

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	15.07.2020
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:25 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Bauausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat und die Stadtratsmitglieder:

Dorfhuber Günther
Gruber Alexander
Jobst Johann
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.



III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Errichtung eines Pflegeheimes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1177/81 und 1177/82, Gemarkung Traunreut;
Vorstellung des Vorhabens

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger-Südwest“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 139/9 Gemarkung Stein a. d. Traun (Hochgernstr. 29);
Antragsteller: Andreas Mayer
- 2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil „Hörpolding Südost“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning;
- Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss
- 2.3 TraunaCenter Traunreut;
Entscheidung über den Umbau des bestehenden Durchgangs in der Passage
- 2.4 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 02.07.2020;
„Errichtung eines Neubaus für die städtische Bibliothek sowie die Volkshochschule Traunreut“
- 2.5 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 02.07.2020;
„Umgestaltung der Kantstraße“

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Errichtung eines Pflegeheimes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1177/81 und 1177/82, Gemarkung Traunreut; Vorstellung des Vorhabens

Die IEB-GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Pflegeheimes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1177/81 und 1177/82, Gemarkung Traunreut. Für den Bereich dieser Grundstücke gab es bereits einen Vorbescheid für die Errichtung eines Altenpflegeheimes aus dem Jahr 2010. Am 21.07.2012 wurde der Bebauungsplan „Westendstraße“ in Kraft gesetzt. Für diese beiden Grundstücke wurden die Eckdaten aus dem Vorbescheid als Baurecht festgesetzt. Ein Pflegeheim ist somit bei Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig.

Herr Behrend stellt die Planung für das Pflegeheim vor.

Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht erforderlich.

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger-Südwest“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 139/9 Gemarkung Stein a. d. Traun (Hochgernstr. 29); Antragsteller: Andreas Mayer

Antragsschreiben vom 09.06.2020

„Um das dringend notwendige Bauvorhaben des Aus- und Anbaus des Kellergeschosses planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig, da die untere Bauaufsichtsbehörde keine Möglichkeit sieht, die Baugenehmigung des Bauvorhabens von Befreiungen oder durch Überschreitung der Festsetzung der vorgegebenen Geschoßflächenzahl zu erteilen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Fasanenjäger - Südwest“. Durch den geplanten Erweiterungsbau werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten:



- Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch den Anbau um 3,0 m (rd. 40 m²),
- Lage des Anbaus geringfügig in der Grünfläche mit Bepflanzungsgebot,
- Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ 0,46 anstatt der zulässigen 0,3),
- Dachform des Anbaus (begehbare Flachdach anstatt Satteldach).

Das Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, hat mit Schreiben vom 28.04.2020 an den Antragsteller mitgeteilt, dass durch die vorliegenden Abweichungen die Grundzüge der Planung berührt werden, so dass hierfür keine Befreiung erteilt werden kann. Das Bauvorhaben müsste daher abgelehnt werden.

Seitens der Verwaltung wird die beantragte Änderung des Bebauungsplanes bzgl. der Erweiterung der Baugrenze nach Norden und geringfügige Erstreckung in die Grünfläche, Erhöhung der GFZ auf 0,46 und Zulassung eines Flachdachs im Bereich der Erweiterung als verträglich angesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Südwest“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 139/9, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag des Herrn Andreas Mayer vom 09.06.2020.

für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Südwest“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 139/9, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag des Herrn Andreas Mayer vom 09.06.2020.

2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil „Hörpolding Südost“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning; - Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss

Dieser Tagesordnungspunkt wird in eine der nächsten Sitzungen verschoben.

2.3 TraunaCenter Traunreut; Entscheidung über den Umbau des bestehenden Durchgangs in der Passage

Zusammenfassung des bisherigen Sachverhalts:

Nachdem der vom Stadtrat im Grundsatz beschlossene Neubau einer Stadtbücherei (Beschluss vom 25.03.2010) durch den am 06.10.2013 durchgeführten Bürgerentscheid mit der Forderung „Miete statt Neubau für die Stadtbücherei“ überholt wurde, wurde eine Fläche im „TraunaCenter“ als mögliches Mietobjekt ins Auge gefasst.

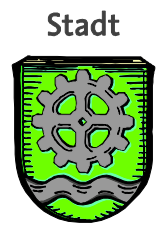
In seiner Sitzung am **24.09.2015** fasste der Stadtrat folgenden Beschluss:

für 19	gegen 11	Beschluss:
------------------	--------------------	-------------------

Der Stadtrat stimmt der Anmietung der notwendigen Flächen für die Unterbringung der Stadtbücherei im „Trauna-Einkaufszentrum“ grundsätzlich bei Erfüllung folgender Voraussetzungen zu:

1. *Es ist eine rechtsverbindliche Erklärung der Eigentümer zur Zustimmung für den Umbau der Tiefgaragenanbindung an die Munastraße und einen geraden Durchgang nach den Vorgaben von Frau Prof. Beer vorzulegen.*
2. *Die öffentliche Nutzung (Zustimmung zur Widmung als öffentliche Wegefläche) für den Durchgang zwischen Kant- und Munastraße und der Platzfläche an der Munastraße ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit dinglich zu sichern.
Die Ziffern 1 und 2 müssen bis spätestens 30.06.2016 erfüllt sein.*
3. *Nach Erfüllung der o.g. Punkte 1 und 2 ist eine konkrete Planung mit Kostenschätzung für die Umgestaltung der Passage und der Tiefgaragenzufahrt in Auftrag zu geben, die dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen ist. Der erste Bürgermeister wird insoweit zur Auftragsvergabe ermächtigt. Die Haushaltsmittel für die Planung werden bereitgestellt. Nach der Genehmigung durch den Stadtrat ist mit dem/n Eigentümer/n eine Durchführungsvereinbarung für die Baumaßnahmen abzuschließen.*
4. *Die Regierung von Oberbayern stimmt der Planung aus städtebaulicher Sicht (Städtebauförderung) zu. Der erste Bürgermeister wird diesbezüglich beauftragt und ermächtigt, einen Zuschussantrag für die Umgestaltung der Passage /Tiefgarage zu stellen.*
5. *Ein Planungsbüro arbeitet im Auftrag der Stadt ein Funktions- und Gestaltungskonzept für die Stadtbücherei aus, das vom Stadtrat zu genehmigen ist. Der erste Bürgermeister wird insoweit zur Auftragsvergabe ermächtigt. Die dafür erforderlichen notwendigen Haushaltsausgabemittel werden genehmigt.*

Die o.g. Abfolge der Maßnahmen ist einzuhalten.



Die Frist zur Erfüllung der Bedingungen 1 und 2 wurden mit Beschlüssen des Stadtrats mehrfach verlängert. Eine vollständige Erfüllung konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund wurde in der Sitzung des Stadtrats vom **25.07.2017** folgender Beschluss gefasst:

für 20	gegen 9	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Aufgrund der immer noch nicht vorliegenden Unterlagen und der Gefahr, dass die notwendigen Investitionen den Kostenrahmen sprengen, zieht die Stadt Traunreut ihr Interesse an der Anmietung der Räumlichkeiten zurück und sucht nach einer anderen Lösung. Dem Inhaber der Räumlichkeiten bleibt unbenommen, das Objekt nach Vorliegen der fehlenden Unterlagen der Stadt Traunreut erneut anzubieten.

Schlussendlich sprach sich der Stadtrat in der Sitzung vom **19.10.2017** für einen Neubau der Stadtbibliothek und die Bereitstellung der dafür notwendigen Haushaltsmittel aus.

Aufgrund der erfolgten Eintragung des Gehrechts zugunsten der Stadt Traunreut stellt sich die Frage, ob von Seiten der Stadt weiterhin ein Interesse an der beabsichtigten Begradigung der Passage im „TraunaCenter“ besteht.

Stellungnahme des Stadtbaumeisters:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Schaffung eines Durchgangs zwischen der Kant- und Munastraße im Bereich der Trauna-Passage als sehr wichtig zu sehen.

Eine gute Möglichkeit hierbei ist die Nutzung der bestehenden Trauna-Passage anzusehen. Diese Lösung hätte Vorteile, zum einen wird die Akzeptanz des Durchgangs durch die Verbesserung des „Sicherheitsgefühls“ („ich sehe wo mein Fußweg hinführt“) wesentlich verbessert, zum anderen erhält die Passage Vorteile durch die mögliche bessere Besucherfrequenz auch hinsichtlich der Beseitigung der Leerstände der Läden (Wieder-Vermietung der Ladenflächen).

Der gerade Durchgang wurde auch bereits im ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) festgestellt und durch Frau Prof. Beer mehrfach bestätigt. Zuletzt im Zusammenhang mit der Anmietung von Räumen für die Stadtbücherei.

Ziel der Städtebauförderung/Stadtsanierung ist ja die Beseitigung und Wiederbelebung von „leerstehenden Läden“ in der Innenstadt. Eine Förderung der Umbaumaßnahme durch die Städtebauförderung, wie im Zusammenhang mit der Leerstandbeseitigung im Zuge der Anmietung für die Stadtbücherei, müsste mit dem zuständigen Sachbearbeiter nochmals besprochen werden, vor allem dann,



wenn genauere Nutzungen (Mieter) durch den Eigentümer mitgeteilt werden könnten.

Ein weiterer großer Vorteil gegenüber einer anderen angedachten Lösung (Alternative), die auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück erfolgen könnte, wäre die bauliche Umsetzung auch hinsichtlich der bereits vorhandenen höhen-gleichen Verbindung zwischen der Kant- und Munastraße. Bei der alternativen Lösung müsste durch den Höhenunterschied zwischen der Ost- und Westseite des Gebäudes eine barrierefreie Lösung in Form einer Rampe geschaffen werden, die aber als umsetzbar angesehen wird. Positive Gespräche mit diesem Grundeigentümer wurden bereits vor kurzem geführt.

Aus meiner Sicht wäre es, aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen, richtig am einfacher umzusetzenden, geradlinigen Durchgang der Trauna-Passage festzuhalten. Sollte der Eigentümer jedoch aus wirtschaftlichen Gründen dem Umbau der geradlinigen Durchwegung nicht mehr zustimmen, insbesondere nach dem Wegfall des Leerstands für die Stadtbücherei (Anmietung durch die Stadt), sollte unbedingt, um das städtebauliche Ziel „Verbindung Kant- und Munastraße“ zu erreichen, die Alternative weiterverfolgt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Unter Abwägung des Nutzens und der Risiken wird vorgeschlagen, von einer weiteren Umsetzung der Verlegung des Durchgangs durch das „TraunaCenter“ abzusehen.

Herr Stadtrat Mollner nahm wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teil (Art. 49 Abs. 1GO).

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Unter Abwägung des Nutzens und der Risiken wird vorgeschlagen, von einer weiteren Umsetzung der Verlegung des Durchgangs durch das „TraunaCenter“ abzusehen.

2.4 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 02.07.2020; „Errichtung eines Neubaus für die städtische Bibliothek sowie die Volkshochschule Traunreut“

Antragsschreiben vom 02.07.2020:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dangschat,

namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. ersuche ich Sie, in den jeweiligen öffentlichen Teil der im Betreff bezeichneten Sitzungen einen Tagesord-



nungspunkt aufzunehmen zum Thema „Errichtung eines Neubaus für die städtische Bibliothek und die Volkshochschule Traunreut“ mit folgendem Inhalt:

1. Chronologische Darstellung dessen, was nach der letzten Behandlung dieser Thematik im Stadtrat zur Umsetzung der sich hierauf beziehenden Beschlussfassung unternommen wurde.
2. Beratung und Beschlussfassung zu Eckdaten für eine Zeitschiene zur Umsetzung dieses Vorhabens.

Begründung:

1.

Die Beschlussfassung im Jahr 2019 zur Errichtung eines Neubaus für die städtische Bibliothek sowie die Volkshochschule Traunreut wurde bis zum 07.07.2019 zurückgestellt, da an diesem Tag der Bürgerentscheid „Neubau oder Anmietung von Räumen für eine städtische Bibliothek“ stattfand. Dieser Bürgerentscheid hat die Beschlussfassung des Stadtrates nicht aufgehoben. Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschied sich für einen derartigen Neubau. Da seither fast 1 Jahr vergangen ist, bitten wir um Mitteilung, wann mit wem bisher welche Schritte zur Umsetzung dieser Beschlussfassung unternommen wurden.

2.

Zur Umsetzung der Beschlussfassung ist es zu unserer Überzeugung unverzichtbar, eine Zeitschiene festzulegen, bis wann jeweils die einzelnen hierfür erforderlichen Schritte abgearbeitet sein sollen. Wir sind davon überzeugt, dass trotz der finanziellen Schieflage der städtischen Haushalte in den nächsten 1 bis 2 Jahren dieses Projekt mit allem Nachdruck zumindest bis zur Planreife verfolgt werden soll. Ob die Umsetzung dann unter Zurückgreifen auf eigene finanzielle Mittel möglich ist oder mittels einer Darlehensaufnahme, wird sich zeigen. Die zuletzt genannte Alternative würden wir erforderlichenfalls befürworten. Dies wegen der voraussichtlich weiter äußerst niedrigen Darlehenszinsen einerseits sowie die wohl weiter steigenden Baupreise andererseits, die dazu führen, dass sich das Bauvorhaben mit jedem Jahr seiner Verzögerung um geschätzte 10 % verteuert. Diese Teuerung liegt damit erheblich über den für ein aufzunehmendes Darlehen jährlich zu zahlenden Zinsen.

Für das Bemühen von Ihnen und Ihren Mitarbeitern dankend verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Josef Winkler“

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Der Antrag ging form- und fristgerecht ein.
2. Chronologische Darstellung:
 - 19.09.2019 Sachstandsbericht zum Neubau der Bücherei / VHS Eichendorffstraße im Stadtrat;
 - 13.12.2019 Vorlage der Aufstellung zum Flächenbedarf für den Neubau der VHS (VHS-Papier);
 - 24.02.2020 Abgabe des Bibliotheks- und Raumkonzeptes für die Bücherei;
 - 26.06.2020 Finanzklausur;

Das Bibliotheks- und Raumkonzept für die Stadtbücherei sowie der Flächenbedarf für die VHS bilden die Grundlage für die weitere Planung. Eine Beschlussfassung im Stadtrat hierzu ist noch erforderlich. Weiterhin ist noch das Vergabeverfahren für die Architektenleistungen festzulegen. Eine EU-weites Vergabeverfahren ist durchzuführen, da der Schwellenwert in Höhe von 221.000€ (netto) überschritten wird.

Die Beschlussfassungen hierzu sind für die Sitzung im September 2020 vorgesehen.

**2.5 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 02.07.2020;
„Umgestaltung der Kantstraße“**

Antragsschreiben vom 02.07.2020:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dangschat,

namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. ersuche ich Sie, in den jeweiligen öffentlichen Teil der im Betreff bezeichneten Sitzungen einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen zum Thema „Umgestaltung der Kantstraße“ mit folgendem Inhalt:

1. *Chronologische Darstellung dessen, was nach der letzten Behandlung dieser Thematik im Stadtrat zur Umsetzung der sich hierauf beziehenden Beschlussfassung unternommen wurde.*
2. *Beratung und Beschlussfassung zu Eckdaten für eine Zeitschiene zur Umsetzung dieses Vorhabens.*

Begründung:

- 1.



Diese Thematik wurde letztmalig am 23.01.2020 im Stadtrat behandelt. Von der Stadtverwaltung wurde mitgeteilt, dass Anfang Oktober 2019 mit dem neuen, für Traunreut zuständigen Sachbearbeiter der Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern das Bauvorhaben kurz besprochen werden konnte und derzeit auf die Zusendung der Unterlagen vom beauftragten Büro gewartet werde als Voraussetzung für die Stellung des Förderantrages bei der Regierung von Oberbayern. Unter Bezugnahme hierauf bitten wir deshalb insbesondere um Mitteilung, wann diese Unterlagen vom beauftragten Büro eingetroffen sind und wann der Förderungsantrag gestellt wurde.

2.

Damit dieses sich seit vielen Jahren hinziehende und bereits zur „unendlichen Geschichte“ ausgeartete Vorhaben nunmehr mit dem gebotenen Nachdruck abgeschlossen wird, braucht es eine zeitliche Vorgabe zur Abarbeitung der nächsten hierfür erforderlichen Schritte. Trotz der finanziellen Schieflage der städtischen Haushalte in den nächsten 1 bis 2 Jahren sollte dieses Projekt unverzüglich mit dem gebotenen Nachdruck realisiert werden.

Für das Bemühen von Ihnen und Ihren Mitarbeitern dankend verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Josef Winkler“

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Der Antrag ging form- und fristgerecht ein.
2. Chronologische Darstellung:
 - 25.07.2019 Beschlussfassung zum Thema Kreisverkehr Kantstraße / Eichendorffstraße im Stadtrat;
 - 10. 2019 Fertigstellung der Entwurfsplanung und Überarbeitung der Kostenberechnung;
 - 17.02. 2020 Fertigstellung der Unterlagen zum Förderantrag und Einreichen der Antragsunterlagen beim Staatl. Bauamt Traunstein;
 - 31.03.2020 Information an Stadt zur Baufachlichen Stellungnahme des Staatl. Bauamtes Traunstein – „Widersprüche zur Planung“;
 - 01.04.2020 Weiterleiten der Stellungnahme an Frau Prof. Beer und Herrn Bergmann, Büro PSLV Verkehr, zur Stellungnahme;
 - 16.06.2020 Stellungnahme von Herrn Bergmann zur Vorbereitung Auf ein Abstimmungsgespräch mit dem Staatl. Bauamt Traunstein liegt vor;
 - 26.06.2020 Finanzklausur;



Der nächste Schritt ist das Gespräch mit den Vertretern des Staatlichen Bauamtes Traunstein zu suchen, um die in der Stellungnahme aufgeführten kritischen Punkte klären zu können. Der Termin soll zusammen mit Frau Prof. Beer und Herrn Bergmann in Traunstein erfolgen. Danach ist in einem nächsten Termin die Regierung von Oberbayern zu informieren und die Zustellung des Bescheids zum Förderantrag abzuwarten.

Im Anschluss daran sind die Planungsleistungen für die „Verkehrsanlagen“ in einem Vergabeverfahren auszuschreiben und entsprechend zu beauftragen.

Eine konkretere Zeitschiene kann derzeit auf Grund der vielen erforderlichen Zwischenschritte mit externen Projektbeteiligten und der aktuellen Finanzsituation der Stadt nicht dargestellt werden.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch