

NIEDERSCHRIFT

**über die öffentliche
7. Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 22.09.2021
im großen Sitzungssaal, Neues Rathaus**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:06 Uhr

ANWESEND:

- VORSITZENDER -

Dr. Christian Moser

- MITGLIEDER -

Karl-Heinz Gollwitzer

Thomas Hartmann

Franz Xaver Heigl

Christian Heilmann-Tröster

Anton Holler

Christian Kilger

Johannes Krenn

Paul Linsmaier

Alfred Ortman

Harald Schiller

Karl Stern

Ewald Tremel

- SCHRIFTFÜHRERIN -

Katrin Schwarz

- VERWALTUNGSREFERENTEN -

Matthias Kellner

Johann Maier

Hans Maurer

Christoph Strasser

ABWESEND:

TAGESORDNUNG:

1. Bekanntgaben
2. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 21.07.2021 (6. Sitzung)
3. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf
Änderung des Bebauungsplan Nr. 144 „SO Grafinger Straße I“ durch das Deckblatt Nr.1
hier: -Änderungsbeschluss
-Billigung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 1
-Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Sachgebiet 41
4. Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf
Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 "Am Steinbruchweg" durch das Deckblatt Nr. 1
hier: -Änderungsbeschluss
-Billigung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 1
-Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Sachgebiet 41
5. Errichtung eines Wochenendhauses als Ersatzbau in Tattenberg 50, auf dem Grundstück Fl.Nr. 448 der Gemarkung Greising
Sachgebiet 40
6. Erweiterung des bestehenden Cafés und der Konditorei, Errichtung von zwei Wohnungen, einer Praxis mit Wohnung, sowie eines Technikraumes im Luitpoldplatz 5, auf dem Grundstück Fl.Nr. 94 der Gemarkung Deggendorf
Sachgebiet 40
7. Errichtung eines Bürogebäudes in der Schwaigerbreite 17, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 107/56, 107/60, 143, 145/2 und 146/2 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40
8. Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage in Großfilling, auf dem Grundstück Fl. Nr. 789/3 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Sachgebiet 40

9. Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofstraße 46 - 48, auf dem Grundstück Fl.Nr. 559/6 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid
Sachgebiet 40

10. Anfragen

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, erklärt, dass frist- und formgerecht geladen wurde, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Einwände gegen die vorliegende TO werden nicht erhoben.

TOP 1 Gegenstand:
 Bekanntgaben

Mündliche öffentliche Bekanntgabe zur Behandlung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes in den Gremien

TOP 2 Gegenstand:
 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 21.07.2021 (6. Sitzung)

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung wurde den Stadtratsmitgliedern mit Ladung zur heutigen Sitzung in das Ratsinformationssystem zur Einsichtnahme bereitgestellt. Einwendungen wurden auf Nachfrage des Vorsitzenden nicht erhoben.

TOP 3 Gegenstand:
 Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf
 Änderung des Bebauungsplan Nr. 144 „SO Graflinger Straße I“ durch das
 Deckblatt Nr.1
 hier: -Änderungsbeschluss
 -Billigung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 1
 -Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung
 der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser schlägt vor, die Sachvorträge zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 zusammenzufassen.

Herr Strasser hält entsprechend den Sachvortrag.

Der Vorsitzende regt an, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abzuwarten; er hält eine Beratung erst nach Eingang aller Stellungnahmen für sinnvoll.

Fragen zur Beschlussvorlage werden keine gestellt.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 07.09.2021 abstimmen.

Herr StR Linsmaier ist während der Abstimmung nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 12

1. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 „SO Graflinger Straße I“ werden durch das Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.
Der Änderungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan 144 „SO Graflinger Straße I“ vom 03.09.2021 mit Begründung wird gebilligt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.

TOP 4 Gegenstand:
Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Deggendorf
Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 "Am Steinbruchweg" durch das Deckblatt
Nr, 1
hier: -Änderungsbeschluss
 -Billigung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 1
 -Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung
 der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es werden keine Fragen zur Beschlussvorlage gestellt.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 07.09.2021 abstimmen.

Herr StR Linsmaier ist während der Abstimmung nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 12

1. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 „Am Steinbruchweg“ werden durch das Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.
Der Änderungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 136 „Am Steinbruchweg“ vom 03.09.2021 mit Begründung wird gebilligt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.

TOP 5 Gegenstand:
Errichtung eines Wochenendhauses als Ersatzbau in Tattenberg 50, auf dem Grundstück Fl.Nr. 448 der Gemarkung Greising

Herr Kellner hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Heilmann-Tröster möchte erfragen, ob ein Neubau ohne vorherigen Bestand genehmigungsfähig wäre.

Herr Kellner verneint; aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich würden dadurch öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Das Bauvorhaben wäre somit nicht genehmigungsfähig.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 01.09.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt.

TOP 6 Gegenstand:
Erweiterung des bestehenden Cafés und der Konditorei, Errichtung von zwei

Wohnungen, einer Praxis mit Wohnung, sowie eines Technikraumes im
Luitpoldplatz 5, auf dem Grundstück Fl.Nr. 94 der Gemarkung Deggendorf

Herr Kellner hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr Strasser ergänzt, dass am gegenständlichen Gebäude eine Werbeanlage ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis angebracht wurde. Diese entspricht nicht den Vorgaben und ist zu beseitigen.

Fragen zur Beschlussvorlage werden keine gestellt.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 02.09.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

TOP 7 Gegenstand:
Errichtung eines Bürogebäudes in der Schwaigerbreite 17, auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 107/56, 107/60, 143, 145/2 und 146/2 der Gemarkung Schaching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser bemerkt, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um ein klares Bekenntnis der Firma Streicher zum Standort Deggendorf handelt; vor diesem Hintergrund spricht er die zahlreichen Arbeitsplätze an. Ausschlaggebend für die Standortwahl der Firma Streicher war unter anderem auch die angrenzende Bahnverbindung.

Herr StR Gollwitzer schließt sich den Ausführungen an; es handelt sich bei dem Bauvorhaben um ein markantes Gebäude, welches einer Firmenzentrale würdig ist. Er empfindet es als positiv, dass bereits in der Bauvoranfrage die Fassade anschaulich dargestellt wird. Nochmals begrüßt er das Bauvorhaben; die Stadt Deggendorf wird um ein weiteres markantes Gebäude ergänzt.

Herr StR Tremml äußert sich ebenfalls positiv bezüglich der Beibehaltung des Firmensitzes in Deggendorf. Er stellt fest, dass sich alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des seit 15.01.2014 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 141 „Schwaigerbreite“ befinden. Er

möchte erfragen, warum dieser bisher weder Rechtskraft noch Planreife erlangt hat. Er betont, dass er dem Bauvorhaben nicht negativ gegenübersteht, empfindet das Gebäude dennoch als äußerst massiv, auch in Bezug auf die nähere Umgebung.

Herr Strasser kann berichten, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Schwaigerbreite“ zunächst eine Wohnnutzung angedacht war. Der Bauwerber ist von dieser Nutzungsart abgerückt und wünscht nun eine zügige Behandlung der vorliegenden Bauvoranfrage. Dass an dieser Stelle die Hauptverwaltung und kein produzierendes Gewerbe entstehen soll, ist zu begrüßen.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 30.08.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt.

TOP 8 Gegenstand:
Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage in Großfilling, auf dem Grundstück Fl. Nr. 789/3 der Gemarkung Mietraching;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Heilmann-Tröster bemerkt, dass die Untere Naturschutzbehörde wegen der Lage des Bauvorhabens im Außenbereich bereits um Stellungnahme gebeten worden ist. Er möchte erfragen, ob hier ein Eigenbedarf der Bauwerber vorliegt.

Herr Kellner kann hierzu keine genauen Angaben machen, geht allerdings von einem Eigenbedarf aus.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 07.09.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag
Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 0 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird unter den genannten Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt.

TOP 9 Gegenstand:
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofstraße 46 - 48, auf
dem Grundstück Fl.Nr. 559/6 der Gemarkung Deggendorf;
hier: Antrag auf Vorbescheid

Herr Kellner hält den Sachvortrag zur Beschlussvorlage.

Herr StR Gollwitzer befindet, dass das Bauvorhaben eine deutliche Verbesserung, auch mit einem Geschoss mehr, gegenüber dem Bestand darstellt und sich der Baukörper in die nähere Umgebung einfügt. Er stellt fest, dass das Gebäude einen Akzent setzt und verweist dahingehend auch auf das beim Tagesordnungspunkt 7 behandelte Bauvorhaben. Er zeigt Bezugfälle in der näheren Umgebung auf, beispielsweise das Gebäude hinter der Stadtwaage mit drei Vollgeschossen plus zurückversetztem Terrassengeschoss. Herr StR Gollwitzer kann dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Herr Strasser widerspricht Herrn StR Gollwitzer. In der Bahnhofstraße befinden sich noch einige Gründerzeithäuser, es sollte entsprechend versucht werden, diesen Charakter auch weiterhin zu erhalten. Die Bebauung entlang der Weidenstraße hingegen sei nicht mit der entlang der Bahnhofstraße zu vergleichen. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben würde das Grundstück hochgradig verdichtet werden; das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Herr StR Heilmann-Tröster stellt fest, dass eine ungewöhnliche Vehemenz der Ablehnung aus der Beschlussvorlage hervorgeht. Allerdings kann er die durch Herrn StR Gollwitzer vorgebrachten Argumente durchaus nachvollziehen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich wünschenswert ist. Das Bauvorhaben ist fraglos diskutabel, allerdings schließt er sich an dieser Stelle der Haltung von Herrn StR Gollwitzer an und stimmt der Beschlussvorlage nicht zu.

Herr Maier kann vor diesem Hintergrund von einem Bauvorhaben zwei Grundstücke östlich des gegenständlichen Bauvorhabens (Anmerkung: Bahnhofstraße 42) berichten. Gegen dieses nur dreigeschossige Vorhaben wurde durch zwei Nachbarn geklagt. Das Gericht beurteilte das Bauvorhaben als zulässig im Sinne des Einfügegebotes, woraufhin die Klagen durch die Nachbarn zurückgenommen wurden. Jedoch bewegte sich das damalige Bauvorhaben laut Gericht schon klar am oberen Rand des Einfügegebots.

Herr StR Gollwitzer verweist auf die Haltung seitens der Verwaltung, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dies drückt sich seiner Ansicht nach auch im Zwang zur Höhenentwicklung aus. Er erwähnt als Vergleich die Schachinger Gärten. Herr StR Gollwitzer bedauert den Rückgang der Gründerzeitgebäude in der Bahnhofstraße ebenfalls, stellt aber auch fest, dass gewisse Straßenzüge einer Entwicklung unterliegen. Er stellt nochmals klar, dass das Bauvorhaben eine Verbesserung darstellt. Beim Tagesordnungspunkt 7 wurde ein äußerst markantes Gebäude als positiv beurteilt.

Herr Strasser entgegnet, dass die Schachinger Gärten eine ganz andere Ausgangssituation

darstellen; hier wurden zehn Hektar mit einem Wettbewerb überplant. Er betont nochmals, dass sich das vorliegende Bauvorhaben nicht einfügt.

Herr Maier ergänzt, dass sich direkt neben der geplanten Bebauung ein solches Gründerzeithaus befindet, welches massiv beeinträchtigt werden würde.

Herr StR Linsmaier merkt an, dass alleine aufgrund der Wahrnehmung der Umgebung, unter anderem dem Studentenwohnheim, ein Höhenvergleich schwierig ist. Er schlägt vor, ob nicht mit vier anstatt von fünf Stockwerken ein gewisser Kompromiss gefunden werden könnte. In Bezug auf die zwei verschiedenen eingereichten Bebauungsvarianten möchte er erfragen, ob die Verwaltung den Beschlussvorschlag entsprechend angepasst hätte, wenn eine dieser Varianten als genehmigungsfähig in Betracht gekommen wäre.

Herr Oberbürgermeister Dr. Moser verweist darauf, dass über die vorliegende Bauvoranfrage zu entscheiden ist.

Herr Strasser stimmt den Vorsitzenden zu; die vorliegende Planung ist zu behandeln. Auch mehrfache Ortseinsichten, unter anderem in Bezug auf die Lage direkt am Bogenbach, haben stattgefunden.

Herr StR Gollwitzer möchte wissen, wie viele Stockwerke das geplante Gebäude auf dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche hat.

Herr Strasser antwortet, dass das Gebäude zum Bogenbach dreigeschossig ist.

Herr Kellner verweist darauf, dass bei dem angesprochenen Bauvorhaben auf dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche die nähere Umgebung anders geprägt ist und dies deshalb auch nicht als Vergleich herangezogen werden kann. Zur Anregung von Herrn StR Linsmaier, bezüglich des Kompromisses von vier statt fünf Stockwerken, erklärt Herr Kellner, dass aus rechtlicher Sicht über die gegenständliche Vorlage abgestimmt werden muss. Ohnehin wurden bereits vor der Behandlung im Ausschuss Gespräche mit dem Bauwerber geführt, welcher jedoch der Empfehlung der Verwaltung zur Reduzierung der Planung nicht gefolgt ist und eine Behandlung im Ausschuss ausdrücklich gewünscht hat. Beide eingereichten und nun vorgestellten Varianten sind aufgrund der Höhenentwicklung als nicht genehmigungsfähig zu beurteilen. Bei unterschiedlich zu beurteilenden Varianten wäre auch der Beschlussvorschlag entsprechend angepasst worden.

Der Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag vom 06.09.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis: laut Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 3 Gesamt: 13

Die Baugenehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

TOP 10 Gegenstand:
 Anfragen

Es werden keine öffentlichen Anfragen gestellt.

Abgeschlossen mit TOP 10 der TO. Vorstehende Beschlüsse sind laut Art. 51 GO rechtsgültig zustande gekommen.

Deggendorf, 11.10.2021

STADT DEGGENDORF

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister

Katrin Schwarz
Schriftführer/-in