

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 05.09.2018

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

Frau Isabelle Brodschelm Vertretung für Herrn Dr. Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Gunter Strebel Vertretung für Herrn Angstl

Berichterstatter

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö ortsabwesend

Herr Stefan Angstl ortsabwesend

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 Tagesordnungspunkten 3.3 (Namensgebung für die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 – **wird abgesetzt!**), 3.7, 3.8 und 3.9 genehmigt. Die vorgetragenen 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 10. Juli 2018

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO
- 2.3. Planungskonzept Kindergarten ZULF; Bericht
- 2.4. Seniorengerechtes Gemeinschaftswohnen BuWoG, Liebigstraße/Baugebiet Burgkirchener Straße

3. Vorberatung

- 3.1. Bebauungsplan Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich); Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
- 3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B und Bahnlinie (nördlich); Abwägungen nach der öffentlichen Auslegung; Feststellungsbeschluss
- 3.3. Bauantrag durch die Nigl Holding GmbH, Neureichenau zum Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 874/41, Gemarkung Burghausen in der Robert-Koch-Straße 15
- 3.4. Bauantrag der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Burghausen mbH & Co. KG zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage und Heizkraftwerk auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2073/0, 2073/1, 855/8, 855/6, 857/30, 859/2, 860/2, 859/4, 2071/4, 2073/2, 2073/3 und 2071/6, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße/Robert-Koch-Straße/Badhöringer Straße
- 3.5. Bauantrag durch die Müller Ltd. & Co. KG, Ulm zur Nutzungsänderung des Laden Café "Bäcker Bachmeier" in einen Drogeriemarkt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 861/2, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 27
- 3.6. Vorstellung der Machbarkeitsstudie "Parkgarage in der Zaglau"
- 3.7. Anbau einer Ringerhalle an die bestehende Dreifachturnhalle mit Übernachtungsmöglichkeiten im Sportpark Burghausen; Lage: Franz-Alexander-Str. 7 in 84489 Burghausen, Flst.-Nr. 1066/96
- 3.8. Bauantrag der Stadt Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2138/1, 2, 5, 16, Gemarkung Burghausen in der Immanuel-Kant-Straße
- 3.9. Bauantrag durch die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH, Marktler Straße 61, Burghausen zur Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwalls mit PFOA-belastetem Erdreich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 21/4, Gemarkung Holzfelder Forst zwischen der Terminalstraße und der B20

Anfragen/Sonstiges

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

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

Zu Nr. 1 – Bauantrag durch Ursula und Peter Singer, zur Nutzungsänderung der bisherigen Wohnung in einen Beherbergungsbetrieb mit vier Gästezimmern

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass aufgrund der beantragten Nutzungsänderung von der Verwaltung kein Problem bzgl. der Parkplätze gesehen wird.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. **Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO**

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.3. **Planungskonzept Kindergarten ZULF; Bericht**

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist der Grundstückskauf des Kindergartens von der Pfarrei Zu Unserer Lieben Frau notariell abgeschlossen. Zudem wurde das Pfarrheim mit umliegender Teilfläche im Erbbaurecht erworben. Die drei Kindergartengruppen sind mit 75 Kindern voll ausgelastet. Aufgrund der großen Nachfrage nach Krippenplätzen sollen nun beim bestehenden Pfarrheim zwei zusätzliche Kinderkrippengruppen inkl. Bewegungsbereich für insgesamt 30 Kinder errichtet werden, sodass im Gesamtareal drei Kindergartengruppen und vier Kinderkrippengruppen zur Verfügung stehen. Die Umbaukosten belaufen sich auf ca. 700.000 €. Der Pfarrsaal im 1. Stock bleibt bestehen. Die jetzige Betriebsvereinbarung mit dem Katholischen Stadtpfarramt Zu Unserer Lieben Frau wird unter Einbeziehung der zwei neuen Kinderkrippengruppen fortgeführt. Frau Wallinger (Leiterin Kindergarten ZULF) wird dann die Gruppenleitung für alle sieben Gruppen innehaben und wird vom eigentlichen Erzieherdienst freigestellt. Mit den Baumaßnahmen soll möglichst schnell begonnen werden, um die neuen Gruppen im Februar/März bereits nutzen zu können.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert die Planung.

