

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 04.04.2018

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Stefan Angstl

Frau Anna Spindler Vertretung für Herrn Hartmut Strachowsky

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

Protokollführerin

Frau Karin Taubmann Vertretung für Herrn Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Hartmut Strachowsky ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. 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. März 2018

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), südlich Stadtpark;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse; Satzungsbeschluss
- 3.2. Formlose Anfrage durch die M. Grundner GmbH, Burghausen, zur Errichtung eines Bürogebäudes und von Betriebsgebäuden und Lagerflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1299/1, Gemarkung Raitenhaslach, im Gewerbegebiet Lindach B
- 3.3. Antrag auf Vorbescheid durch Helmut Mathias Aigner zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 829/2, Gemarkung Burghausen in der Unghauser Straße 4
- 3.4. Antrag auf Vorbescheid durch Gregor Aigner zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 829/9 und 829/10, Gemarkung Burghausen in der Mehringer Straße 2 und 2a
- 3.5. Antrag auf Vorbescheid durch Gregor und Helmut Mathias Aigner zum Rückbau eines Garagenhofs und Neubau einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 829/2, 829/9 und 829/16-Teilfläche, Gemarkung Burghausen an der Unghauser Straße
- 3.6. ISEK-Vorstellung für die Bereiche Altstadt, Neustadt und Raitenhaslach

Anfragen/Sonstiges

1. Sachstand im nördlichen Industriegebiet

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 7. März 2018**

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. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), südlich Stadtpark; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse; Satzungsbeschluss**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 24.01.2018 bis einschließlich 26.02.2018. Mit der Bekanntmachung erfolgte auch die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch. Es sind folgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

Wärmeversorgung Burghausen GmbH (18.01.2018)

Keine Einwände.

Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz (18.01.2018)

Keine Anregungen oder Hinweise.

Regierung von Oberbayern – höhere Naturschutzbehörde (26.01.2018)

Verweis auf die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (01.02.2018)

Der Bebauungsplanentwurf steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Verwaltungsgemeinschaft Emmerting (13.02.2018)

Keine Einwände.

Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 – Hochbau (26.02.2018)

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 – Tiefbau (26.02.2018)

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – SG 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (26.02.2018)

Pflegearbeiten an Gehölzen sind von einer Fachfirma bzw. geschultem Personal auszuführen. Kappschnitte sind nicht zulässig. Bei Verlust von Gehölzen sind diese innerhalb eines Jahres in gleichwertiger Form zu ersetzen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Pflegearbeiten werden von der Stadtgärtnerei begleitet.

Landratsamt Altötting – SG 22 – Immissionsschutz (26.02.2018)

Das erforderliche Lärm- und Luftreinhaltegutachten wird, laut Begründung, vom Bauherrn in Auftrag gegeben. Die ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben zur Ableitung der Tiefgaragenabluft sollen mit dem Freistellungsverfahren/Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden. Dies ist sicherzustellen.

Abwägung:

Das geforderte Gutachten wird am 04.04.2018 vorliegen. Die Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgt dann zeitnah.

Landratsamt Altötting – Naturschutz

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen

Keine Äußerung

Handwerkskammer für München und Oberbayern (19.02.2018)

Keine Einwände

Gregor und Helmut Aigner (23.02.2018)

Der Abwägungsvorschlag wird zur Stadtratssitzung nachgereicht.

Martin Glöcklhofer (26.02.2018)

Der Abwägungsvorschlag wird zur Stadtratssitzung nachgereicht.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Abwägungen in der vorstehenden Art und Weise und beschließt den Bebauungsplan Nr. 69f als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Formlose Anfrage durch die M. Grundner GmbH, Burghausen, zur Errichtung eines Bürogebäudes und von Betriebsgebäuden und Lagerflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1299/1, Gemarkung Raitenhaslach, im Gewerbegebiet Lindach B

Das Bauunternehmen M. Grundner GmbH, Wackerstraße 31, Burghausen möchte seine Betriebsstätte von Mehring/Niederholz in das Gewerbegebiet Lindach B verlegen.

Wenn der geplante Neubau in Lindach realisiert wird, wird die bereits genehmigte Büroerweiterung am Stammsitz in der Wackerstraße entfallen und dort stattdessen eine Wohnbebauung (Doppelhaus) entstehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gewerbegebiet Lindach vom 19.10.1994. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- nur das Bürogebäude befindet sich auf der Baulinie
- Überbau der Baugrenzen (ca. 860 m²)
- Kfz-Stellplätze außerhalb Bauraum
- Satteldach DN 8° anstatt Flachdach oder Pultdach
- Grundstückseinfriedung

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird in Aussicht gestellt.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Antrag auf Vorbescheid durch Helmut Mathias Aigner zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 829/2, Gemarkung Burghausen in der Unghauser Straße 4

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und entspricht dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung.

Das bestehende Penthouse und Walmdach am Gebäude in der Unghauser Straße 4 sollen zurückgebaut werden und ein neues Geschoss und Penthouse sollen errichtet werden. Es entstehen so 7 neue Wohnungen. Die Gebäudeaufstockung beträgt 6,98 m.

Der bestehende Garagenhof soll ebenfalls abgerissen werden. Darunter wird eine neue Tiefgarage errichtet. Die so entstehende neue Freifläche soll begrünt und visuell in den Stadtpark integriert werden. Die benötigten Stellplätze können in der neuen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die gesetzlichen Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden.

Der südliche und westliche Nachbar haben zugestimmt. Die weiteren Nachbarn müssen noch beteiligt werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Mit 8 zu 1 Stimme.

3.4. Antrag auf Vorbescheid durch Gregor Aigner zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 829/9 und 829/10, Gemarkung Burghausen in der Mehringer Straße 2 und 2a

Die Baugrundstücke liegen im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und entspricht dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung.

Das bestehende Penthouse Mehringer Straße 2/2a soll abgerissen werden und ein neues Geschoss und Penthouse sollen errichtet werden. Es entstehen so fünf neue Wohnungen. Zudem werden zwei Aufzüge angebaut. Die Gebäudeaufstockung beträgt 6,81 m.

Der bestehende Garagenhof soll dabei abgerissen werden. Darunter wird eine Tiefgarage errichtet. Die so entstehende neue Freifläche soll begrünt und visuell in den Stadtpark integriert werden. Die benötigten Stellplätze können in der neuen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die gesetzlichen Abstandsflächen können auf den Baugrundstücken nicht nachgewiesen werden.

Die Grundstücksnachbarn in der Mehringer Straße 4/6 und Ungauer Straße 4 haben zugestimmt. Die weiteren Grundstücksnachbarn müssen noch beteiligt werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Mit 8 zu 1 Stimme.

3.5. Antrag auf Vorbescheid durch Gregor und Helmut Mathias Aigner zum Rückbau eines Garagenhofs und Neubau einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 829/2, 829/9 und 829/16-Teilfläche, Gemarkung Burghausen an der Unghauser Straße

Die Baugrundstücke liegen im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Die Teilfläche auf Grundstücks Fl.-Nr. 829/16 betrifft den städtischen Grünzug. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über das Nachbargrundstück Hinterschwepfinger. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und entspricht dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung.

Der bestehende Garagenhof soll abgerissen werden und darunter eine neue Tiefgarage errichtet werden. Die so entstehende neue Freifläche soll visuell in den Stadtpark integriert werden. Den bestehenden 20 Stellplätzen stehen 32 in der Tiefgarage gegenüber. Es werden somit 12 neue Stellplätze geschaffen.

Der südliche Nachbar hat zugestimmt. Die weiteren Nachbarn müssen noch beteiligt werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl fasst die drei Bauvorhaben der Bauherren Aigner zusammen und erläutert sie ausführlich.

Er begrüßt die geplante Tiefgarage, die Aufstockung sowie den Anbau von Aufzügen und berichtet von der gemeinsamen Besprechung mit den Beteiligten (Aigner, Hinterschwepfinger und Glöcklhofer als Nachbar), welche wegen der Nachbarzustimmung in Sachen Abstandsflächen, einer einvernehmlichen Lösung bezüglich einer gemeinsamen Tiefgarageneinfahrt und anderer baurechtlicher Fragen wichtig war.

Weniger zufrieden ist er mit der vorhandenen Trafostation, deren Verlegung sehr kostenintensiv ist.

Auf die Frage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass der jetzt vorhandene Busparkplatz zum Ein- und Aussteigen für Burg- und Hotelbesucher evtl. in die Wackerstraße verlegt werden soll, das Denkmal Scheipel/Schön wird von der Straße weg in den Grünzug verlegt.

Herr Stadtrat Bauer spricht sich wegen der nicht nachgewiesenen gesetzlichen Abstandsflächen gegen die Vorhaben aus und verweist auf den von Herrn Aigner trotz mehrfacher Anfragen noch nicht an die Stadt verkauften Grünstreifen beim C&A.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Die Gebietsverträglichkeit der Tiefgarage muss durch ein Lärmgutachten nachgewiesen werden.

Das Unterbaurecht am städtischen Grünzug wird eingeräumt.

Mit 8 zu 1 Stimme.

3.6. ISEK-Vorstellung für die Bereiche Altstadt, Neustadt und Raitenhaslach

Die Vorstellung erfolgt direkt in der Stadtratssitzung durch das Büro m g k Mahl-Gebhard-Konzepte, Stadtplaner, München.

Herr Erster Bürgermeister berichtet, dass in der Stadtratssitzung für jedermann zum Nachlesen ein Geheft durch das Büro m g k verteilt und der ISEK-Vorgang bis zur Sommerpause abgeschlossen sein wird.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat nimmt das Integrierte städtebauliche Entwicklungs-Konzept zur Kenntnis.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. Sachstand im nördlichen Industriegebiet

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet ausführlich über den Sachstand im nördlichen Industriegebiet.

Es gibt sehr interessante und werthaltige Nachfragen nach Industriegebietsansiedlungen bei der Stadt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl lobt die hervorragende Zusammenarbeit mit der Gemeinde Haiming, zwecks gemeinsamer Neukonzeption des Industriegebiets nördlich der Fa. Borealis wird eine Zweckvereinbarung mit der Gemeinde Haiming abgeschlossen werden; hierzu liegt ein erster Entwurf bereits vor. Nachdem das Gas- und Dampfkraftwerk nicht realisiert wird, soll die Ansiedlung anderer Betriebe durch die Schaffung von Baurecht forciert werden.

Für die Gemeinde Haiming übernimmt die Stadt Burghausen die Bauleitplanung ähnlich wie im Bereich der Loxxess-Halle, in der Zweckvereinbarung werden zudem die Fragen der Straßenerschließung, der Erschließungs- und Unterhaltskosten sowie die Realsteuerverteilung geregelt.

Im Bereich des KV-Terminals sind alle Flächen vergeben. Neben der Fa. Greiwing werden noch die Firmen Schmidt und Staudhammer sowie 2 kleinere Betriebe angesiedelt.

Problematisch ist die Verfrachtung des PFOA-haltigen Oberflächenabschubs. Um hiermit einen Lärmschutzwall errichten zu können, ist eine Bebauungsplanänderung nötig. Die erforderlichen Rodungen müssten durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die japanische Firma Kasei, welche an einer Ansiedlung auf Haiminger Seite Interesse gezeigt hat, beurteilt gegenwärtig den Standort Antwerpen, sodass in dieser Frage erst in 2 – 3 Monaten mit einer Entscheidung gerechnet werden kann.

Als sicher gilt, dass die Fa. Max Aicher eine Fabrik für Elektrodenherstellung, welche hierfür Koks von der OMV mitverarbeitet, errichten wird.

Insgesamt ist im Bereich des nördlichen Industriegebiets 2018 - 2021 (nächster OMV Shutdown) mit Gesamtinvestitionen in Höhe von 500 Mio. € zu rechnen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 14.35 Uhr

Burghausen, 04.04.2018

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**KARIN TAUBMANN
PROTOKOLLFÜHRERIN**