

5. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energie- ausschusses

Sitzungstag: 15.05.2017



Die folgenden neun Beratungs- und Abstimmungsberechtigten wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Ausschusses:

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Josef Flatscher
Stadträte: Fürle Helmut
Standl Max
Schatzl August
Kapik Josef
Löw Florian
Pfeffer Franz
Rilling Edeltraud
Judl Robert

Es sind anwesend:	als Vertreter für:	Abwesenheitsgrund:
<i>Vorsitzender:</i> Zweiter Bürgermeister <i>Gottfried Schacherbauer</i> Fürle Helmut Standl Max Schatzl August Kapik Josef Löw Florian Pfeffer Franz Schneider Wilhelm Judl Robert ab 15:03 Uhr	Edeltraud Rilling	

Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Drechsler
Frau Weber
Herr Hiebl
Frau Enderle
Frau Schenk
Herr Dr. Zeeb

ProtokollführerIn:
Claudia Weber

Sitzungsgelder gemeldet:

Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses um 15.00 Uhr. Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses und der Presse im Sitzungssaal. Der Vorsitzende stellt fest, dass Ladung und Tagesordnung ordnungsgemäß zugestellt wurden.

Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses ist gegeben.

Der öffentlichen Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

Protokollgenehmigung

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 10.04.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Bauvorhaben

2. Bauantrag der Rauchegger GmbH und Co.KG zum Neubau eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück, FINr. 1027/8, Reichenhaller Str. 7

Informationen aus der Verwaltung

3. Informationen über kurzfristig anstehende Straßenbaumaßnahmen

Wünsche und Anfragen

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Sitzung vom 10.04.2017 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Beschluss: 8 : 0

Stadtratsmitglied Herr Judl betritt um 15:03 Uhr den Sitzungssaal.

2. Bauantrag der Rauchegger GmbH und Co.KG zum Neubau eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück, FINr. 1027/8, Reichenhaller Str. 7

Sachvortrag:

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

Auf dem unbebauten Grundstück an der Reichenhaller Straße soll ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus errichtet werden. Geplant sind eine Tiefgarage in zwei Ebenen für 48 PKW's; im Sockelgeschoss fünf Wohneinheiten; im Erdgeschoss drei Ladeneinheiten (insg. ca. 370 m²); im 1. Obergeschoss zwei Büros (insg. 345,32 m²) und eine Arztpraxis (insg. 129,06 m²); im 2. Obergeschoss sechs Wohneinheiten und im 3. Obergeschoss zwei Wohneinheiten. Das Gebäude hat eine Länge von 50,81 m / 45,06 m; Tiefe von ca. 13,85 m; Höhe von 12,90 m (an der Reichenhaller Straße) und 17,47 (Am Hang); und ist mit einem Flachdach versehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Heide-
weg“. Hierin ist als Art der baulichen Nutzung für die zur Bebauung vorgesehene Fläche ein
Mischgebiet festgesetzt. Das Bauvorhaben befindet sich auch gänzlich innerhalb der nach Bebau-
ungsplan überbaubaren Flächen (Baugrenzen).*

In zwei Punkten weicht der Bauantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

- *In § 6 der Satzung des Bebauungsplanes ist für die II und III geschossigen Bauteile ein
Pulldach mit einer Neigung von 10 – 15° festgesetzt. Geplant ist jedoch eine Terrassenbe-
bauung in Flachdachausführung, welche mit einer Unvereinbarkeit zwischen Festsetzung
und einer zeitgemäßen Architektur begründet wird.*

*In Bezug auf die hierfür notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt
folgende Stellungnahme des städtebaulichen Beraters der Stadt Freilassing, Herrn Prof. Schirmer
vor:*

Bewertung

Städtebaulich sind die wichtigsten Festsetzungen erfüllt. Die klare bauliche Ausformulierung in Höhe und baulicher Kante hin zur Reichenhaller Straße ist gewährleistet, die Kennwerte eingehalten und eine Mischnutzung vorgesehen. Die südostseitig orientierte Terrassenbebauung ist zu Gunsten einer guten Wohnqualität nachvollziehbar. Mit dem Verzicht auf Pulldächer werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. Einer Befreiung von dieser Festsetzung stehen städtebauliche Aspekte nicht entgegen, zumal der Rückbereich vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist. Ebenfalls ist eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange nicht ablesbar.

Somit hält auch die Bauverwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für vertretbar, da

- *Grundzüge der Planung sind nicht berührt sind,*
- *die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und .*
- *die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*
- *Eine weitere Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt das Bauvorhaben in Bezug auf die verkehrliche Erschließung. So ist lediglich eine Grundstückszufahrt von der neu zu errichtenden Straße im Süden festgesetzt, sieht aber entgegen der Planung keine Zufahrt von der Reichenhaller Straße im Norden vor. Die geplanten oberirdischen Stellplätze nördlich des Gebäudes befinden sich in festgesetzten Sichtdreiecken. Die Notwendigkeit der Zufahrt bzw. der Stellplätze wird damit begründet, dass dadurch eine funktionierende Lösung des Kunden- und Lieferverkehrs für die Geschäfte im Erdgeschoss gewährleistet werden soll.*

Einer diesbezüglichen Befreiung kann aufgrund der Lage der Stellplätze und der Ein- und Ausfahrt im Einmündungs- und Kurvenbereich der Reichenhaller Straße nach Ansicht der Bauverwaltung

nur dann näher getreten werden, wenn durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen wird, dass im Falle der Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs hervorgerufen wird.

Stadtratsmitglied Herr Löw ist wichtig, dass die Stadt Freilassing das komplette Gebiet dort mit allen potentiellen Baumöglichkeiten betrachtet und die Verkehrsführung untersucht.

Bevor hier jedes Bauvorhaben einzeln genehmigt würde, müsse unbedingt geklärt sein, wieviel Verkehr das Wohngebiet dort verträgt und wie eine gute Straßenführung gelingen könne.

Herr Hiebl bestätigt, dass die Verkehrsleitung in diesem Gebiet untersucht werden muss.

Herr Drechsler weist auf die Grunderwerbsproblematik hin.

Stadtratmitglied Herr Schneider sieht vor allem das Parken der Besucher für sehr problematisch-eine Zu- und Abfahren in diesem Bereich hält er für gefährlich. Die Verkehrsthematik müsse unbedingt vorher geklärt sein.

Stadtratsmitglied Herr Pfeffer würde in diesem Bereich sogar noch mehr Parkplätze schaffen, da die Ampelanlage ja ein Einfädeln begünstigen würde.

Zusammenfassend befürworten die Gremiumsmitglieder das Bauvorhaben, wenn die Verkehrsproblematik gelöst ist.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Rauchegger GmbH und Co. KG vom 24.04.2017 auf Neubau eines Wohn- Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1027/8, Reichenhaller Straße 7, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen wird, dass im Falle der Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs hervorgerufen wird.

3. Informationen über kurzfristig anstehende Straßenbaumaßnahmen

Frau Enderle informiert:

1. **Straßenausbau Sonnenfeld:** Finkenstraße, Fürstenweg, Lerchenstraße und Sonnenfeld – Süd (zwischen Rupertusstraße – Fürstenweg).
22.05. – 24.05.2017 – Asphaltarbeiten
Ende Mai – Fertigstellung der Maßnahme
2. **Reichenhaller Straße – 3.Gleis – EÜ**
Änderung des Ausführungstermins für die Asphaltarbeiten. Für die Zeit 6 -7.06.2017 – waren die Asphaltarbeiten bei der Vollsperrung eingeplant.

Aufgrund der Ausführungsverfahren bei der Gleisanlage für das 3. Gleis muss der Baustellenzufahrt von der Reichenhaller Straße noch aufrechterhalten bleiben. Deswegen können die Restarbeiten im Straßenbau nicht fertiggestellt werden und somit auch die geplante Asphaltierung (Feinschicht).

Sobald die Fertigstellungstermine von der DB bekannt sind, gehen die Informationen an die Öffentlichkeit weiter.

3. Sanierung der Lindenstraße:

23 KW – erste Pfingstferienwoche ab den 06.06.

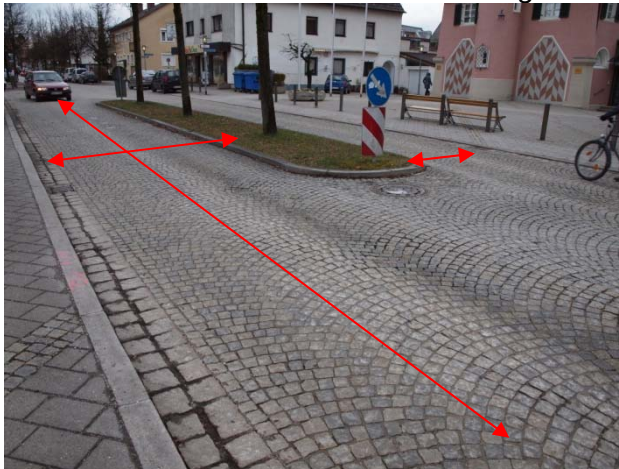
Die Sanierung der Lindenstraße ist in 3 Bauabschnitten geplant, damit der Verkehr aus den Seitenstraßen (Sebastianigasse, Florianigasse, Jahnstraße und Virgiliusstraße) möglichst aufrecht erhalten werden kann.

Ein Durchfahren der Lindenstraße ist während der gesamten Baumaßnahme nicht möglich.

Die Ausfahrt aus der Sebastianigasse bzw. Virgiliusstraße in die Lindenstraße ist jeweils ca. einen Tag lang gesperrt.

Das Befahren der Florianigasse bzw. Jahnstraße ist über den Hermann-Ober-Platz jederzeit möglich.

Lindenstraße / starke Senken Verkehrsgefährdung – (Provisorium)



Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4. Wünsche und Anfragen

4.1 neue Fahrbahnmarkierung - Münchener Straße

Stadtratsmitglied Herr Schneider erkundigt sich, ob durch die Fahrbahnbegrenzung (durchgezogene weiße Linie) die markierten Stellplätze überhaupt noch angefahren werden dürften. Seiner Meinung nach gäbe es hier eine Diskrepanz.

Lt. StVO so Herr zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer, darf die Fahrbahnbegrenzung (trennt den Radweg, von der Straße) zum Befahren der Parkplätze überfahren werden, wenn diese nicht anders anzufahren sind.

Somit entspräche die - durch die untere Verkehrsbehörde angeordnete Fahrbahnmarkierung - der Straßenverkehrsordnung.

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.2 Wegfall Güterverladestation

Stadtratsmitglied Herrn Löw missfällt, dass durch die Errichtung des Bundespolizei Standorts an der Rupertusstraße, die Firma Pletschacher (sowie andere Firmen) nun keine Möglichkeit mehr hätten, Ihre Güter auf die Schiene zu verladen.

Als Industriestandort Freilassing, solle eine Lösung gefunden werden, um den Firmen eine Bahnverladung zu ermöglichen.

Frau Schenk ergänzt, dass dieser Punkt Thema der letzten Fraktionssitzung gewesen wäre. Der Punkt wurde im Einvernehmen mit den Fraktionssprechern vertagt.

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird um 15:46 Uhr geschlossen.