

Niederschrift
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, den 05.12.1995

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: Stadträtin Ackstaller und die Stadträte Bergmeister, Mühlfenzl, Ostermaier, Dr. Platzer, Ried (ab 19.30 Uhr), Riedl (für StR Kolbersberger), Schuder und Spötzl.

Als Zuhörer waren 2. Bgm. Geislinger, 3. Bgmin. Anhalt anwesend.

Entschuldigt fehlte StR Kolbersberger

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: W. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest.

Bgm. Brilmayer unterrichtete den Technische Ausschuß davon, daß die Stadt Ebersberg der Gemeinde Hohenlinden ein Motivbild über die Schlacht bei Hohenlinden als Dauerleihgabe zur Verfügung stellen wird. Am 06.12.95 wird das Bild dem in Hohenlinden gegründeten Arbeitskreis übergeben.

Lfd.-Nr. 1775

Information über die Abgabefristen von Bauanträgen

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technische Ausschuß , daß eine ordnungsgemäße Bearbeitung der Bauanträge nur dann möglich ist, wenn sie rechtzeitig vor den jeweiligen Sitzungen eingereicht werden. Bei den üblicherweise an einem Dienstag stattfindenden TA-Sitzungen sind deshalb die Anträge spätestens 2 Freitage vor der Sitzung komplett einzureichen.

Lfd.-Nr. 1776

Bauliche Entwicklung in den nächsten Jahren;

öffentlich

(siehe hierzu Anlagen 1- 6)

Hierzu begrüßte Bgm. Brilmayer Hr. Steinert als Vertreter des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum, München.

Einleitend erinnerte Bgm. Brilmayer an die Vorstellung des Planentwurfes für das Baugebiet Moosstefffeld in der TA-Sitzung am 19.09.95, TOP 1721, in der sich der Technische Ausschuß einig war, die aktuelle Entwicklung der Bauflächenausweisungen zu beraten. Mit dieser Gesamtschau soll geprüft werden, ob die laufenden Ausweisungen den Zielvorstellungen des künftigen

Flächennutzungsplanes entsprechen. Insbesondere im Hinblick auf die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten Ebersbergs sowie auch der vorhandenen Infrastruktur ist eine Prüfung des Wachstums geboten.

Die Verwaltung informierte den Technischen Ausschuß über die grundsätzliche Zielaussage des Flächennutzungsplanes, wonach der Einwohnerzuwachs jährlich 1% - 1,5% nicht übersteigen sollte. In einem Rückblick wurde die bisherige Einwohnerentwicklung seit dem Jahre 1939 betrachtet. Dabei fallen die ganz erheblichen Zunahmen in den Jahren 1939 bis 1950 mit durchschnittlich 6,2% je Jahr auf. Tatsächlich erfolgte der Zuzug jedoch erst nach dem Krieg, sodaß der Zuzug nur auf die Zeit zwischen 1945 und 1950 beschränkt ist. In diesem Fall ergibt sich ein Zuwachs von ca. 13,6% jährlich.

Deutliche Zunahmen sind auch in den 70 er-Jahren sowie 1989 und 1990 mit jeweils 3% - 4% zu erkennen. Die 2%-Marke wird Anfang der 80 er-Jahre und in den Jahren 1988 und 1991 erreicht bzw. knapp überschritten.

Seit 1992 ist eine Abnahme der Entwicklung festzustellen, die im Jahr 1994 bei deutlich unter 1% liegt. Aufgrund von Berichtigungen im Einwohnermeldeamt kann der äußerst geringe Anstieg des Einwohnerzuwachses im Jahr 1995 von nur 29 Personen nicht in die Wertung einbezogen werden.

Aus dem Einwohnerzuwachs lassen sich die besonderen politischen Verhältnisse nach dem Kriege und auch die Öffnung des Ostens am Ende der 80 er-Jahre deutlich ablesen. Von diesen Spitzen abgesehen kann die Einwohnerentwicklung durchaus als maßvoll angesehen werden. Der im Flächennutzungsplan nun als Ziel genannte Zuwachs von 1% - 1,5% ist im Hinblick auf diese Zahlen durchaus realistisch und auch hinsichtlich der Infrastruktur bei entsprechender Aufmerksamkeit zu bewältigen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen reichen für einen solchen Zuwachs aus.

Hr. Steinert erläuterte nun das Ziel des Flächennutzungsplanes, aufgrund der geringen Baulandreserven eine Verdichtung und eine Entwicklung des bebauten Bereiches anzustreben.. Deutlich wird dies aus der Rücknahme von Bauflächen gegenüber dem Flächennutzungsplan 1973. Im Gegensatz zu den Befürchtungen der Stadt München wird diese Baulandrücknahme aufgrund der Verdichtung des bebauten Bereiches keinen Stillstand bedeuten. Vielmehr wird eine organische Entwicklung zum Ziel gesetzt. Im Hinblick auf die laufenden Baulandausweisungen, insbesondere die Veränderung auf dem Betriebsgelände der Fa. Rodenstock und die Bebauung der Moossteflgründe, ist zu überlegen, ob diese beiden Baugebiete durch eine zeitliche Staffelung gestreckt werden sollten. Damit könnte eine erneute sprunghafte Entwicklung vermieden werden.

Bgm. Brilmayer erläuterte, daß es nicht Ziel der Stadt ist, die beiden Baugebiete schnell aufzufüllen. Er erläuterte die dabei entstehenden Probleme, insbesondere die Gefahr, daß Monostrukturen in den einzelnen Baugebieten entstehen, die eine Integration deutlich erschweren.

Neben den sozialen Problemen würden in diesem Fall auch die Kindergärten, Schulen und ähnliche Einrichtungen keine kontinuierliche Entwicklung erfahren, sondern wellenförmig belastet.

Auf Anfrage der StR Dr. Platzer und Mühlfenzl erläuterte Hr. Steinert, daß eine Berechnung der Nachfolgelasten trotz mehrfacher Versuche zu keinem befriedigenden Ergebnis führte. Bgm. Brilmayer berichtete von Aussagen anderer Bürgermeisterkollegen, wonach je qm Baufläche Nachfolgelasten in Höhe von DM 100.-- bis DM 200.-- verursacht würden bzw. je Einwohner ein Betrag von DM 10.000.-- angesetzt werden müsse. Aber auch diese Angaben sind sehr pauschal und nicht auf alle Gemeinden übertragbar.

Es bestand Einigkeit, daß eine Berechnung der Nachfolgelasten für jedes Baugebiet nicht durchführbar ist, da je nach dem, ob durch das Baugebiet ein Schwellenwert, wie z.B. das Erreichen der Auslastung einer Einrichtung, erreicht wird die Höhe der Folgelasten ganz erheblich schwankt.

Grundsätzlich ist die Erhebung von Folgekosten nur insoweit möglich, als der Bedarf aus dem Baugebiet heraus entsteht. Hr. Steinert erläuterte hierzu, daß es nach der neuesten Rechtsprechung auch möglich sei, einzelne aber nahezu gleichzeitig entstehenden Baugebiete hinsichtlich der Folgekosten als ein (1) Baugebiet zu betrachten. Dadurch würde der Abschluß der Folgekostenverträge auch dann rechtlich einwandfrei möglich, wenn das einzelne Baugebiet für sich betrachtet keinen Bedarf auslöst.

Folgekosten können nur für nichtkostenrechnende Einrichtungen erhoben werden. Insbesondere sind dies :

Kindergärten, Schulen, Jugendtreff, Altenstüberl, Seniorenwohnungen, Pflegeheime, Pflegeplätze, Hallenbad, Familienbad, Sportplätze, Kinderspielplätze, Bücherei, Friedhöfe, Neuordnung des Verkehrs - insbesondere des ruhenden Verkehrs, Landschaftspflegemaßnahmen, Unterstützung der Vereine, usw.

Aufgrund des vorhandenen Baurechts bzw. der eingeleiteten Bebauungspläne ist mit der nachstehenden Einwohnerentwicklung zu rechnen:

1. Bebauungspläne bzw. Abrundungssatzungen im Verfahren	112 WE	303 EW
2. Rodenstock und Mossstefffeld (Terra-Finanz)	301 WE	753 EW
3. Bestehendes Baurecht durch Bauleitpläne	141 WE	353 EW
4. Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich)	90 WE	200 EW
5. Wohnmöglichkeiten in Misch- bzw. Gewerbegebieten	12 WE	25 EW
6. Private Einzelbauvorhaben im Bau bzw. im Genehmigungsverfahren	129 WE	217 EW
7. Verdichtungen im bebauten Bereich entsprechend den vom StR in Auftrag gegebenen Verdichtungsstudien	469 WE	1.172 EW
8. Antrag auf Ausweisung als Bauland im Flächennutzungsplan (Böswirth-Grundstück an der Rosenheimer Str.)	36 WE	90 EW

Daraus ergibt sich ein theoretischer Zuwachs von 3113 Einwohnern. Seitens der Verwaltung wurde jedoch darauf hingewiesen, daß insbesondere die 1172 Einwohner, die aufgrund von Verdichtungen im Innenstadtbereich möglich wären, über einen sehr langen Zeitraum gerechnet werden müssen. Die Voraussetzung für diese Verdichtung zu schaffen ist sicher sinnvoll, da so der Druck auf die Ausweisung von Bauland für Einheimische verringert werden kann.

