

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 04.09.2019

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 ab 14.05 Uhr

Herr Martin Lengfellner

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Berichterstatter

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

Protokollführerin

Frau Karin Taubmann

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Berichterstatter

Herr Michael Bock 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 Tagesordnung wird mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 3.5 genehmigt.**

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 10. Juli 2019

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

3. Vorberatung

- 3.1. Formlose Anfrage durch die Pfarrkirchenstiftung „Zu Unserer Lieben Frau“, Piracher Straße 16, Burghausen zur Errichtung eines Café und einer Sakristei mit Pfarrbüro auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/31, Gemarkung Burghausen an der Piracher Straße
- 3.2. Bauantrag des SV Wacker Burghausen e.V., Franz-Alexander-Straße 7, Burghausen zur Errichtung einer Ringerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1066/96, Gemarkung Burghausen in der Franz-Alexander-Straße 7
- 3.3. Vorlage im Genehmigungsverfahren durch die Edith Schultheiß & Ydalisa Aigner GmbH zur Errichtung von 9 Sozialwohnungen, 22 Eigentumswohnungen, 15 Boardinghouse-Appartements, einem Ladengeschäft, einer Physiotherapiepraxis und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1043/2 und 1043/3, Gemarkung Burghausen in der Krankenhausstraße 3 und 14
- 3.4. Neue Freizeitanlage - Motorikpark Freizeitgelände Lindach
- 3.5. Bauantrag durch die BIZ UG für den Neubau einer Produktionshalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2293/1, Gemarkung Burghausen im Gewerbepark Lindach 12A

Anfragen/Sonstiges

1. Zwischenbericht Workshop "Stadtmitte"
2. Planungsstand Ortsumgehung B20
3. Planungsstand Sanierung/Modernisierung Hans-Stethaimer-Schule Stadtplatz
4. Planungsstand Erweiterung Hans-Kammerer-Schule / Weiteres Verfahren
5. Maisfelder

Herr Stadtrat Stadler erscheint zur Sitzung.

Herr Erster Bürgermeister Steindl begrüßt Herrn Stadtrat Lengfellner zu seiner ersten Bauausschuss-Sitzung.

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 10. Juli 2019

Herr Stadtrat Lengfellner fragt bezüglich Punkt 3.5 „Aufstockung Wohnheim Heilig Geist-Spital“ aus dem Bauausschuss-Protokoll vom 10.07.2019, nach, wie die Dachform aussehen soll.

Dazu erklärt Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass es kein Flachdach, sondern ein leicht geneigtes Dach wird. Es gibt noch Vorschläge.

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.

Frau Dritte Bürgermeisterin Seemann bemerkt die Vielzahl der Zustimmungen auf dem Verwaltungsweg (gerade in der Ferien- und Urlaubszeit).

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

3. Vorberatung

3.1. Formlose Anfrage durch die Pfarrkirchenstiftung „Zu Unserer Lieben Frau“, Piracher Straße 16, Burghausen zur Errichtung eines Café und einer Sakristei mit Pfarrbüro auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/31, Gemarkung Burghausen an der Piracher Straße

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke sowie durch Wohnbebauung und kann einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung zugeordnet werden.

Das Café hat 40 Sitzplätze und einen Nebenraum mit 14 Sitzplätzen sowie eine Freischankfläche und Sanitärräume.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden (Doppelnutzung mit vorhandenen Stellplätzen für Kirchenbesucher ist möglich).

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert, dass die Stadt den Kindergarten für 700.000 Euro erworben hat (Grundstück und Gebäude). Vorheriger Eigentümer war die Pfarrei.

Daneben laufen derzeit Baumaßnahmen am Gemeindezentrum (Kinderkrippe), die jetzt rechtzeitig abgeschlossen werden können. Dieses Grundstück läuft auf Erbpacht. Es wird abgewartet, ob der Pfarrsaal noch eine eigene Funktion hat.

Die Stadt gibt keinen Zuschuss für diese Baumaßnahme. Das Konzept ist aus Sicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl gut, um Verbindungen zwischen Kirche und Kindergartenbereich herzustellen (Elternsprechtage, Abholung der Kinder durch Eltern, Kaffeetrinken, Versammlungen durchführen etc.). Der Kirchenvorbereich wird aufgewertet. Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Die Firma Hinterschwepfinger ist Planer und Baufirma in einem.

Herr Stadtrat Schmidt-Thrö fragt nach, ob dies ein öffentliches Café werden soll, worauf Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass dies überlegt wird, da das Café auch mit den Pachteinnahmen finanziert werden soll. Ansonsten würde es zu oft leer stehen. Durch das angrenzende Wohngebiet, den künftigen Sportkindergarten und die nahen Schulen sei das ein gutes Ortsteilkonzept.

Aber das ist Sache der Pfarrei. Es wird so gebaut, dass es verpachtet werden kann.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bauantrag des SV Wacker Burghausen e.V., Franz-Alexander-Straße 7, Burghausen zur Errichtung einer Ringerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1066/96, Gemarkung Burghausen in der Franz-Alexander-Straße 7

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Die Anlage für sportliche Zwecke fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Halle soll nur zum Training genutzt werden; es sind max. 40 Personen gleichzeitig anwesend. Wegen der Lage im angemessenen Sicherheitsabstand zur chemischen Industrie und der Eigentumsituation muss die Wacker Chemie AG dem Bauantrag zustimmen.

Für die erforderlichen Stellplätze wird vom Bauherrn die Nr. 5.3 der Stellplatzsatzung (Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze) herangezogen.

Bei einer Hallenfläche von 474,01 m² ergibt sich ein Bedarf von 9 Stellplätzen (474,01 : 50).

Errichtet werden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1066/66 insgesamt 67 Stellplätze.

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet, dass die Trainingsanlagen der Ringer über 50 Jahre alt sind und jetzt, in einem 1. Teil der Sportparksanierung, erneuert werden sollen.

Der Spatenstich soll beim ersten Heimkampf Ende September gegen Nürnberg stattfinden.

Die Besucherzahl sollte von max. 40 Personen auf 40 – 80 Personen geändert werden.

Es sollte auch eine größere Gruppe die Möglichkeit zum Trainieren haben, dies darf nicht als Beschränkung, sondern als Richtzahl verstanden werden.

Er stellt fest, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind, jedoch die Freifläche mehr Grün erhalten muss (10-12 Bäume). Dies muss der SV Wacker mit der Wacker Chemie als Grundstückseigentümer besprechen.

Das Vorhaben braucht kein Bebauungsplanverfahren, es wird nach § 34 BauGB genehmigt und wird zu 100 % durch die Stadt Burghausen finanziert. Dafür sind im Haushalt ca. 2,2 bis 2.5 Mio Euro eingeplant.

Beim 2. Teil der Wacker-Sportparksanierung geht es um den Lirkkomplex; die Spielhalle soll bestehen bleiben, die Sanitäranlagen sollen saniert, die Wohnung im Lirkkomplex soll abgebrochen werden, der Bauhof nach vorne zur neuen Einfahrt kommen (sh. oben).

Es soll grüner und flächiger werden und mehr den Charakter eines Sportparks erhalten, der zweite Sanierungsabschnitt wird ca. 2021/2022 realisiert.

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger bittet zu bedenken, das künftige Tor, welches das Areal abschließen soll, so anzubringen, dass weder Anwohner noch Beschäftigte des Werkes in diesem Bereich die Parkplätze verstellen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ist der Meinung, dass der SV Wacker mit einer entsprechenden Beschilderung und Kontrollen dafür sorgen muss, dass nur Sportplatzbenutzer dort parken dürfen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Burghausen stimmt dem geplanten Bauvorhaben zu.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Vorlage im Genehmigungsverfahren durch die Edith Schultheiß & Ydalisa Aigner GmbH zur Errichtung von 9 Sozialwohnungen, 22 Eigentumswohnungen, 15 Boardinghouse-Appartements, einem Ladengeschäft, einer Physiotherapiepraxis und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1043/2 und 1043/3, Gemarkung Burghausen in der Krankenhausstraße 3 und 14

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9g für den Bereich Krankenhausstraße (südlich), Kreisklinik (westlich) vom 24.07.2019.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Stellplatznachweis wird mit 47 Kfz.-Stellplätzen in der Tiefgarage und 24 oberirdischen Stellplätzen erbracht.

Es entstehen:

- 1 Physiotherapiepraxis (204 m²)
- 22 Eigentumswohnungen (1.645 m²)
- 9 Sozialwohnungen (602 m²)
- 15 Boardinghouse-Appartements (698 m²)
- 1 Laden (85 m²)

Der Nutzungsmix für das festgesetzte urbane Gebiet stellt sich damit so dar: 6 % gesundheitliche Zwecke, 19 % Sozialwohnungen, 51 % Eigentumswohnungen, 24 % Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die direkten Grundstücksnachbarn haben zugestimmt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert das Bauvorhaben und ist der Meinung, dass es sich bestens in den Komplex Krankenhaus/ZesS/Tagespflege Sturmböck und dem Medias-Klinikum von Prof. Aigner einfügt.

Im EG soll ein Betrieb hinein, der in das Krankenhauskonzept gut hineinpaßt (z.B. für die Geriatrie in Form von Physio, Mobilisierung, Demenzbetreuung, Logopädie etc.). Das Krankenhaus soll auf Altersmedizin ausgerichtet werden.

Zum Thema Krankenhaus wird Herr Erster Bürgermeister Steindl in der Stadtratsitzung berichten.

Auf die Frage von Herrn Stadtrat Strachowsky, welcher Laden im Neubau Schultheiß entstehen soll, erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass dort ein Laden ähnlich dem Sanitätshaus Mehler mit Medizinartikeln in die Richtung Gesundheit, Ernährung, Ausrüstung etc. geplant ist.

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Das Genehmigungsverfahren wird durchgeführt.

Auflagen:

- Die geänderte rechtliche Sicherung der Kfz.-Stellplätze für die Medias-Klinik ist noch vorzulegen.
- Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch vorzulegen.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Neue Freizeitanlage - Motorikpark Freizeitgelände Lindach

Auf der Multifunktionsfläche im Waldpark Lindach, an der Bachstraße, soll ein Motorikpark als vielfältiges, kostenloses Bewegungsangebot für Burghäuser Bürger/innen und Besucher installiert werden. Mehr als 70 Einzelgeräte umfasst die Anlage, die in 20 Stationen unterteilt ist. Die Geräte wurden nach sport- und trainingswissenschaftlichen Überlegungen entwickelt und bieten vielfältige Herausforderungen in den fünf Kernbereichen der Motorik: Koordination, Kraft, Schnelligkeit, Beweglichkeit und Ausdauer. Das Konzept für das in die Natur eingebettete Bewegungsareal stammt vom Sportwissenschaftler Dr. Roland Werthner, Mitbegründer der Motorik Dreams GmbH. Ein ähnliches Konzept wurde von der Firma Motorik Dreams GmbH bereits in Braunau umgesetzt und erfreut sich sehr großer Beliebtheit in allen Altersgruppen. Auch bei der Stationenauswahl für den Motorikpark in Burghausen wurde darauf geachtet, ein möglichst breites Publikum anzusprechen und ein ganzheitliches Training für Jung und Alt zu ermöglichen. Daher gibt es einzelne Stationen mit einfacherem Hintergrund, genauso wie einen sportlicheren Teil mit Krafraum. Zur Geländemodellierung soll zum sparsamen Umgang mit Haushaltsmitteln das Aushubmaterial aus derzeitigen Bauvorhaben, z. B. Wohnpark in der Bachstraße, verwendet werden.

Die Firma Motorik Dreams bietet ein Komplettpaket von der Planung bis zur Umsetzung an. Die Kosten dazu belaufen sich auf ca. brutto 310.000 €. Die nötigen Mittel sind für das nächste Haushaltsjahr bereit zu stellen, Haushaltsstelle 5900.5450. Die Umsetzung ist für das Frühjahr 2020 angedacht. Vorab sollen die Geländemodellierungen noch in diesem Jahr umgesetzt werden.

Herr Bürgermeister Steindl erläutert die geplante Anlage, welche für Kraft, Koordination und Ausdauer für jedermann geeignet ist.

Der Motorikpark soll auf ca. 1/3 der ehem. Kiesgrube Reisinger entstehen. 2/3 der Fläche soll freigehalten werden für Freizeitangebote der Stadt z.B. Zirkuscamp oder wenn ein Zirkus gastiert etc. Der Skaterplatz könnte hierher verlegt werden.

Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann berichtet begeistert vom Motorikpark in Braunau und ist der Meinung, dass ein solcher sehr gut in die Sportstadt Burghausen passt.

Herr Stadtrat Angstl erkundigt sich, ob die „Figuren mit Chemie-Logo“ von z.B. der OMV mitfinanziert werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat stimmt der Ausarbeitung der technischen Planung und der Ausführung der Leistungen zur Errichtung eines Motorikparks an der Bachstraße im Waldpark Lindach (ehemals Reisinger Kiesgrube), gemäß den vorliegenden Planunterlagen der Motorik Dreams GmbH, Linz, im Kostenrahmen von brutto 310.000 € zu. Mittel im Umfang von 260.000 € sind auf die Haushaltsstelle 5900.9450 für das Jahr 2020 einzustellen.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Bauantrag durch die BIZ UG für den Neubau einer Produktionshalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2293/1, Gemarkung Burghausen im Gewerbepark Lindach 12A

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 vom 13.10.1994. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:

- Back-to-back-Bebauung ohne Mittelflügel (vgl. Schemaschnitt)
- Geänderte Anordnung der Kfz.-Stellplätze
- Abweichende Baumstandorte
- Überschreitung der Bauhöhe an der Grundstücksgrenze (11,96 m anstatt 7 m)

Es werden 78 Kfz.-Stellplätze errichtet; nach der städtischen Stellplatzsatzung sind für den Gesamtbetrieb 73 Stellplätze erforderlich.
Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Nachbar Hechenberger hat zugestimmt.
Das schalltechnische Gutachten gem. § 10 des Bebauungsplanes wird in ca. 8 Wochen nachgereicht.
Das Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde muss noch beteiligt werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert das geplante Bauvorhaben.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.
Die städtische Zustimmung als Grundstücksnachbar wird gegeben.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. Zwischenbericht Workshop "Stadtmitte"

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet direkt in der Stadtratsitzung.

2. Planungsstand Ortsumgehung B20

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet direkt in der Stadtratsitzung.

3. Planungsstand Sanierung/Modernisierung Hans-Stethaimer-Schule Stadtplatz

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet direkt in der Stadtratsitzung.

4. Planungsstand Erweiterung Hans-Kammerer-Schule / Weiteres Verfahren

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet direkt in der Stadtratsitzung.

5. Maisfelder

Herr Stadtrat Stadler beklagt die vielen Maisfelder in der Umgebung und schlägt als Alternative die Becherpflanze = Silphie vor. Diese Pflanze rechnet sich im 1. Jahr noch nicht, daher sind viele Maisbauern skeptisch.

Um den Maisanbau einzudämmen, sollte es eine Förderung durch die Stadt geben.

Herr Erster Bürgermeister Steindl berichtet, dass die Stadt Burghausen in der Ökomodellregion in der Aufbauphase ist und zum Jahresende das Förderprogramm sowie das Entsiegelungsprogramm umgestellt werden sollen.

Für den gerodeten Bannwald beim Terminal mussten Ersatzflächen gefunden werden, Biotopflächen wurden angelegt, diese wurden von Bauern angepachtet oder gekauft und es wurden Bäume gepflanzt. Das ist jetzt qualitativ besser, da Mischwald. Aber es entsteht ein hoher Pflegeaufwand, z.B. durch Wildverbiss.

Die Stadt tut viel im Bereich Naturschutz, u.a. ist die Vernetzung der Grünflächen im Stadtgebiet sehr gut gelungen (Jugendherberge, Bräu-Gartl, Mühlenpark, Bergerhof etc.).

Ende der öffentlichen Sitzung: 15.05 Uhr

Burghausen, 04.09.2019

STADT BURGHAUSEN

HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER

KARIN TAUBMANN
PROTOKOLLFÜHRERIN