Herr Stadtrat Strachowsky bittet mitzuteilen, wie viele Krippenplätze (inkl. Kosten) seit dem Beschluss der Kostenfreiheit neu geschaffen worden sind.

Nachrichtlich:

Die Übernahme der Kinderkrippengebühren für Burghauser Kinder erfolgt seit 01.02.2018 bis zum Abschluss des Kinderkrippenjahres 2019/2020 (31.08.2020). Von der Gebührenbefreiung sind mtl. rd. 100 Kinder betroffen. Die Kosten für die Stadt belaufen sich seitdem auf rd. 115.000 € (Feb. bis Aug.). Neue Kinderkrippengruppen sind seit Februar bisher noch nicht in Betrieb gegangen.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.4. **Seniorenrechtliches Gemeinschaftswohnen BuWoG, Liebigstraße/Baugebiet Burgkirchener Straße**

Herr Erster Bürgermeister Steindl führt aus, dass bereits im Jahr 2015 die Errichtung eines seniorenrechtlichen Gemeinschaftswohnhauses im Bereich der Grünanlagen in der Liebigstraße diskutiert wurde. Bauherr wäre hier die Burghäuser Wohnbau GmbH gewesen. Das Projekt wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da sich die Interessentengruppe zerschlagen hat. Die Planung könnte jedoch jederzeit wieder aufgenommen werden.

Auch im neuen Baugebiet an der Burgkirchener Straße wurden im Bebauungsplan bewusst zwei Baufelder für seniorenrechtliches Gemeinschaftswohnen vorgesehen. Insgesamt könnten hier 24 Wohneinheiten errichtet werden. Eines dieser Baufelder könnte auch hier von der BuWoG bebaut werden. Die Stadt könnte ein solches Projekt unterstützend begleiten. Die Interessenten sollen bei der Planung mitwirken und müssten die Gesamtfinanzierung leisten.

Solche Wohnmodelle wurden bereits in anderen Städten erfolgreich realisiert (vgl. Ebersberg, Wasserburg). Entscheidend ist hier jedoch, dass sich die Wohngruppen selbst zusammengefunden und organisiert haben.

Herr Stadtrat Resch ist der Ansicht, dass aufgrund der SEVESO III-Richtlinie im Bereich der Liebigstraße keine Verdichtungsmaßnahmen mehr möglich sind.

Herr Stadtrat Strachowsky fragt nach, ob es aktuell eine konkrete Nachfrage für ein derartiges Wohnprojekt gibt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Thematik in der Arbeitsgruppe Senioren diskutiert wurde. Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt aber auch klar, dass sich eine Interessensgruppe für seniorenrechtliches Gemeinschaftswohnen eigenständig aus der Bürgerschaft heraus formieren muss.

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger geht davon aus, dass in der Bürgerschaft entsprechende Interessenten vorhanden sind und begrüßt daher, dass das Thema aufgegriffen wird. Die nächsten Monate sollten genutzt werden, dass sich diese Bürger zu einer Interessensgemeinschaft formieren und bei der Realisierung eines solchen Wohnmodells mitwirken. Gerade das Vorhaben an der Burgkirchener Straße sollte zeitnah realisiert werden.

Auch Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann sieht den Bedarf und den Wunsch in der Bevölkerung gegeben. Jetzt wäre der richtige Zeitpunkt, ein solches Projekt zu initiieren, das von Seiten der Stadt unterstützt wird.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Bebauungsplan Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich); Beschlußmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung am 18.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 für o.g. Bereich gebilligt.

Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt und liegt mit 03.09.2018 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 24.07.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbarn aufgefordert, ihre Stellungnahme dazu bis 03.09.2018 abzugeben.

Folgende Stellungnahmen sind bei der Stadt eingegangen:

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 (22.08.2018):

Sachgebiet 52 (Hochbau):

In Ergänzung zur bereits ergangenen Stellungnahme des Sachgebietes 52-Hochbau im Schreiben des Landratsamtes Altötting / Sachgebiet 51 vom 05.06.2018 wird zu den nun vorgelegten geänderten Unterlagen wie folgt Stellung genommen:

1. In Festsetzung A.2 wurde das vorgegebene Maß für die Gebäudehöhe fälschlicherweise als Zahl der Vollgeschosse bezeichnet. Eine korrekte Erklärung der römischen Ziffern, die wohl die Zahl der Vollgeschosse angeben sollen, fehlt daher nach wie vor.
2. Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Abänderung zur vorhergehenden Fassung des Bebauungsplanes nun als Maximalwert angegeben (Festsetzung C.2.2.), während sie früher zwingend festgesetzt war. Zur Vermeidung störend großer Höhensprünge zwischen den einzelnen Gebäuden wird deshalb empfohlen, zusätzlich auch eine Mindestwandhöhe festzulegen.
3. In Festsetzung C.2.3. wurden nun unter dem 3. Spiegelstrich die Gebäudehöhen (zu ergänzen wäre: der Hauptgebäude) auf Parzelle 45 nur durch die Vorgabe einer Mindestbauhöhe geregelt. Die Angabe einer maximalen Gebäude- bzw. Wandhöhe ist daher noch erforderlich.
4. Im Interesse der Übersichtlichkeit und Klarheit sollten Parzellen mit unterschiedlichen Gebäudetypen durch eine sogenannte Perlschnur gem. der Anlage zur PlanZV voneinander getrennt werden.

Abwägung

zu 1

Der Plan wird entsprechend mit römischen Ziffern und der korrekten Zeichenerklärung ergänzt.

zu 2

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 sollen entgegen dem Baugebiet Nr. 97 (östlich) auch erdgeschossige Bauten (Bungalows) zugelassen werden um den Bedarf an behindertengerechtem, erdgeschossigem Wohnen gerecht zu werden. Anfragen hierzu liegen der Stadt bereits vor. Dem Vorschlag, Mindestwandhöhen festzulegen, wird nicht gefolgt.

zu 3

Die Gebäudehöhen ü.NN werden ergänzt mit „*Die Gebäudehöhen der Hauptgebäude ü.NN sind...*“

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, welche auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind, einzuhalten.

Die max. Gebäude- bzw. Wandhöhe (max. Bebaubarkeit, welche durch den Stadtrat in der vorgelegten Form gewünscht ist) regelt sich somit durch Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Der Erforderlichkeit, eine weitere Festsetzung einzuarbeiten, in Form einer zusätzlichen max. Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe, wird nicht gefolgt.

zu 4

Der Hinweis nach einer Perlschnur, die unterschiedlichen Gebäudetypen zu trennen, wird verstanden. Im Zuge der Übersichtlichkeit ist jedoch eine Abtrennung durch die einzelnen Baugrundstücke in der vorliegenden Version ausreichend und die Zuordnung der einzelnen Typen eindeutig zuordnungsbar.

Eine zusätzliche Abtrennung mittels einer Perlschnur erfolgt nicht.

Sachgebiet 22 (Immissionsschutz):

Auf Grund der hohen Verkehrslärmimmissionen, vor allem an der straßenzugewandten Seite der Riegelbebauung, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Planung **erhebliche Bedenken** (weitere Details siehe unsere Stellungnahme vom 17.05.2018).

Trotzdem wurde das Vorhaben von der Stadt Burghausen abwogen. Die ausführliche rechtliche Begründung hierzu kann von uns aus fachlicher Sicht nicht beurteilt werden kann.

Die von der Gutachterin vorgeschlagenen Farbmarkierungen und separaten Darstellungen der besonders belasteten Fassaden wurden leider nicht in den B-Plan übernommen (siehe unsere Stellungnahme vom 17.05.2018, Punkt 2 Beurteilung), was das visuelle Lesen und Verstehen des B-Planes erschwert. Die Signalfarbe ‚rot‘ sowie separate Darstellungen der zur Nachtzeit besonders belasteten Fassaden würden die kritischen Bereiche hervorheben.

Abwägung:

An der Abwägung durch den Stadtrat vom 18.07.2018 zum Billigungsbeschluss wird weiterhin festgehalten.

Die im Lärmschutzgutachten Müller BBM vom 15.03.2018, ergänzt am 20. März 2018, vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die angesprochene Signalfarbe rot ist durch die Planzeichenverordnung bereits für die Baulinie vergeben. Um Verwechslungen z.B. zur Baulinie zu vermeiden und die Leserlichkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten, bleiben die gewählten Farbmarkierungen unverändert im Bebauungsplan erhalten.

Sachgebiet 22 (Bodenschutz):

Keine Äußerung, da keine Einwendungen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Keine Äußerung

Gesundheitswesen:

Keine Äußerung

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (13.08.2018):

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde (ROB)berücksichtigt.

Stadtwerke Burghausen (14.08.2018):

Keine Einwände

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde- (07.08.2018):

Verweis auf die Stellungnahme vom 15.05.2018.

Unter der Voraussetzung, dass den Belangen von Natur und Landschaft in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde ausreichend Rechnung getragen wurde, steht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 i.d.F. vom 18.07.2018 den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Belange von Natur und Landschaft wurden in Zusammenarbeit des Umweltamtes (in der letzten Fassung) berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (27.07.2018):

Keine Einwände

Gemeinde Emmerting (30.08.2018):

Keine Einwände

Da nun auch die Möglichkeit eingeräumt werden soll, dass erdgeschossige Bungalows errichtet werden können, bittet Herr Stadtrat Strachowsky im Hinblick auf das Gesamtbild diese Bungalows nach Möglichkeit in der letzten Reihe anzusiedeln.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat wägt die eingegangenen Einwände in der vorstehenden Art und Weise ab und beschließt den Bebauungsplan Nr. 100 in der Fassung vom 12.09.2018 als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B und Bahnlinie (nördlich); Abwägungen nach der öffentlichen Auslegung; Feststellungsbeschluss

Mit dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Grundstücke im Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 bezüglich des „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Funsport & Bikecenter“ wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden davon benachrichtigt. Nachfolgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz (23.06.2018)

Keine Einwände, Hinweise oder Äußerungen

IHK für München und Oberbayern (23.07.2018)

Der Ausweisung wird zugestimmt.

Landratsamt Altötting Bauleitplanung SG 51 (24.07.2018)

Keine Äußerung

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (30.07.2018)

Keine eigene Stellungnahme

Handwerkskammer für München und Oberbayern (27.07.2018)

Keine weiteren Anmerkungen

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes fest. Die Genehmigung ist beim Landratsamt Altötting zu beantragen.

Zusammenfassend wird erklärt, dass ein Alternativstandort für die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel nicht in Betracht kam, weil nur an dieser Stelle der vorhandene Einzelhandelsbetrieb Funsport erweitert werden kann. Eine wirtschaftlich sinnvolle Planungsalternative bestand nicht; die angestrebte Erweiterung des bestehenden Betriebes drängt sich nur an Ort und Stelle auf. Die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden vollständig berücksichtigt.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Bauantrag durch die Nigl Holding GmbH, Neureichenau zum Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 874/41, Gemarkung Burghausen in der Robert-Koch-Straße 15

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 41 für den Bereich Auer-von-Welsbach-Str. (südlich), Marktler-Straße (östlich), Johannes-Hess-Schule, Hauserbauernstraße (westlich), Robert-Koch-Straße (beiderseits), Bunsenstraße (westlich) vom 16.03.1998 und im Sanierungsgebiet für die Neustadt.

Im festgesetzten Kerngebiet sind die geplanten Nutzungen im EG der Bäckereiladen mit Café/Gastronomiefläche und der Metzgereiladen sowie im 1. OG die Hotelerweiterung mit 10 Hotelzimmern gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

Der südliche Nachbar hat zugestimmt.

Mit einem Fluchtbalkon im 1. OG soll die städtische Fläche (Gehweg an der Robert-Koch-Straße) überbaut werden.

Die Nutzungsänderungen lösen einen Mehrbedarf nach einem Kfz.-Stellplatz aus. Die Stellplatzverpflichtung soll durch Ablösung erfüllt werden.

Die Lebensmittelüberwachung, die untere Immissionsschutzbehörde und das städtische Ordnungsamt müssen noch beteiligt werden.

Der Brandschutznachweis liegt noch nicht vor.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sollen die geplanten Nutzungen im Erdgeschoss (Ladeneinheiten mit Bäckerei und Metzgerei) sowie die Hotelenerweiterung im 1. Obergeschoss mit 10 Hotelzimmern auf der Rückseite des Gebäudes zur Johannes-Hess-Schule hin realisiert werden.

Herr Stadtrat Stadler weist darauf hin, dass sich die Bauausschussmitglieder in der Vorbesprechung zur Bauausschusssitzung darüber einig waren, dass der angedachte Fluchtbalkon im 1. OG aus optischen Gründen nicht akzeptabel ist und man sich gegen die Errichtung ausspricht.

Frau Kreil weist darauf hin, dass dem Fluchtbalkon schon allein aus Brandschutzgründen widersprochen werden muss.

Herr Stadtrat Bauer gibt zu bedenken, dass aufgrund der Feuerwehrezufahrt die angedachten Ladeneinheiten auf der Gebäude-Rückseite keine Zufahrtsmöglichkeiten für die Belieferung hätten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass die Situation auf der Rückseite des Gebäudes nicht zufriedenstellend gelöst ist. Es wäre im Interesse der Stadt eine Verbesserung dieses Bereichs zu erreichen und diesen der Qualität des Schul-Vorplatzes anzugleichen. Hierzu müsste jedoch auch der Gebäudeeigentümer kooperationsbereit sein.

Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Strebels sollte man dann auch nicht der Planung zustimmen. Der Bauwerber sollte vielmehr aufgefordert werden, eine gemeinsame Lösung mit der Stadt im Umfeld zu erarbeiten.

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Bauantrag der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Burghausen mbH & Co. KG zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage und Heizkraftwerk auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2073/0, 2073/1, 855/8, 855/6, 857/30, 859/2, 860/2, 859/4, 2071/4, 2073/2, 2073/3 und 2071/6, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße/Robert-Koch-Straße/Badhöringer Straße

Es wird Bezug genommen auf den Stadtratsbeschluss Nr. 2.1 ö. vom 14.03.2018.

Damals wurde festgelegt, dass die Planungen auf Basis des vorgestellten Bauantrages fortgeführt werden können.

Bezüglich der Fassadengestaltung, des Dachaufbaus und der Tiefgarage ist es zwischenzeitlich zu geringfügigen Planänderungen gekommen. Die bestehende Diskothek ist nicht mehr Gegenstand des Bauantrages.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 29f für den Bereich Salzachzentrum, Badhöringer Straße (östlich), Robert-Koch-Straße (nördlich), Marktler Straße (beidseitig), vom 16.11.2010 nicht vollständig ein:

1. Überbau der Baugrenze mit Terrasse im 1.OG → 13 m²
2. Überbau der Baugrenze mit Gesamtgebäude entlang der Badhöringer Straße → 442 m²
3. Überbau der Baugrenze mit Glasbau beim Nordeingang → 238 m²
4. Gebäudehöhe im Bereich Gründach über EG im Norden 426,02 m anstatt mind. 431,00 m ü. NN
5. Glasaufbau außerhalb des ausgewiesenen Baubereichs → 6 m²
6. Glaskuppel 7 m anstatt max. 5 m über der Dachhaut
7. Überbau des Bauraums mit der Tiefgarage und Treppe → 385 m²
8. Offene Anlieferzone an der Marktler Straße
9. Offene Anlieferzone an der Pettenkofer Straße
10. Tiefgaragenausfahrt stadteinwärts
11. Tiefgaragenein- u. ausfahrt Badhöringer Straße ca. 50 m nach Süden verschoben
12. Vordächer Marktler Straße u. Nordeingang außerhalb Baufenster → 132 m²
13. Überbau des Baufensters zur Marktler Straße → 70 m².

Der Stellplatznachweis wird abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 40 m² NF(V)) mit einem Stellplatz je 64 m² Verkaufsfläche geführt. Die vertragliche Grundlage für diese Berechnung ist aber nach Kündigung der Verträge mit Taurus weggefallen.

Die Verkaufsfläche wird vorläufig mit 13.331 m² angegeben. Damit ergeben sich bei einem Divisor mit 64 m² 208 Kfz.-Stellplätze und bei einem Divisor mit 40 m² 333 Kfz.-Stellplätze. Die Tiefgarage enthält 387 Stellplätze, davon sind 51 Stellplätze im Bereich der Bestandstiefgarage unter dem Gebäude Marktler Straße 47 (ehemaliger Bauteil C).

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist der Bauantrag aufgrund der Diskussion in der Stadtratssitzung am 14.03.2018 hauptsächlich in folgenden Punkten überarbeitet worden:

- *Auflockerung der Fassadenstruktur entlang der Marktler Straße*
- *Behinderten-Stellplätze in der Tiefgarage im Hinblick auf Breite, Auffindbarkeit und der Sichtachsen überprüft und umgestaltet*
- *Anlieferzonen an Pettenkoflerstraße und Marktler Straße sind ausschließlich für die Anlieferung von Kleinanlieferungen mit Lkws mit einer Länge von max. 10,5 m (Sprinter). Die Hauptanlieferung erfolgt über die Tiefgarage.*

Herr Stadtrat Bauer fragt nach, wann die rückwärtigen Gebäudeteile abgerissen werden können. Es wäre schon ein großer Gewinn für das Stadtbild und auch ein Signal an die Bürger, dass die Bebauung vorangetrieben wird.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass sich die Gebäude direkt über der Tiefgarage befinden und auch mit der Statik der Tiefgarage zusammenhängen. Ein vorzeitiger Abbruch der Gebäude ist daher nicht möglich. Es muss hier abgewartet werden, bis mit der Gesamt-Baumaßnahme begonnen wird.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strebel erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Anlieferzone Pettenkoflerstraße über die bestehende Zufahrt im Anschluss an das Modegeschäft Hell angefahren wird.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Burghausen erteilt die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Kfz.-Stellplätze sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vom 12.11.2014 (1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Bauantrag durch die Müller Ltd. & Co. KG, Ulm zur Nutzungsänderung des Laden Café "Bäcker Bachmeier" in einen Drogeriemarkt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 861/2, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 27

Das Grundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch und im Sanierungsgebiet Neustadt. Der Drogerieladen mit Werbeanlage fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Nutzungsänderung generiert keinen Stellplatzmehrbedarf. Die Nachbarbeteiligung wird noch durchgeführt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.6. Vorstellung der Machbarkeitsstudie "Parkgarage in der Zaglau"

Das Büro Karl-Markert wurde mit einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Parkgarage in der Zaglau beauftragt.

Die Vorstellung des Zwischenstandes zur Machbarkeitsstudie „Parkgarage Zaglau“ erfolgt direkt zur Stadtratssitzung.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurden den Architekten folgende Vorgaben gemacht, die in der Machbarkeitsstudie auch weitgehend umgesetzt wurden:

- Schaffung von mind. 80 – 90 zusätzlichen Parkplätzen zum ebenerdigen Bestand von 70 Stellplätzen (Gesamtkapazität: 160 – 170 Stellplätze)
- ausreichender Abstand zum bestehenden Seminarbau des Kurfürst-Maximilian-Gymnasiums (Gebäudeeigentümer Stadt)
- Keine zu tiefe Ausschachtung aufgrund der Hochwasser-Problematik

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist ergänzend darauf hin, dass die Parkgarage Zaglau nur einer von sechs Bausteinen im Bereich des Stadtplatzes ist, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen:

1. Sanierung der Hans-Stethaimer-Schule in den Jahren 2019 – 2020
2. Errichtung eines Schul-Pausengartens hinter dem Pfarrhaus in Richtung Burgberg
3. Verbesserung des Kirchenplatzes um die Mariensäule und Verbesserung der ÖPNV-Haltestellen
4. Errichtung eines Aufzuges von der Altstadt-Tiefgarage auf den Stadtplatz
5. Erneuerung der Pflasterung entlang der Hausfassaden auf einer Breite von 3 – 3,5 m um eine bessere Gehwegqualität zu erhalten
6. Umgestaltung der Kanzelmüllerstraße in Richtung Josephskirche mit neuer Belagsfläche und Auflösung der bestehenden Parkplätze

Die Parkgarage sollte daher als erster Punkt realisiert werden, um für die weiteren Baumaßnahmen Ersatz-Parkplätze anbieten zu können.

3.7. Anbau einer Ringerhalle an die bestehende Dreifachturnhalle mit Übernachtungsmöglichkeiten im Sportpark Burghausen; Lage: Franz-Alexander-Str. 7 in 84489 Burghausen, Flst.-Nr. 1066/96

Die bestehende Dreifachturnhalle soll für die Ringerabteilung des SV Wacker Burghausen e.V. erweitert werden.

Es ist geplant, den Anbau an die Dreifachturnhalle als Ringer–Leistungszentrum auszubilden.

Die bestehende Ringerhalle im unmittelbaren Umfeld weist starke bauliche Mängel auf, welche nun den Neubau bzw. Anbau erfordern.

Das Bauvorhaben wurde bei dem kurzfristig veröffentlichten Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ angemeldet.

Das Büro Strasser aus Traunstein hat einen Vorentwurf (Machbarkeitsstudie) entwickelt.

Die Vorstellung zum Zwischenstand der Planung erfolgt direkt zur Sitzung.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll vom Lirk-Komplex lediglich die alte Spielhalle mit dem Anbau der Duschen und Umkleiden bestehen bleiben. Die restlichen Gebäude werden abgebrochen. Der Anbau der Ringerhalle an die bestehende Dreifachturnhalle umfasst eine Trainingshalle, einen eigenen Krafraum sowie einen Physiobereich. Zudem sollen eine Sauna und ein Besprechungsraum errichtet werden. Für die Errichtung von Zimmern als Übernachtungsmöglichkeit für auswärtige Ringer sieht Herr Erster Bürgermeister Steindl keine Notwendigkeit.

Auf beigefügte Anlage wird verwiesen.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass man sich zum Ziel gesetzt hat, Burghausen als Ringer-Stützpunkt zu etablieren.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt die Planung weiter zu entwickeln.

Mit allen 9 Stimmen

3.8. Bauantrag der Stadt Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2138/1, 2, 5, 16, Gemarkung Burghausen in der Immanuel-Kant-Straße

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 99 für den Bereich Hechenbergstraße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (westlich), Immanuel-Kant-Straße (östlich), - ehemaliger Verkehrserziehungsplatz – vom 24.04.2018. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- zulässige Gebäudehöhe 12,10 m; geplante Gebäudehöhen 12,20 m – 12,31 m
- zulässige Höhe Nebengebäude 5,30 m ; geplant 5,67 m
- PV-Anlagen ohne Abstand zur Dachhautaußenkante
- Überbau der Baugrenzen mit zwei Fußgängerbrücken von den Wohnungen zu den Abstellräumen

Ein unmittelbarer Nachbar hat nicht zugestimmt.

Der Nachweis der Kfz.-Stellplätze wird abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung mit 1,2 Stellplätzen je Wohnung geführt.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 2.779 m². Sie verteilt sich auf acht Vier-Zimmerwohnungen, 16 Drei-Zimmerwohnungen, 17 Zwei-Zimmerwohnungen, und vier Ein-Zimmerwohnungen.

Die Baukosten werden mit 7.320.000,- € berechnet.

Ein Freiflächengestaltungsplan muss noch vorgelegt werden.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurde im Aufsichtsrat der Burghauser Wohnbau GmbH aufgrund der Kostensituation diskutiert, ob die Anzahl der Wohnungen von 46 auf 50 – 55 erhöht werden könnte. Dies wurde entsprechend von Herrn Dillinger (Architekt) überprüft. Man ist jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan völlig neu diskutiert werden müsste und der Lärmschutz bei einem zusätzlichen Stockwerk nicht eingehalten werden könnte. Deshalb soll nun die ursprüngliche Planung (die auch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens war) realisiert werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt. Von der städtischen Stellplatzsatzung wird eine Abweichung erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.9. Bauantrag durch die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH, Marktler Straße 61, Burghausen zur Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwalls mit PFOA-belastetem Erdreich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 21/4, Gemarkung Holzfelder Forst zwischen der Terminalstraße und der B 20

Das Grundstück Fl.-Nr. 21/4, Gemarkung Holzfelder Forst ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen als Bannwald mit den Bezeichnungen Erholungswald, Straßenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald und Lärmschutzwald dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87a für den Bereich Güterverkehrszentrum im Holzfelder Forst, westlich der B 20, nördlich des Alzkanals und südlich Piesinger Sträßchen vom 14.10.2011.

Die geplante Aufschüttung (ca. 27.000 m³) widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Bannwaldfläche W 1: Erhaltung der Fläche als Waldfläche mit geregelter forstwirtschaftlicher Nutzung – an den Außenrändern der Waldfläche ist ein gestufter Waldrand aus einheimischen standortgerechten Gehölzarten in einer Tiefe von mind. 5 m anzulegen. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

Herr Udo Link, Müller-BBM Projektmanagement GmbH hat im Auftrag der WiBG mit Schreiben vom 03.08.2018 festgestellt, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sei.

Herr Steinberger hat das Bauvorhaben bereits mit dem Landratsamt Altötting bezüglich bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Belange abgestimmt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert den Antrag der Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH. Die nun vorgeschlagene Lösung wurde in mehreren Gesprächen mit Herrn MdL Marcel Huber (Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz), dem Umweltministerium und dem Landratsamt Altötting diskutiert. Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat prüfen die zuständigen Behörden, ob es sich hier um eine genehmigungsfähige Maßnahme handelt. Die Stadt will sich hier auch von Sachverständigen betreuen lassen, um etwaige Fehler zu vermeiden.

Herr Stadtrat Resch hält die vorgeschlagene Lösung für pragmatisch und sinnvoll. Er sieht jedoch die Gefahr, dass durch den Transport der Aushub dann nach Abfallrecht behandelt werden könnte.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass der Bauantrag nach positiven Stadtratsbeschluss durch das Landratsamt Altötting und das Umweltministerium in einem separaten Genehmigungsverfahren geprüft und entsprechend genehmigt oder abgelehnt wird.

Herr Stadtrat Strachowsky fragt nach, ob der Aushub zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch einmal abgetragen und an einen anderen Ort transportiert werden muss.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die Umweltabteilung des Landratsamts Altötting momentan als Gesamtlösung ein Bodenmanagementsystem für den gesamten Landkreis Altötting erarbeitet. Das Ergebnis gilt es zunächst abzuwarten.

Auf beigefügte Anlage wird verwiesen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Baugenehmigung ist mit der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87a zu erteilen.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

Keine Wortmeldungen!

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:10 Uhr

Burghausen, 05.09.2018

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**