Ebenso sind die möglichen Zuwächse aus dem vorhandenen Baurecht aus § 34 BauGB bzw. durch die wirksamen Bauleitpläne als mittel- bis langfristig anzusehen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen überschaubaren Zeitraum von ca. 15 Jahren aufgestellt. Im Jahre 2010 würden unter Berücksichtigung eines Wachstums von 1,5% je Jahr 12.962 Einwohner in Ebersberg leben. Dies wäre ein Zuwachs von 2562 Personen (siehe Anlage 1). Unter der Annahme, daß bis dahin die Bauvorhaben auf dem Rodenstock-Grundstück, den Mossteflgründen, und die derzeit laufenden Bauleitplanungen abgeschlossen sind und das bestehende Baurecht nach § 34 bzw. rechtswirksamer Bebauungspläne zu 25% ausgeschöpft und die Verdichtungsstudien ebenfalls zu 25% umgesetzt sind, ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 1.704 Personen, was bis zum Jahre 2010 einen Anteil von 66% des Gesamtzuwachses ausmacht (siehe Anlage 6). Der nach den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes noch mögliche Zuwachs um weitere 858 Einwohner auf 12.962 Einwohner kann mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen verwirklicht werden.

In diesem Zusammenhang war sich der Technische Ausschuß einig, den Antrag der Eigentümer des Grundstückes FINr. 597/24 Gmkg. Ebersberg, an der Rosenheimer Str. (früher Böswirth) zu behandeln.

Mit Schreiben vom 04.05.95 erläutern die Eigentümer dieses Grundstückes, daß sie ihren Kindern die Möglichkeit geben wollen, sich in Ebersberg niederzulassen. Das ca. 2,5 ha große Grundstück soll neben dem Eigenbedarf auch als Bauland für Einheimische zur Verfügung gestellt werden. Ebenso bestünde die Möglichkeit, eine Teilfläche davon zu einem günstigen Preis an die Stadt zu veräußern um hier ggf. einen Kindergarten oder eine andere gemeinnützige Einrichtung verwirklichen zu können.

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1973 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Novellierung des Flächennutzungsplanes wurden von den Eigentümern bereits Anträge auf Ausweisung als Bauland gestellt. Der StR hat diese Anträge nicht angenommen, da bereits genügend Bauland für die Laufzeit des nächsten Flächennutzungsplanes zur Verfügung steht.

Gleichwohl hat der Stadtrat zu erkennen gegeben, daß es sich hier um Flächen handelt, die künftige Generationen baulich nutzen können.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen dem Antrag aufgrund der ausreichenden Bauflächenausweisung im neuen Flächennutzungsplan nicht näher zu treten.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung war sich der Technische Ausschuß einig, wie folgt zu verfahren:

- a) Größere Baugebiete sollen möglichst abschnittsweise verwirklicht werden.
- b) Die Umsetzung des Wettbewerbs „Münchener Str.“ bedarf keiner Forcierung
- c) Die im Verfahren befindlichen Bauleitpläne können ungehindert weiterlaufen
- d) Eine schnelle Verwirklichung des Baulandprogramms für Einheimische westlich der von-Scala-Str. ist nicht geboten.

Anlagen:

1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt
2. Grafik über den prozentualen Einwohnerzuwachs
3. Grafik über den durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 1939 bis 1995
4. Grafik über den durchschnittlichen jährlichen prozentualen Einwohnerzuwachs von 1939 bis 1995
5. Zusammenstellung über die bauliche Entwicklung 5-seitig,
6. Entwicklung unter Berücksichtigung bestimmter Planungen

Lfd.-Nr. 1777

██████████
 Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines landwirtschaftlichen. Anwesens auf den Grundstücken FINr. 2546 u. 2548, Gmkg. Oberndorf, Mailing 7

 öffentlich

██████████ ist der neue Eigentümer des Anwesens Mailing 7.

Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes des vorhandenen Anwesens plant er den Neubau einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle. Die vorhandene Hofstelle soll ersatzlos beseitigt werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Antragsteller privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt erscheint ein Ersatzbau möglich, wobei jedoch dann das ursprüngliche Gebäude sofort nach Errichtung des Ersatzbaues abgerissen werden muß.

Der vorliegende Antrag sieht nun die Errichtung des Neubaus südöstlich des bestehenden Gebäudes vor.

Dabei wird jedoch die bisherige Bauflucht nach Westen deutlich überschritten.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug deshalb vor, das Gebäude näher an den jetzigen Standort heranzurücken. Dazu wäre es nötig, zuerst das Wohngebäude neu zu erstellen und nach dem Umzug das vorhandene Gebäude abzubrechen. Die geplanten Nebengebäude können dann im Anschluß an den Abbruch errichtet werden.

Auf Anfrage wurde berichtet, daß Hr. Steinegger die Verlegung des vorhandenen Weges unter gleichzeitiger Widmung im südlichen Bereich des Baugrundstückes angeboten hat.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag unter Berücksichtigung der von Hr. Wiedeck vorgeschlagenen Änderungen zuzustimmen. Die Größe der geplanten Nebengebäude erscheint im Hinblick auf die vorhandene Bausubstanz etwas zu groß.

Lfd.-Nr. 1778

Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 12, Gmkg. Oberndorf.
hier: Beratung über den Wegfall des Erschließungsvorbehaltes

öffentlich

Mit Schreiben v. 06.06.95 bittet das Landratsamt Ebersberg um Prüfung, ob der künftige Kanal an einer anderen Stelle verlegt werden kann um eine Baugenehmigung ggf. bereits jetzt erteilen zu können.

Zwischenzeitlich wurden verschiedene Kanaltrassen überprüft.

Bgm. Brilmayer unterrichtete den Technische Ausschuß über das am Sitzungstag eingegangene FAX. Darin teilt Hr. Huber mit, „...daß der Kanal nach wie vor unter der Tiefgarage ungehindert durchgebaut werden kann. Die Fläche muß wieder im Urzustand oder mit Absprache der Fam. Huber geändert hergestellt werden. Hr. Penker, Statiker und Bauzeichner wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.“

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Verwaltung zu beauftragen, die gesicherte Erschließung gegenüber dem Landratsamt zu erklären, sobald die hierfür erforderlichen grundbuchrechtlichen Sicherungen vorhanden sind.

Lfd.-Nr. 1779

Vorbescheid zur Genehmigung von Kiesabbau, Geländeauffüllung, Höherprofilierung und Rekultivierung auf den Grundstücken FINr. 3283 T, 3284 T, und 3285 T, Gmkg. Oberndorf, an der Schafweide

öffentlich

Die für den Abbau vorgesehene Fläche beträgt ca. 23.700 qm und erbringt eine Kiesmenge von ca. 230.000 cbm. Die Abbautiefe beträgt zwischen 7 m und 28 m. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Deponie, so daß die Straße nach Thailing nicht in Anspruch genommen werden muß. Jedoch wird ein öffentlicher Feld- u. Waldweg benutzt, der im Eigentum der Stadt steht. Straßenbaulastträger sind die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

Stadtbaumeister Wiedeck machte darauf aufmerksam, daß das Grundstück am Rande der vom Kiesabbaurahmenplan betroffenen Fläche liegt.

Stadtbaumeister Wiedeck informierte den Technische Ausschuß über das Schreiben des Hr. Freiherr von Feury vom 23.11.95 an das LRA Ebersberg, in dem er auf die erheblichen Eingriffe in eine intakte Landschaft hinweist. Bei dem Grundstück FINr. 3283 handle es sich um eine Kuppe, die erstmals in Richtung Osten überschritten wird. Der nun zu rodende Wald diene als „Schutzwald“ vor der Deponie und den Kieswerksimmissionen. Auch sei zu befürchten, daß sich der Abbau in den sensiblen Bereich nach Osten bzw. Südosten nicht mehr stoppen läßt.

Nachdem Thailing in der Hauptwindrichtung liegt, ist bereits jetzt eine erhebliche Lärmbelastigung gegeben.

Eine weitere Annäherung an den Golfplatz wäre somit eine echte Existenzbedrohung.

Im Hinblick auf die früheren Beschlüsse zu Kiesabbauvorhaben schlug Stadtbaumeister Wiedeck vor, dem Antrag unter folgenden Maßgaben zuzustimmen.

- a) Die Straße nach Thailing darf nicht benutzt werden
- b) Die Benutzung des öffentlichen Feld- u. Waldweges steht unter dem Vorbehalt, daß dieser entsprechend seiner Zweckbestimmung weiterhin benutzt werden kann. Sollte die Benutzung des Weges während der Dauer des Abbaubetriebs nicht erforderlich sein und die Straßenbaulast-


träger einer vorübergehenden Sperrung zustimmen, ist er nach Beendigung der Arbeiten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

- c) Die erst vor kurzem innerhalb des Waldgebietes sanierte Straße nach Thailing darf mit LKW's über 3,5 t nicht benutzt werden.
- d) Es ist in geeigneter Weise zu sichern, daß der abgebaute Kies vorrangig für Baustellen innerhalb des Landkreises Ebersberg verwendet wird.
- e) Die zeitliche Abfolge der Kiesausbeute ist mit der Stadt noch genauer zu definieren und in geeigneter Weise zu sichern. Gleichzeitig ist eine Entschädigung für die Mehrbelastung der öffentlichen Straßen zu vereinbaren. Die Höhe ist an die bisherigen Verträge anzugleichen.
- f) Zur Vermeidung von unzuträglichen Lärmimmissionen sind geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu ergreifen. Damit soll insbesondere der in der Nähe liegende Golfplatz vor zu starker Verlärmung geschützt werden. Es ist zu prüfen, ob die Brechanlage anders plaziert werden kann und/oder die Anschüttung eines Lärmschutzwalles Abhilfe schaffen kann.

Auf Anfrage von StR Ostermaier erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck, daß der Antrag auf Vorbescheid Lohmeier/Auberger, zuletzt behandelt in der TA-Sitzung am 20.06.95, TOP 1648, zumindest derzeit nicht weiter verfolgt wird.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 10 : 0 Stimmen dem Antrag unter der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragene Maßgaben zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 1780


 Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes mit Nebenanlagen
 sowie Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 114,
 Gmkg. Ebersberg, Paulhuberweg 1

 öffentlich

Bgm. Brilmayer erläuterte eingangs, daß mit diesem Antrag auf Vorbescheid die Möglichkeiten der Bebauung des städt. Grundstückes geprüft werden sollen. Eine Zustimmung zum Verkauf an den Antragsteller ist hiermit nicht verbunden, vielmehr sind bei der Stadt weitere Kaufanfragen eingegangen.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Bürogebäudes mit E+1+D, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden soll. Die GFZ liegt damit bei 0,97, die GRZ bei 0,6. Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte hierzu an die Beratung über die Bebauung des südlichen Nachbargrundstücks FINr. 116 (Freundl), bei der eine GFZ von etwas über 0,6 zugestanden wurde. Die Reduzierung der GFZ von 0,97 auf ein ortsplaniersch verträgliches Maß ist ohne wesentliche Einschränkungen möglich, wenn

- a) die Baukörperbreiten wie beim Antrag Freundl auf 11 m reduziert werden und
- b) das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß ausgebaut wird, was mit einer Verringerung der geplanten Dachneigung von 45° möglich ist.

Stadtbaumeister Wiedeck trug auch die Bedenken von Hr. Architekt Immich vor, der das im Süden geplante selbständige Treppenhaus für nur sehr schwer lösbar hält. Auch erscheint der Versatz des nördlichsten Gebäudes zu groß.

Der Stellplatznachweis ist durch die Anlegung einer Tiefgarage mit 40 Stellplätzen zwar geführt, jedoch sind keine oberirdischen Besucherstellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist alternativ

- a) über das westlich des Baugrundstücks gelegene Nachbargrundstückes FINr. 144, Gmkg. Ebersberg oder
- b) soweit dieses Nachbargrundstück nicht zur Verfügung steht, nach Süden über den Paulhuberweg vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies auf die Bedeutung der Ulrichstraße als Gehwegverbindung insbesondere zu den Kindergärten und Schulen hin. Die TG-Ausfahrt in die Ulrichstr. muß daher eine ausreichende Einsicht in die Straße aufweisen.

Die von der Stadt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „westlich der Heinrich-Vogl-Straße“ vorgesehene Fußgängerverbindung zwischen dem Paulhuberweg und der Heinrich-Vogl-Straße ist im Plan nicht eingezeichnet aber möglich.

StRin Ackstaller hielt die geplante Bebauung hinsichtlich der Verkehrssituation für problematisch. Bgm. Brilmayer verwies darauf, daß mit der Verlegung des städt. Bauhofes erhebliche Verkehrsbewegungen entfallen und damit insgesamt eher eine Verbesserung erreicht werde.

Auf Anfrage von Fr. Ackstaller erläuterte Bgm. Brilmayer, daß eine Ersatzlösung für den Wertstoffhof möglich ist. Entsprechende Überlegungen werden derzeit angestellt.

StR Riedl regte an, die Verkehrsproblematik im Bereich der Ulrichstraße untersuchen zu lassen. StR Bergmeister schlug vor, die Verkehrsproblematik für die Grundstücke FINr. 116 (Freundl) und das Grundstück des städt. Bauhofes, sowie der Nachbargrundstücke FINr. 112 und 113 (Wittmann) insgesamt zu prüfen. Dabei sollte auch eine Anbindung dieser Grundstücke direkt an die B 304, westlich des ehemaligen Vermessungsamtes, untersucht werden.

StR Dr. Platzer unterstützte diesen Vorschlag, wies aber auf die zu erwartenden Probleme hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten hin.

Bgm. Brilmayer erinnerte an die ursprünglichen Überlegungen, zusammen mit der Bebauung auf dem Grundstück FINr. 116 (Freundl) eine gemeinsame Tiefgarage zu erstellen.


StR Mühlfenzl sprach sich ebenfalls für die Prüfung einer gemeinsamen Zufahrt für das gesamte Areal aus.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, das Büro Billinger mit der Prüfung zu beauftragen.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 10 : 0 Stimmen, dem Antrag auf Vorbescheid unter folgenden Maßgaben zuzustimmen:

- a) Die Baukörper sind auf eine max. Breite von 11 m zu reduzieren.
- b) Das Dachgeschoß soll nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden, um die GFZ auf ein vertragliches Maß von etwa 0,6 zu reduzieren.
- c) Etwa die Hälfte der notwendigen Stellplätze sind als Besucherstellplätze oberirdisch anzulegen.
- d) Das Büro Billinger wird beauftragt, eine Verkehrsuntersuchung vorzunehmen. Dabei ist die Anlegung einer gemeinsamen Zufahrt für das gesamte Areal der Grundstücke FINr. 112, 113, 114 und 116, der Gmkg. Ebersberg, mit einem direkten Anschluß an die B 304 westlich des ehemaligen Vermessungsamtes zu prüfen.

Lfd.-Nr. 1781


Anbau an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück FINr. 1037/3, Gmkg.
Ebersberg, im Tal 26

öffentlich

Dieser Antrag wurde vorerst zurückgenommen.

Lfd.-Nr. 1782

■■■■■■■■■■
Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 177,
Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str.

öffentlich

Der Technische Ausschuß behandelte in seiner Sitzung am 02.05.95, TOP 1620, eine Voranfrage über die Bebaubarkeit dieses Grundstückes. Dabei wurde der Errichtung eines 9-Familienhauses mit Tiefgarage zugestimmt.

Mit Bescheid vom 25.04.95 hat das Landratsamt Ebersberg den Abbruch des denkmalgeschützten Wohnteils für unzulässig erklärt.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses und den Erhalt dieser Wohnung vor. Gleichzeitig ist die Errichtung von 11 weiteren Wohnungen geplant.

In der Tiefgarage werden 12 Stellplätze nachgewiesen, dazu sind 10 weitere Stellplätze oberirdisch geplant. Der Stellplatzschlüssel von 1 : 1,5 je Wohnungseinheit ist somit um 4 Stellplätze überschritten. Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, auf die oberirdischen Stellplätze Nr. 6 und 7 zu verzichten, damit die verbleibenden Stellplätze besser angefahren bzw. verlassen werden können.

Um Probleme für die angrenzende Möbelschreinerei Mayer mit der geplanten Wohnbebauung auszuschließen, haben die Antragsteller die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit angeboten.

Zur gesicherten Erschließung ist eine Abtretung entlang der Abt-Williram-Straße erforderlich. Die Mindestbreite der öffentlichen Verkehrsfläche muß dabei 4,5 m betragen.

Um bei der geringen Verkehrsbreite von 4,5 m Probleme mit dem Begegnungsverkehr zu vermeiden, und auch aus Gründen einer guten Straßengestaltung, darf der Garten entlang der Abt-Williram-Straße nicht eingezäunt werden.

Ebenso ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung der Erhalt des markanten Baumes an der jetzigen Einfahrt südlich des bestehenden Waschhauses erforderlich.

Bei der anschließenden Beratung wurde insbesondere die Dachlandschaft kritisiert und die notwendige Einfügung nach § 34 BauGB bezweifelt.

Aufgrund der sehr großen Wohnung im denkmalgeschützten Wohnteil und der Übererfüllung des Stellplatznachweises wurde die Befürchtung laut, daß mehr Wohnungen entstehen sollen als im Eingabeplan angegeben sind.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 10 : 0 Stimmen den Bauantrag abzulehnen und dem Bauherrn ein gemeinsames Gespräch beim Landratsamt Ebersberg anzubieten.

Lfd.-Nr. 1783

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 597/25, Gmkg.
Ebersberg, August-Birkmaier-Weg 1

öffentlich

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Der hierfür erforderliche 3. Stellplatz kann auf dem Grundstück angelegt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag mit der Maßgabe zuzustimmen, daß der 3. Stellplatz gegenüber dem LRA nachgewiesen wird.

Gem. Art. 49 GO beteiligte sich StR Bergmeister nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluß.

Lfd.-Nr. 1784

■■■■■■■■■■
Errichtung einer weiteren Wohneinheit über der bestehenden Garage auf dem Grundstück FINr. 571, Gmkg. Ebersberg, Gsprait 1

öffentlich

Über der bestehenden Garage sollen 1 Aufenthaltsraum , 1 Schlafrum sowie 1 Bad mit WC errichtet werden. Der Zugang erfolgt ausschließlich über eine Außentreppe. Die Angaben des Bauherrn, daß hier keine eigene Wohnungseinheit entsteht, muß daher bezweifelt werden. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der geplante Wohnungsbau ist auch nicht durch das BauGB-Maßnahmengesetz gedeckt und somit nicht privilegiert. Außerdem ist der geplante Garagenaufbau ortsplanerisch abzulehnen.

Mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bauantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 1785

■■■■■■■■■■
Einbau einer weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 1434, Gmkg. Ebersberg, in Eggelsee 10

öffentlich

Am 15.11.94 genehmigte das Landratsamt Ebersberg den Antrag auf Vorbescheid. Der nun vorliegende Bauantrag entspricht weitgehend diesem Vorbescheid weitgehend.

Mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 1786

■■■■■■■■■■
Tektur zum Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück FINr. 1858/5+6, Gmkg. Ebersberg, an der Wallbergstr.

öffentlich

Entsprechend dem TA-Beschluß vom 16.10.95, TOP 1735, wird nun ein Tekturantrag vorgelegt, der diesem Beschluß entspricht. Dabei wurde jedoch das an der Nordseite geplante Gebäude hinsichtlich seiner Ausmaße von bisher 17,6 m x 11,75 m auf 15,50m x 13,0 m geändert. Dadurch entsteht ein sehr gedrungener Baukörper. Die Fortsetzung des im Lageplan eingezeichneten Weges wurde irrtümlicherweise auf dem nördlich angrenzenden Grundstück FINr. 1804/3, Gmkg. Ebersberg (Krug) eingezeichnet. Tatsächlich ist jedoch die Fortsetzung weiter westlich auf das Grundstück FINr. 1857, Gmkg. Ebersberg (E.M.H.) vorgesehen.

Der Technische Ausschuß wurde, wie bereits bei der Behandlung des Bauantrages der Fa. E.M.H. in der TA-Sitzung am 29.11.95, TOP 1752, über die Einwendungen der Nachbarn Krug und Dr. Haager informiert. Die beiden Nachbarn wenden sich gegen den im Nordosteck geplanten Kinderspielplatz sowie gegen den von der Stadt geforderten Geh- u. Radweg.

Zum Kinderspielplatz sollte das LRA gebeten werden, die Lage auch im Hinblick auf die DIN 18034 zu überprüfen.

Der geplante Geh- u. Radweg wird entsprechend dem Lageplan deutlich von der östlichen Grundstücksgrenze abgesetzt. Ggf. könnte der Weg noch weiter westlich verlaufen, um durch einen größeren Abstand die von Hr. Dr. Haager befürchteten Auswirkungen zu mildern.

StRin Ackstaller wies darauf hin, daß der im Lageplan eingezeichnete Fußweg nicht vermaßt ist. Es muß sichergestellt sein, daß dieser Weg auch für Radfahrer benutzbar wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der TA dem Tekturplan unter folgenden Maßgaben zuzustimmen:

- a) Das nördlichste Gebäude muß ein vernünftiges Verhältnis Länge zu Breite aufweisen, um einen gedrunenen Baukörper zu vermeiden.
- b) Der Geh- u. Radweg ist in einem ausreichenden Abstand von der Ostgrenze zu errichten und muß auch für die Benutzung mit Fahrrädern geeignet sein.
- c) Das LRA wird gebeten, die Plazierung des Kinderspielplatzes zu prüfen.
- d) Für eine gesicherte Erschließung ist die Widmung des Geh- u. Radweges als beschränkt öffentlicher Weg erforderlich.

Bei der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluß war StR Bergmeister vorübergehend abwesend.

Lfd.-Nr. 1787

Verdichtungsstudie Vordereggburg;

öffentlich

Bereits im Zusammenhang mit der Voranfrage des Hr. Buck, die in der Sitzung des TA am 21.11.95, TOP 1748 behandelt wurde, hat sich der Stadtrat mit der Verdichtung im Bereich Vordereggburg befaßt.

Der damals vorgestellten maximalen Baukörpergröße von 10 m x 15 m und dem einzuhaltenden Seitenverhältnis 1 : 1,5 hat der Technische Ausschuß zugestimmt. Nach dem Vorschlag des AB Fink sollen dabei auf jedem Grundstück max. 2 WE entstehen. Diese Vorschläge gelten für die Grundstücke an der Südseite des Baugebietes mit den FINr. 2469/6 und 2469/8 bis 2469/11, Gmkg. Ebersberg.

Für das Grundstück FINr. 2469/7 (Sammer) liegt bereits eine von den neuen Vorschlägen völlig abweichende Genehmigung vor, so daß eine neue Überplanung zumindest derzeit nicht geboten ist.

Ebenso ist die nördliche Zeile aufgrund der vor kurzem erteilten Baugenehmigungen hinsichtlich der Wohngebäude nicht planungsbedürftig.

Neben den Wohngebäuden wurde auch die Garagensituation im gesamten Gebiet untersucht, wobei der Wunsch der [REDACTED] (FINr. 2469/15, Gmkg. Ebersberg), eine weitere Garage zu errichten, in die Überlegungen eingeflossen ist. Von Hr. Fink wurden dazu 2 Varianten vorgestellt. Die Variante A sieht einen Anbau an der Ostseite des Hauptgebäudes innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes vor. Die Garagensituation im Bereich der nördlichen Zeile bliebe dabei unverändert.

In der südlichen Zeile wird die Idee des Bebauungsplanes aufgenommen und die Garagen jeweils zwischen 2 Wohngebäuden angeordnet. Eine Ausnahme bildet wiederum das Grundstück FINr. 2469/7 ([REDACTED]) aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung.

Die Variante B weicht im Bereich der nördlichen Zeile von den bisherigen Festsetzungen völlig ab und sieht die Errichtung von Garagen in einem Abstand von 5 m zur öffentl. Straße hin vor. Dadurch wird es auch möglich, für das Grundstück FINr. 2469/15 ([REDACTED]) eine selbständige Garage an der östlichen Grundstücksgrenze zusammen mit dem Nachbargrundstück zu erstellen. Mit dieser neuen Garagenanordnung könnte der massive Ortsrand entlang der Nordseite besser gestaltet werden. Auch für das Wohngebäude Krug wäre dies von Vorteil, da durch den in der Variante

A vorgeschlagenen Anbau der Garage einige Fenster geschlossen werden müßten. Eine Umorganisation des Wohnhauses wäre damit erforderlich.

Die Variante B widerspricht jedoch der erst vor kurzem erteilten Baugenehmigung für das Grundstück FINr. 2469/20 (), das die Errichtung einer Doppelgarage entsprechend dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan vorsieht. Aufgrund der günstigeren Plazierung ist jedoch zu erwarten, daß der Bauherr einer Änderung des Bebauungsplanes zustimmen wird,

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Variante B als Leitlinie für die nächsten Bauanträge zu verwenden. Die betroffenen Grundeigentümer sind von diesem Beschluß in Kenntnis zu setzen um zu erreichen, daß die Garagen abweichend von den bereits erteilten Baugenehmigungen nach den neuen Vorschlägen errichtet werden.

Lfd.-Nr. 1788

Voranfrage zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 2469/15, Gmkg. Ebersberg, in Vordereggburg

öffentlich

Entsprechend dem TA-Beschluß v. 17.10.95, TOP 1734, wurde die im vorhergehenden Beschluß, TOP 1787, vorgestellte Verdichtungsstudie in Auftrag gegeben. Aufgrund dieser Studie und des vorhergehenden Beschlusses entspricht die Voranfrage den künftigen städtebaulichen Vorstellungen.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der Voranfrage zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 1789

Volksfesthalle;
Isolierung und Verkleidung der Innenwände

öffentlich

Bgm. Brilmayer informierte den Technische Ausschuß von dem Gespräch mit den Eigentümern der Volksfesthalle, das er entsprechend dem Beschluß des Technische Ausschuß vom 21.11.95, TOP 1765, geführt hat. Danach ist nicht zu erwarten, daß abweichend vom Vertrag ein Zuschuß gewährt wird. Bgm. Brilmayer plädierte dennoch für die Ausführung der Arbeiten, da im Jahre 1996 eine Reihe von Veranstaltungen geplant sind (Faschingsgesellschaft, X-Ray-Party, Umweltausstellung, Treffen der Bogenschützen, Burschenverein, Gautrachtenfest, Kulturtag, Volksfest, usw.). Eine Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt sei daher sicherlich angebracht.

Auf Anfrage bestätigte Hr. Schuder, daß die von ihm vorgeschlagene Sanierung eine deutlich bessere Schalldämmung bringen werde. Um dies zu gewährleisten ist er bereit, einen Fachmann einzuschalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß das Angebot der Fa. Schuder vom 10. 11.95 anzunehmen und die Volksfesthalle wie vorgeschlagen zu sanieren. Die Kosten hierfür belaufen sich auf DM 32.000.-- zzgl. MWSt. Die Fa. Schuder übernimmt die Hälfte der Kosten. Um neben der optischen Sanierung auch eine bessere Schalldämmung zu erreichen, ist ein Fachmann einzuschalten.

StR Schuder beteiligte sich gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluß.

Lfd.-Nr. 1790

Verschiedenes

öffentlich

Regenwasserableitung von überörtlichen Straßen

hier: Abschluß von Vereinbarungen mit dem Straßenbauamt München für die St 2080

Für die Aufnahme des Abwassers von überörtlichen Straßen beteiligt sich das Straßenbauamt München mit einem Pauschbetrag an den Herstellungskosten des städt. Kanals. Außerdem wird für das Einleiten des Straßenabwassers ebenfalls eine Pauschale an die Stadt bezahlt. So beteiligt sich das Straßenbauamt auch an der Auswechslung alter Kanäle, soweit darin Straßenabwasser abgeleitet wird.

Im Zuge der B 304 und der St 2080 wurden in den letzten Jahren Kanalneubauten ausgeführt. Der daraus resultierende Pauschbetrag beläuft sich auf DM 364.000.--, wovon bereits DM 173.000.-- bezahlt wurden. Ein Teil des Restbetrages wird noch im Dezember, der noch verbleibende Teil im Laufe des Jahres 1996 an die Stadt überwiesen.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl dem Technische Ausschuß die entsprechenden Vereinbarungen mit dem Straßenbauamt München abzuschließen.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Vereinbarungen mit dem Straßenbauamt München anzuerkennen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 21.50 Uhr

Ebersberg, den 21.12.95

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer