der Stadt Burghausen für die Errichtung des städt. Bauhofes (Schlosserei, Kfz.-Werkstatt, Fahrzeughallen, Waschhalle, Salzhalle mit Silos) im Gewerbepark Lindach A 10, Grundstücke Flst.-Nrn. 2292/1, 2292/2, Gemarkung Burghausen
- 3.3. Kinderspielplatz Hechenberg (Auslauf Schlittenbergerl - Schellingstraße) - Niederseilgarten

Anfragen/Sonstiges

1. neues Salzachzentrum
2. Gehweg zum Pulverturm

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 7. September 2016**

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.**

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch**

Es wird Bezug genommen auf die Stadtratssitzung vom 14.09.2016 Nr. 2.2 öffentlich. Für beide Bebauungskonzepte wurde eine Visualisierung angefertigt. Der Architekt und Stadtplaner Dr.-Ing. Dirtheuer beurteilt die Konzepte wie folgt:

Dem Vorschlag des **Büros Dillinger** sollte aus städtebaulicher Beurteilung der Vorzug gegeben werden. Die Gebäudestellungen versprechen einen interessanten Beitrag zur Stadtgestaltung in diesem Quartier zu leisten.

Verbesserungspotential liegt u.a. in einer Verkürzung der TG-Rampen. Eine Überdachung (nach ca. 10 bis max. 11 m Länge kann eine Rampe bereits unter dem Geländeniveau verschwinden) stärkt die Freiraumgestaltung und verbessert die Wohnqualität. Zu überprüfen sind auch die Erschließungsbereiche der dreigeschossigen Bauteile. Hier könnten die Flurbereiche kompakter gehalten werden. Die Grundrissausbildung im Terrassengeschoss muss sorgfältig überlegt werden. Dieser Bauteil mit Außenlängen von 12 m bzw. ca. 10,80 m (abzüglich der beiderseitigen Terrassenbereiche mit je ca. 2,8 m) lassen im 7. Geschoss nur geringe Bautiefen von ca. 6 m zu.

Die überarbeitete Planung des Arch.-Büro Dillinger hat auf die Anregungen reagiert und das Treppenhaus verlagert. Das Terrassengeschoss wird aufgrund der Größe dem darunterliegenden Geschoss zugeordnet.

Die Abstandsflächen werden bei der Planung „Dillinger“ augenscheinlich eingehalten.

Bei der Planung des Planungsbüros Brehm können bei geringfügiger Änderung die Abstandsflächen augenscheinlich ebenfalls eingehalten werden.

Mehrere Anlieger in der Ernst-Reuter-Straße haben bereits mündlich Bedenken gegen das Bebauungskonzept Dillinger im Stadtbauamt angemeldet.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass beim Entwurf des Büros Dillinger noch ein Änderungswunsch hinsichtlich der Baumassen eingereicht wurde. Die Flächennutzung soll von 3.800 m² (vorliegender Entwurf) auf ca. 4.300 m² erhöht werden. Es ist daher angedacht, die Türme entsprechend zu verbreitern und die Anzahl und Zuschnitte der Wohneinheiten entsprechen zu ändern. Die Türme noch höher zu errichten ist nicht möglich, da die Abstandsflächen strikt eingehalten werden müssen. Ob dies realisiert werden kann, muss jedoch zunächst noch von Seiten der Verwaltung diskutiert und mit Herrn Dillinger besprochen werden.

Anhand der erstellten Videopräsentationen beider Planentwürfe können die Bezüge zur umliegenden Bebauung hergestellt sowie die Höhenverhältnisse und Abstände zur Nachbarbebauung abgeschätzt werden. Zudem wird die einhellige Meinung der Fraktionen unterstrichen, dass mit dem Bebauungsvorschlag des Büros Dillinger in diesem innerstädtischen Gebiet ein neuer Akzent gesetzt wird, der die Bebauung in der Friedrich-Ebert-Straße und Vollmarstraße gut ergänzt.

Herr Stadtrat Strachowsky hat sich genau aus dem Grund, dass die Punkthäuser nicht so breit errichtet werden sollen für den Entwurf des Büros Dillinger ausgesprochen. Es verwundert jetzt schon, dass die Türme verbreitert werden sollen, um mehr Fläche zu erhalten.

Für Herrn Stadtrat Kokott ist es auch im Sinne der Stadt, dass das zentrumsnahe Grundstück optimal verdichtet wird. Die Vergrößerung der Baumasse wird daher als unproblematisch gesehen.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch antwortet Frau Kreil, dass die Punkthäuser mit einer Höhe von ca. 20 m errichtet werden können, ohne die Abstandsflächen zu überschreiten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die beiden bestehenden Punktbauten (Mehringers Straße 49 a und b, sowie Unghauser Straße 23) höher als 20 m sind.

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

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bauantrag der Stadt Burghausen für die Errichtung des städt. Bauhofes (Schlosserei, Kfz-Werkstatt, Fahrzeughallen, Waschhalle, Salzhalle mit Silo) im Gewerbepark Lindach A 10, Grundstücke Flst.-Nrn. 2292/1, 2292/2, Gemarkung Burghausen

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 45 mit Grünordnungsplan – Änderung für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Gewerbepark Lindach D, Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B und Bahnlinie (nördlich), Flst.-Nr. 1280, Gemarkung Raitenhaslach, Bebauungsplan Nr. 45 Teil A (östlich) und Bebauungsplan Nr. 45 g für den Bereich Bachstraße (nordöstlich), Bahnlinie (nordwestlich), im Gewerbepark Lindach A; Gesamtänderung des Bebauungsplanes Nr. 45 c, Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45.

Der Neubau ist an der Nordwestseite zweigeschossig und beinhaltet die Schlosserei, Technikräume und Lagerräume. Der erdgeschossige südliche Bau ist für die Fahrzeughallen und die Waschhalle vorgesehen. Im Süden des Baugrundstücks an der Bahnlinie wird eine freistehende Salzhalle mit Silo errichtet.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne:

Während der Bebauungsplan Nr. 45 eine große Baufläche mit aneinanderggebauten Gebäuden vorsah, sieht der Bebauungsplan Nr. 45 g im Bereich der geplanten Halle einen mit Bäumen zu bepflanzenden Bereich vor. Die geplante Bebauung mit funktionalem Zusammenhang zur bestehenden ehemaligen Buhmannhalle (gemeinsame Erschließung über den Innenhof) ermöglicht einen effektiven Betriebsablauf des gesamten ausgesiedelten städtischen Bauhofes. Dieses neue Nutzungskonzept bedeutet eine vom Bebauungsplan abweichende Flächenaufteilung. Das geplante Bauhofgebäude liegt zum Großteil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und in der Fläche mit Pflanzbindung. Die Dachneigung der Salzhalle beträgt 18° anstatt max. 10°.

Für den Neubau sind vier Stellplätze notwendig. Sieben neue Kfz.-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Baukosten werden mit 2.807.781 € berechnet.

Herr Hennersperger erläutert die Planung.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist zur Realisierung des Vorhabens eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich. Die Kosten für die Verlagerung und Neuerrichtung des städtischen Bauhofs verteilen sich auf den Erwerb und die Umbaumaßnahmen der ehem. Kreuzpointnerhalle, sowie für den Neubau mit Schlosserei, Kfz-Werkstatt, Fahrzeughallen, Waschhalle und Salzhalle mit Silo. Die Außenanlagen mit Lärmschutzeinrichtungen werden von der Stadt selbst geplant. Zudem entstehen der Stadt noch Planungskosten sowie Kosten für den Abbruch der Garagen beim Bauhof in der Unghauser Straße.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky antwortet Herr Hennersperger, dass das Flächenangebot nahezu gleich bleibt und der jetzige Standard beibehalten wird. Der große Vorteil gegenüber der jetzigen Situation besteht jedoch nun darin, dass alle Bauhofeinheiten zentral an einer Stelle liegen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass der neue Bauhof auf die jetzigen Gegebenheit zugeschnitten ist und eine qualitative und funktionsgerechte Verbesserung erreicht wird. Es wird hier eine sehr wirtschaftliche Lösung auf städtischem Grundstück im Gewerbegebiet geschaffen. Die Fahrstrecken bleiben entsprechend kurz.

Herr Stadtrat Strachowsky regt an, dass die großen Lastzüge über die noch freie (evtl. zukünftige Wertstoffhof-Fläche) ausfahren und nicht auf dem Bauhofgelände wenden sollten.

Die Herren Stadträte Kokott und Strachowsky sprechen sich dafür aus, dass zumindest der Mittelteil der neuen Halle unterkellert werden sollte. Die Mehrkosten hierfür sollen noch ermittelt werden.

Nachrichtlich:

Angaben Büro Hinterschwepfinger bei ca. brutto 1.700 €/m² x 390 m² = ca. 650.000 € brutto + Baunebenkosten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass aufgrund der Höhe der ehem. Kreuzpointnerhalle eine Zwischendecke eingezogen werden konnte und somit eine große zusammenhängende Lagerfläche entstanden ist. Der Vorteil hierbei ist zudem, dass das Ein- und Auslagern durch eine mobile Hebebühne oder einen Stapler vorgenommen werden kann und nicht über eine Kellertreppe transportiert werden müsste. Mögliche Hochregale erhöhen die Lagerkapazität in der Halle, so dass ein Keller hier kompensiert werden kann.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö antwortet Herr Hengersperger, dass zur Errichtung des Neubaus zwar Bäume entfernt werden müssen, Ersatzpflanzungen aber an der Grundstücksgrenze hinter dem neuen Gebäude im Bereich der Salzhalle vorgenommen werden sollen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten schalltechnischen Richtwerte ist noch durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Das Einvernehmen für die erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. neues Salzachzentrum

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist der Standort für die Discothek umgeplant worden. Der erste Planentwurf wurde der Stadt bereits präsentiert. Der Bauantrag soll im Januar eingereicht werden. Die Vertragssituation mit Edeka soll noch bis zum Monatsende abgeschlossen werden. Ob der Edeka-Markt während der Bauzeit geschlossen werden muss, oder ob evtl. ein Ersatzstandort als Übergangslösung vorstellbar wäre, muss noch mit dem Betreiber des Markts (Lechertshuber&Wimmer GmbH) abgeklärt werden.

2. **Gehweg zum Pulverturm**

Herr Stadtrat Stadler weist darauf hin, dass beim Weg zum Pulverturm die Stufen teilweise ziemlich hoch sind. Auch bei einigen Wegen zur Burg besteht Nachbesserungsbedarf.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:05 Uhr

Burghausen, 05.10.2016

STADT BURGHAUSEN

HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER

CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER