

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.04.2023
Zahl der Mitglieder: 9
Die Sitzung war öffentlich

S i t z u n g

Sitzungstag:

05.04.2023

Sitzungsort:

Rathaus

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Haugeneder

Niederschriftführer/in: Frau Götz

Namen der Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses

anwesend

abwesend

Stadträtin Räcker

Stadträtin Rauschecker

Stadtrat Wiesmüller

Stadtrat Wurm

Stadtrat Bruckmeier R.

Stadträtin Wortmann

Stadtrat Ober

Stadträtin Puppe

Stadtrat Estermaier

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben

Zusätzlich anwesend:

2. Bgm. Schwarzer

Herr Schachinger-Krammer

Inhaltsverzeichnis

Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 01.03.2023

Bekanntgaben

**Mokrus und Marchner Liegenschaften GbR,
Antrag auf Nutzungsänderung von Abstellräumen zu Wohnung im Erdgeschoss,
Bräuhausstraße 2a 61**

**Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH,
Antrag auf Abbruch und Erweiterung einer bestehenden Halle für eine KMF-Pressen,
Am Pilgerweg, Fl.Nrn.: 1242/2,1241/2 62**

**Antrag auf Errichtung einer baulichen Maßnahme zur Entschärfung der Gefahren-
stelle, Parkstraße 1 a /Eschbacherstraße 63**

**Antrag auf Nutzungsänderung von einer Arztpraxis
zu zwei Wohneinheiten (1.OG,VH) und eine
Nutzungsänderung von einer Arztpraxis zu Wohneinheiten (2.OG+DG, RH),
Ludwigstraße 97 64**

**Antrag auf Errichtung einer Doppelgarage mit einem Geräteraum,
Geigelsteinstraße 3 65**

**Antrag auf Anbau an die Montessorischule zur Erweiterung
der Offenen Ganztagschule um drei zusätzliche erforderliche Räume,
Badstraße 3 66**

Anfragen

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.04.2023

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Öffentlicher Teil

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Genehmigung des Protokolls des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 01.03.2023

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Herr Stadtrat Bruckmeier macht darauf aufmerksam, dass im Beschluss Nr. 60 der letzte Satz nicht korrekt ist. Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmte dem Bauvorhaben nicht einstimmig, sondern nur mehrheitlich zu.

Des Weiteren möchte er anmerken, dass er seine Wortmeldung in den Bekanntgaben ändern lassen möchte. Er hat in dieser Sitzung gefragt, ob die alten Brunnen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Er hat nicht gefragt, ob die Brunnen wieder reaktiviert werden.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, nimmt die Änderungen zur Kenntnis und lässt darüber abstimmen, ob mit den Änderungen das Protokoll vom 01.03.2023 vom Bau- und Stadtentwicklungsausschuss genehmigt wird.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses genehmigen das Protokoll der letzten Sitzung vom 01.03.2023 mit den angesprochenen Änderungen.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Bekanntgaben

Anwesend:

Abstimmung: : Stimmen

Es werden die Bekanntgaben vom **Ersten Bürgermeister, Peter Haugeneder**, verlesen:

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, Möhrenbachstraße 69
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Mosauerweg, Fl.Nr: 553/6
- Auswertung des Baulückenkatasters

Herr Stadtrat Estermaier möchte wissen, ob in dem Fragebogen zu den Baulücken das Erbpachtrecht angesprochen wurde.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet daraufhin, dass ein Erbpachtrecht bei privaten Grundstückseigentümern schwierig ist und dass dies nur sinnvoll ist, wenn man mit gewerbliche Grundstückseigentümern spricht.

Beschluss-Nr. 61

Gegenstand: **Mokrus und Marchner Liegenschaften GbR, Antrag auf Nutzungsänderung von Abstellräumen zu Wohnung im Erdgeschoss, Bräuhausstraße 2a**

Anwesend: 9

Abstimmung: 8 : 1 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt das Bauvorhaben vor.

Die Mokrus und Marchner Liegenschaften GbR möchte Abstellräume im Erdgeschoss in eine Wohnung umwandeln. Auf dem Grundstück wird 1 Stellplatz errichtet. Im Dachgeschoss ist im Laufe der Jahre ebenfalls eine Wohnung entstanden. Dies allerdings ohne Kenntnis der Baubehörden. Hierfür wurde noch kein Stellplatz errichtet. Auf dem Grundstück ist es nur möglich, einen Stellplatz zu errichten. Da die Mokrus und Marchner Liegenschaften GbR allerdings insgesamt zwei Stellplätze errichten müsste, wird im Zuge eines Ablösevertrags der zweite Stellplatz abgelöst.

Herr Stadtrat Estermaier möchte wissen, ob der Stellplatz, der abgelöst wurde, auf dem nahegelegenen Parkplatz West errichtet wird.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, meint hierzu, dass die Stellplätze am Parkplatz West frei zugänglich sind und man mit der Stellplatzablöse keinen eigenen Parkplatz auf den öffentlichen Parkplätzen erhält. Die Ablöse ist ein reiner Geldbetrag um den Bauherrn von der Pflicht des Stellplatzerrichtens zu befreien. Der Eigentümer des jeweiligen Hauses hat hieraus keinen Anspruch auf einen eigenen Stellplatz.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, sieht keine weiteren Wortmeldungen und lässt über das Vorhaben abstimmen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben mehrheitlich zu.

Beschluss-Nr. 62

Gegenstand: **Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Antrag auf Abbruch und Erweiterung einer bestehenden Halle für eine KMF-Pressen, Am Pillerweg, Fl.Nrn.: 1242/2,1241/2**

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt das Bauvorhaben vor.

Die Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH möchte eine bestehende Halle teilweise abbrechen und für eine neue KMF-Pressen die Halle erweitern. In dem neuen Teil wird ebenfalls ein Kettengurtt Förderer aufgestellt.

Herr Stadtrat Ober möchte wissen, wie hoch das neue Gebäude wird. Er fragt, ob das neue Gebäude höher oder niedriger ist als das Bestandsgebäude.

Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.04.2023

Zahl der Mitglieder: 9

Die Sitzung war öffentlich

Frau Götz antwortet daraufhin, dass das Gebäude 10,89 Meter hoch ist. Somit ist ein Teil höher als der Bestand und der Rest ist niedriger.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, sieht keine weiteren Wortmeldungen und lässt über das Vorhaben abstimmen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu.

Beschluss-Nr. 63

Gegenstand: Antrag auf Errichtung einer baulichen Maßnahme zur Entschärfung der Gefahrenstelle, Parkstraße 1 a /Eschlbacherstraße

Anwesend: 9

Abstimmung: 1 : 8 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt den Antrag vor.

Ein Anwohner der Parkstraße 1 a /Eschlbacherstraße hat ein Anliegen an den Bau- und Stadtentwicklungsausschuss geäußert.

Hierbei geht es darum, dass der Ausgang aus dem Grundstück Parkstraße 1a direkt auf die Eschlbacherstraße führt. Direkt neben dem Tor befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine hohe Hecke. Somit können Autofahrer, die von der Parkstraße beziehungsweise von der Simbacher Straße in den hinteren Bereich der Eschlbacherstraße fahren, die hinaustretenden Anwohner nicht sehen. Der Anwohner meinte, er fühlt sich mit der Situation nicht wohl und beantragte eine bauliche Maßnahme, damit die Situation entschärft werden kann. Des Weiteren beantragt er, dass man direkt gegenüber seines Eingangs einen Zugang zu dem Fußweg schafft.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, führt hierzu noch ergänzend aus, dass eine Verkehrsinsel circa 5.500 Euro netto kosten würde. Des Weiteren verweist er darauf, dass der Ausgang aus dem Grundstück durchaus versetzt werden könnte und ein Austritt auf das danebenliegende Grundstück des Bayernwerks möglich wäre. Es handelt sich hierbei um eine Parkfläche, von der man die Eschlbacherstraße sehr gut einsehen kann.

Herr Stadtrat Bruckmeier möchte einen Lageplan, wo genau die Garagen des Grundstücks liegen.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder und Herr Stadtrat Wurm antworten, dass die Garagen durch den Garten des Hauses erreicht werden können und auf der anderen Seite des Grundstücks, Richtung Parkstraße, liegen.

Herr Stadtrat Bruckmeier sagt daraufhin, dass derzeit in der Eschlbacherstraße bereits eine 30-Zone vorhanden ist. Er meint weiterhin, dass der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hiermit eine Begehrlichkeit schaffen könnte, die so nicht gewollt ist und sich dann vermutlich auf das gesamte Stadtgebiet auswirken könnte. Er ist somit gegen den Antrag.

Herr Stadtrat Ober vertritt zu dem Thema die Meinung, dass es hierbei nicht um Begehrlichkeiten geht und was richtig oder falsch ist. Er meint, dass man den Antrag einmal planerisch darstellen sollte und eine Prüfung des Sachverhalts vornehmen sollte.

Herr Stadtrat Wiesmüller möchte noch wissen, ob der Eigentümer des Grundstücks den Antrag gestellt hat oder ein Anwohner. Er findet, dass der Eigentümer hierbei in der Verantwortung ist und nicht die Stadt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet ihm, dass ein Anwohner den Antrag gestellt hat und nicht der Eigentümer.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder sieht keine weiteren Wortmeldungen und lässt über den Antrag abstimmen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses lehnen den Antrag mehrheitlich ab. Somit wird die Stadt Neuötting keine Maßnahmen ergreifen.

Beschluss-Nr. 64

Gegenstand: **Antrag auf Nutzungsänderung von einer Arztpraxis zu zwei Wohneinheiten (1.OG,VH) und eine Nutzungsänderung von einer Arztpraxis zu Wohneinheiten (2.OG+DG, RH), Ludwigstraße 97**

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt das Bauvorhaben vor.

Ein privater Eigentümer möchte die Räume der ehemaligen Arztpraxis im ersten Stock des Vorderhauses der Ludwigstraße 97 in Wohnraum ändern. Des Weiteren soll die alte Arztpraxis im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss des Rückhauses in eine Wohneinheit umgenutzt werden. Die Fläche des zweiten Obergeschosses wird dann mit der Fläche im Dachgeschoss kombiniert zu einer Wohneinheit. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, führt weiterhin aus, dass bereits 42 Stellplätze abgelöst wurden. Für das neue Bauvorhaben werden 17 Stellplätze benötigt.

Herr Stadtrat Wiesmüller möchte wissen, wieso so viele Stellplätze bereits abgelöst wurden.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet daraufhin, dass es über die Jahre hinweg verschiedene Nutzungen gegeben hat und dementsprechend unterschiedliche Bedarfe an Stellplätzen ausgelöst hat.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, sieht keine weiteren Wortmeldungen und lässt über das Vorhaben abstimmen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu.

Beschluss-Nr. 65

Gegenstand: Antrag auf Errichtung einer Doppelgarage mit einem Geräteraum, Geigelsteinstraße 3

Anwesend: 9

Abstimmung: 2 : 7 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt das Bauvorhaben vor.

Ein privater Eigentümer möchte auf seinem Grundstück eine Doppelgarage mit einem Geräteraum errichten. Diese Vorhaben befinden sich vollständig außerhalb der im Bebauungsplan Nummer 41 2. Änderung festgesetzten Baugrenzen. Der Antrag für die Doppelgarage und den Geräteraum wurde bereits 2017 gestellt. Damals wurde der Antrag einstimmig abgelehnt. Des Weiteren hat die Stadt Neuötting dem Eigentümer bereits eine Befreiung für das Gartenhaus und die Garage beim Wohnhaus erteilt. Diese sind allerdings nur in einem kleineren Teil außerhalb der Baugrenzen. **Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, gibt auch zu bedenken, dass zwar die Unterschriften der umliegenden Nachbarn vorhanden sind, allerdings nicht absehbar ist, wie es in Zukunft auf den jeweiligen Grundstücken weitergeht. Vor allem das Grundstück im Süden der Garage ist noch nicht bebaut.

Zusätzlich meint **der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder**, dass es eventuell Probleme geben wird, wenn die Stadt Neuötting beziehungsweise der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss einem Eigentümer das Recht gibt außerhalb der Baugrenzen zu bauen. Eventuell schafft man einen Präzedenzfall für den Rest des überplanten Gebiets. Auch zu bedenken sei, dass das Grundstück, auf welchem bisher nur ein Gartenhaus, ein Pool und dann zukünftig eventuell die Garage errichtet wurden, grundsätzlich jederzeit mit einem Wohnhaus bebaut werden könnte. Sodann wäre die Doppelgarage da, allerdings wäre dies nicht mehr stimmig mit dem Rest der Bebauung des Grundstücks.

Herr Stadtrat Wiesmüller möchte wissen, wo die Zufahrt für die Garage sein wird.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, erläutert hierzu, dass auch die Zufahrt für die Garagen komplett außerhalb der Baugrenzen sein wird. Ein Weg ist hier allerdings schon befestigt. Es wäre eine Überlegung, dass die Autos auf diesem befestigten Teilstück abgestellt werden und keine Doppelgarage errichtet werden muss.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, sieht keine weiteren Wortmeldungen und lässt über das Vorhaben abstimmen.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses lehnen das Bauvorhaben mehrheitlich ab.

Beschluss-Nr. 66

Gegenstand: Antrag auf Anbau an die Montessorischule zur Erweiterung der Offenen Ganztagschule um drei zusätzliche erforderliche Räume, Badstraße 3

Anwesend: 9

Abstimmung: 9 : 0 Stimmen

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, stellt das Bauvorhaben vor.

Der Montessori-Neuötting e.V. möchte das Gebäude der Montessorischule im Zuge der Vergrößerung der Offenen Ganztagschule um drei zusätzliche Räume erweitern. Diese sollen auf dem derzeitigen Sportplatz und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 47 2.Änderung. Das Gebäude ist allerdings schon allein durch die Geländestrukturen etwas weiter unten liegend als die Wohngebäude auf den umliegenden Grundstücken.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, trägt hierzu die Beweggründe vor. Durch die Erhöhung der Schülerzahl, die auf die Offene Ganztagschule angewiesen sind, wird auch ein erhöhter Platzbedarf notwendig. Im Innenhof der Schule kann die Erweiterung nicht gebaut werden, da sonst die anliegenden Klassenzimmer vollständig verschattet werden. Sofern man das Gebäude in der Mitte der Grünfläche des Innenhofs errichten würde, wäre man hier auch vollständig außerhalb der Baugrenzen. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Ebenfalls haben alle Nachbarn, die unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind, ihr Einverständnis mit Unterschrift bekundet. Ein Nachbar hat angeführt, dass ihm die Erweiterung lieber ist als der Fußballplatz, da hier die Lärmbelästigung reduziert ist.

Die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses stimmen dem Bauvorhaben einstimmig zu und befreien von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 47 hinsichtlich der Baugrenzen und des festgesetzten Standortes des Sportplatzes.

Beschluss-Nr.

Gegenstand: Anfragen


Anwesend:

Abstimmung: : Stimmen

Herr Stadtrat Wurm möchte wissen, ob es möglich wäre, dass man vom Übergang beim Sebastiansplatz zum Rewe einen Verkehrsspiegel installiert. Kinder, die dort über den Übergang gehen, werden gegebenenfalls von heranfahrenden Autos nicht wahrgenommen. Dort ist eine Hecke, die die Sicht auf die Kinder versperrt.

Der Erste Bürgermeister, Peter Haugeneder, antwortet hierzu, dass seiner Erfahrung nach die meisten Autofahrer sogar anhalten. Somit denkt er, dass diese Stelle eher weniger eine Gefahrenstelle darstellt. Zusätzlich gibt er zu bedenken, dass der Spiegel vermutlich von den meisten Verkehrsteilnehmern übersehen werden wird, da die Straße dort geradeaus verläuft und nicht um die Kurve oder ganz endet.

Für die Richtigkeit:


Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister


Franziska Götz
Schriftführerin