

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß dem Bauantrag unter dem Vorbehalt zugestimmt werden sollte, daß der Zugang zu den kleinen Fremdgrundstücken und auch zum RÜB 3 und 4 jederzeit möglich sein muß.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter der Maßgabe zuzustimmen, daß der Zugang zu den kleinen Fremdgrundstücken und zum RÜB 3 und 4 jederzeit gewährleistet ist.

Lfd.-Nr. 1837

██████████
Umbau der Zimmer im DG zu einer Wohnung;
hier: Tektur

öffentlich

Entsprechend dem TA-Beschluß vom 21.11.95, TOP 1756, wird nun ein Tekturantrag vorgelegt, der diesem Beschluß entspricht.

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben entspricht weitgehend den Vorgaben des § 34 BauGB. Die gesicherte Erschließung des Vorhabens kann derzeit durch die Stadt nicht bestätigt werden, da die bestehende Abwasserbeseitigung noch nicht durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert ist.

Nach eingehender Diskussion waren sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses einig, daß eine Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben derzeit nicht möglich ist, da die Erschließung rechtlich im Moment nicht gesichert ist. Sobald jedoch die hierfür erforderlichen grundbuchrechtlichen Sicherungen vorhanden sind, könnte dann die gesicherte Erschließung gegenüber dem Landratsamt erklärt werden.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den vorliegenden Tekturplan abzulehnen, da die Erschließung des Vorhabens derzeit nicht rechtlich gesichert ist.

Lfd.-Nr. 1838

Verdichtung Anzinger Siedlung;
hier: Information über Baulücken

öffentlich

Entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30.01.96, TOP 1822, wurde der gesamte Bereich der Anzinger Siedlung daraufhin untersucht, ob die Festsetzungen noch den Bedürfnissen entsprechen.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß derzeit keine Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 besteht. Er begründete dies damit, daß der Bebauungsplan derzeit noch genügend Erweiterungsmöglichkeiten vorsehe und somit eine mögliche Verdichtung größten Teils schon zugelassen ist. Er erinnerte in diesem Zusammenhang nochmal an die Voranfrage von Herrn Wolfgang Dietl und an den Bauantrag der Familie Welsch. Sowohl die Familie Dietl als auch die Familie Welsch planen die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bereich der Anzinger Siedlung auf den Grundstücken FINr. 1456/10 bzw. 1456/9 Gmkg. Ebersberg. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 30.01.96, TOP 1822, wurde den beiden Antragstellern empfohlen eine gemeinsame Planung zu erstellen und dem Technischen Ausschuß zur Entscheidung vorzulegen.

Stadtbaumeister Wiedeck hielt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für beide Vorhaben, Dietl und Welsch, gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 a Satz 2 BauGB-Maßnahmengesetz für möglich, falls dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vorliegt. Eine weitere Verdichtung wäre nach seiner Ansicht nur entlang des Waldrandes (FINr. 1456/8, 1456/19, 1456/21 und 1456/30) möglich sowie im Bereich der Grundstücke 1456/12 und 1456/13.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 8 : 0 Stimmen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 noch den Bedürfnissen entsprechen und im Moment keine Notwendigkeit besteht, diese zu ändern.

Ab dem nächsten TOP nahm StR Ried an der Sitzung teil.

Lfd.-Nr. 1839

Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark (Kapitza)
hier: Vorstellung der Planung

-----öffentlich

Mit dieser Bebauungsplanung hat sich der TA zuletzt in seiner Sitzung am 14.09.95, TOP 1704, befaßt. Es liegt zwischenzeitlich eine geänderte Planung, die zum Teil auf die damaligen Forderungen des TA bzw. des Stadtbaumeisters abgestimmt wurde, vor.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die nun vorliegende Planung:

An der Einmündung Anzinger Straße in die St 2080 ist ein vierstöckiges Gebäude mit Pultdach vorgesehen, das hinsichtlich seiner Form dem Straßenverlauf der St 2080 folgt. Dieses Gebäude soll dem in Richtung Süden anschließenden Gewerbepark als Kontrapunkt dienen. Im Anschluß an dieses Gebäude ist in Richtung Süd/Ost ein Großmarkt vorgesehen, der vom Mischgebiet entlang der Sportparkstraße und der ehemaligen Hofstelle Riedmaier abgeschirmt wäre. Damit wäre die Abschirmung des Gewerbes vom Wohnen sichergestellt. Bei dem Großmarkt handelt es sich nach Aussage von Herrn Stadtbaumeister Wiedeck um ein erdgeschossiges Gebäude, in das an seiner Ostseite drei Hochbauteile integriert sind. Diese Zwischenbauten sind in II + D mit Pultdach geplant.

Als Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen wird im Anschluß an den Großmarkt im Süden des Bebauungsplangebietes ein Mischgebiet entstehen. Das Mischgebiet wird, von drei langgezogenen Baukörpern, die in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden und als Lärmschutz für die Wohnbebauung an der Sportparkstraße wirken, beherrscht. Des weiteren ist zwischen den drei Gebäuden ein Verbindungsbau in Ost-West-Richtung vorgesehen, der als Schallschutz für die geplante Wohnbebauung im Süden des Mischgebiets wirkt. In besagtem Mischgebiet beträgt die Wandhöhe bei den drei langen Gebäuden II + D mit Pultdach bzw. bei dem Verbindungsbau II oder III mit Flachdach. In den drei langgezogenen Baukörpern wird das Wohnen im Vordergrund stehen und in den zwei Zwischenbauten soll ein für das Mischgebiet typisches Gewerbe angesiedelt werden.

Die Gesamtnutzfläche beträgt in der vorliegenden Planung 25.700 qm mit einer Gschoßfläche von 23.370 qm.

Die GFZ von überwiegend 1,0 (Hochbau im Norden GFZ 1,06, Großmarkt GFZ 0,9 und Mischgebiet GFZ 0,9) orientiert sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan Gewerbepark. Im Mischgebiet wird die gewerbliche Nutzung bei ca. 35 %, die Wohnnutzung bei

65 % liegen.

Stadtbaumeister Wiedeck fand die vorliegende Planung im Hinblick auf die Situierung bzw. Höhenentwicklung der Gebäude gelungen. Die in den Querschnitten dargestellte Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude sollte beibehalten werden, wobei die Baukörper mit geländeangepaßten EG-Koten versehen sind.

Die Verkehrsabwicklung im gesamten Gebiet soll laut Herrn Architekten Fink und Herrn Stadtbaumeister Wiedeck wie folgt vonstatten gehen:

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß die Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Kurzak Aussagen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Gewerbeparks sowie über die künftige Verkehrserschließung enthält. Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisels der Einmündung St 2080 / Anzinger Straße überprüft, welche die künftige Anbindung des Gewerbegebietes Ost berücksichtigt.

Stellungnahme Kurzak:

1. Analyse 95:

Zur Feststellung der Belastungssituation wurden an den Einmündungen St 2080/Anzinger Siedlung und St 2080/Zufahrt Anzinger Siedlung Verkehrszählungen in den Spitzenzeiten (7.00 - 8.00 Uhr und 16.00 - 17.00 Uhr) durchgeführt.

Die Querschnittsbelastung der St 2080, Schwabener Straße, beträgt südlich der Einmündung Anzinger Straße 550 Kfz/Stunde in der Morgenspitze und 600 Kfz/Stunde in der Abendspitze, wobei die Hauptlastrichtung morgens von Ebersberg in Richtung Schwaberwegen und abends von Schwaberwegen in Richtung Ebersberg führt. Das Verkehrsaufkommen des bestehenden Gewerbegebietes (und der Sportparkstraße) beträgt 170 Kfz/Stunde in der Morgenspitze und 190 Kfz/Stunde in der Abendspitze (Querschnitt Anzinger Straße an der Einmündung in die St 2080). In der Abendspitze sind 90 % des aus dem Gewerbegebiet ausfahrenden Verkehrs nach Ebersberg gerichtet (103 Rechtsabbieger, 14 Linksabbieger). Das Verkehrsaufkommen in der Anzinger Siedlung ist 34 Kfz/Stunde in der Morgenspitze und 49 Kfz/Stunde in der Abendspitze relativ gering (jeweils Summe ein- und ausfahrend).

Der Kreisel (Außendurchmesser 37 m, 1 spurige Zu- und Ausfahrten) ist bei heutiger Verkehrsbelastung in der Morgen - und Abendspitze ausreichend leistungsfähig. Die mittleren Wartezeiten liegen bei max. 5 Sek., Leistungsprobleme treten erst bei mittleren Wartezeiten von über 1 Minute auf. Neben einer geschwindigkeitsdämpfenden Wirkung ist eine problemlose Erschließung des geplanten Gewerbegebietes östlich der St 2080 über einen vierten Anschlußast möglich. Selbst bei einer allg. Verkehrszunahme auf der St 2080 auf 20 % bis zum Prognosejahr 2010 treten am Kreisplatz keinerlei Leistungsprobleme auf.

2. Verkehrserschließung „Gewerbepark“

Die Verkehrserschließung des Einkaufsmarktes erfolgt über eine eigene Zu- und Abfahrt direkt von der St 2080 aus, da eine Anbindung an die Anzinger Straße wegen des zu kurzen Abstandes der möglichen Einmündung vom Kreisel zu Störungen des Verkehrsablaufes führen würde.

Aufgrund der geschwindigkeitsmindernden Wirkung des Kreisels kann die Anbindung an die St 2080 ca. 50 m südlich des Kreisplatzes im „Schatten“ der vorzusehenden Mittelinsel erfolgen. Um eine sichere Verkehrsabwicklung zu gewährleisten ist der Bau einer Linksabbiegespur (L = 25 bis 30 m) auf der St 2080, verbunden mit einer Aufweitung des Fahrbahnquerschnittes zwingend erforderlich. Nördlich der Einmündung ist die Mittelinsel bis zum Kreisel zu verlängern.

Vom planenden Architekten wurde dies in der vorliegenden Planung größtenteils bereits berücksichtigt.

Die Erschließung des Wohn- und Geschäftsbereiches sollte über eine neue Verbindungsstraße von der St 2080 zur Sportparkstraße erfolgen. Mit der neuen Verbindungsstraße wird die Sportparkstraße an das übergeordnete Straßennetz mit einer normgerecht ausgebauten Einmündung angebunden. Die Durchfahrtsmöglichkeit von der Sportparkstraße in den Waldsportpark und zur Anzinger Siedlung soll auch weiterhin unterbunden bleiben,.

Nach Sperrung der Sportparkstraße wird die Erschließung der Firma Alexander für Pkw und kleine Lkws über die innere Erschließung des Sondergebiets erfolgen. Nur die großen Sattelzüge, die die Firma Alexander ca. 3 mal im Jahr beliefern, müssen die neue Erschließungsstraße für das Mischgebiet befahren, da dies aufgrund der Anordnung der Anlieferzone des Betriebs Alexander nicht anders möglich ist. Wie die Erschließung des Grundstückes Irthaler aussieht, ist noch eindeutig zu klären. Die Grundstücke der Firmen Alexander und Irthaler werden daher nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung Gewerbepark (Kapitza) aufgenommen.

Im Einmündungsbereich zur St 2080 ist auf der St 2080 eine Linksabbiegespur anzuordnen.

Des weiteren empfiehlt Herr Prof. Kurzak auf der St 2080 im Bereich der vorhergenannten Einmündungen eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h, so daß diese Einmündungen auch ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig bleiben (Voraussetzung Linksabbiegespuren auf der St 2080). Auch durch eine evtl. weitere Verkehrszunahme auf der St 2080 rechnet Herr Kurzak nicht mit Leistungsproblemen.

Die innere Erschließung des Sondergebiets erfolgt ansonsten so, wie bereits im TA am 14.09.95 unter TOP 1704 erläutert. Die Einmündung St 2080 / Sondergebiet sollte im Hinblick auf die Ausfahrt der Lkw aus dem Sondergebiet in der St 2080 nochmals überplant werden, da hier Probleme zwischen ausfahrenden Lkw und Pkw zu erwarten sind.

Die ursprüngliche Idee von Herrn Architekt Fink zur Führung des Geh- und Fahrweges wird beibehalten.

Abschließend wurde von Stadtbaumeister Wiedeck festgestellt, daß die vorliegende Planung gelungen ist. Die Gebäudestellung sei im Hinblick auf die optimale Nutzung und den Schallschutz gut gewählt, wodurch auch die Wohnhäuser in der Sportparkstraße abgeschirmt sind. Ein Schallschutzgutachten ist der Stadt noch vorzulegen. Auch sei die Verkehrsplanung gelungen.

Vom Straßenbauamt München wird im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Stellungnahme zum Kreisels bzw. zu den Anbindungen Sondergebiet / Mischgebiet an die St 2080 usw. eingeholt.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß man mit der vorliegenden Planung ins Bebauungsplanänderungsverfahren gehen sollte.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich grundsätzlich einig, daß der vorliegende Entwurf ansprechend sei und die Forderungen des TA vom 14.09.95 weitgehend Berücksichtigung befunden haben.

Des weiteren war sich der Technische Ausschuss einig, daß es im Bereich der Grundstücke Kapitza wohl erforderlich sei von dem ursprünglichen Konzept des reinen Gewerbegebietes Abstand zu nehmen. Sie wiesen aber gleichzeitig darauf hin, daß das zukünftige Gewerbegebiet-Ost später nur als reines Gewerbegebiet mit entsprechenden Betriebswohnungen ausgewiesen werden sollte.

Stadtrat Bergmeister war wie Stadtbaumeister Wiedeck der Auffassung, daß die Einmündung südlich des Kreisels im Hinblick auf reibungslosen Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw bzw. Lkw und Lkw noch mal überarbeitet werden sollte.

Des weiteren äußerte Stadtrat Bergmeister den Wunsch, daß der noch vorzulegende, endgültige Bebauungsplan den baulichen Umgriff enthalten sollte.

Stadtrat Dr. Platzer war der Ansicht, daß es sinnvoller wäre, die Ortstafel weiter in Richtung Norden zu versetzen, dann müßten die Autos schon ab dieser Tafel 50 km/h fahren und die von Herrn Prof. Kurzak vorgeschlagene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h könnte dann entfallen.

Stadtrat Ostermaier war der Ansicht, daß die Bebauung auf den Grundstücken Kapitza und der ehemaligen Hofstelle Riedmaier einheitlich in Hinblick auf die Dachform sein sollten und nicht der eine Pult- und Flachdächer vorsehen und der andere Satteldächer. Er bat darum, daß in dieser Frage eine einvernehmliche Lösung gefunden wird, da es sich hier doch um ein zusammenhängendes Gebiet handelt und sich dies schon in der Dachform widerspiegeln könnte.

StRin Ackstaller wies darauf hin, daß die Verkehrsanbindung der Grundstücke Irthaler und Alexander aus der vorliegenden Planung nicht eindeutig entnehmbar sei. Dies sollte im Bebauungsplan eindeutig dargestellt werden.

Des weiteren war Frau Ackstaller der Ansicht, daß die jetzige Straßenbreite der St 2080 im Bereich der Erschließungsstraße für das Mischgebiet wohl keine Linksabbiegespur zulasse. Dies sollte bei der Planung auch bedacht werden.

Auch sollte die Anbindung der Sportparkstraße in die Erschließungsstraße für das Mischgebiet zur St 2080 durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden, da sonst Durchgangsverkehr herrscht.

Bürgermeister Brilmayer wies abschließend darauf hin, daß das Gewerbegebiet-Ost nur für einheimische Betriebe geplant wird. Es wird auch überwiegend gewerbliche Nutzung dort stattfinden und Wohnnutzung nur soweit dies im Rahmen des reinen Gewerbegebietes möglich und gesetzlich zulässig ist.

Im Bereich der Grundstücke Kapitza kann das ursprüngliche Konzept nicht verwirklicht werden. Ein Umdenken ist hier wohl erforderlich. Auch wird das geplante Mischgebiet eine gute Pufferzone zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung darstellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der vorliegenden Planung grundsätzlich zuzustimmen und das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes (Kapitza) entsprechend weiterzubetreiben.

Lfd.-Nr.1840

████████████████████
Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- u. Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg, an der Schwabener Str.
hier: Antrag zur Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbepark“

öffentlich

Mit Schreiben vom 30.01.1996 beantragen die o.g. Antragsteller das Grundstück FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg, in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbepark“ aufzunehmen und die entsprechenden Festsetzungen hierfür zu treffen. Nach Aussage der Antragsteller vertritt das Landratsamt Ebersberg die Auffassung, daß das von ihnen beantragte Bauvorhaben nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes genehmigungsfähig sei. Die Antragsteller sind zur Übernahme der anteiligen Planungskosten bereit. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung ist hierzu noch erforderlich.

Die Kosten für den Straßenbau könnten nach Ansicht von Bgm. Brilmayer nicht ganz zu Lasten von Hr. Kapitza gehen, sondern sollten anteilmäßig auch von den Antragstellern getragen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, das Grundstück FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg unter folgenden Bedingungen in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 aufzunehmen, diese sind u.a., daß die Kosten für die Bebauungsplanänderung und auch für den Straßenausbau anteilmäßig von den Antragstellern Baumann/Gerold/Kohlert getragen werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist noch abzuschließen.

Lfd.-Nr. 1841

Erlaß einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rinding
hier: Abgrenzung der Satzung

öffentlich

Zuletzt wurde in der Sitzung des Technische Ausschuß am 30.01.96, TOP 1824, über den Erlaß einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rinding beraten.

Bgm. Brilmayer unterrichtete den Technische Ausschuß davon, daß alle beteiligten Grundstückseigentümer grundsätzlich dem Abschluß eines Vertrages, wonach nur Ortsansässige in den Genuß der Satzung kommen, zugestimmt haben. Ein Vertrag, in dem u.a. auch die Sicherstellung des Personenkreises geregelt wird, ist derzeit beim Rechtsanwaltsbüro Dr. Roithmayer in Arbeit. Falls dennoch ein beteiligter Grundstückseigentümer den Vertrag nicht unterschreibt, wird die Stadt, so Bgm. Brilmayer den Umgriff der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rinding entsprechend reduzieren. Ferner wies Bgm. Brilmayer darauf hin, daß nun alle Verhandlungen abgeschlossen sind und die genaue Grenzziehung der Außenbereichssatzung, wie in der aufgelegten Folie dargestellt (Anlage 1), durch die Stadt erfolgen kann. Bgm. Brilmayer erläuterte kurz den geplanten Umgriff und wies gleichzeitig darauf hin, daß sich im Bereich des Grundstückes FINr. 1410, Gmkg. Oberndorf, der Umgriff gegenüber der ursprünglichen Fassung verändert hat. Dem Eigentümer dieses Grundstückes soll dadurch eine bessere Ausnutzung seines Grundstückes ermöglicht werden.

Auch dieser Grundstückseigentümer schließt mit der Stadt einen Vertrag dahingehend ab, daß auf dem Grundstück nur Bauland für Einheimische geschaffen werden darf.bzw., so führte Bgm. Brilmayer weiter aus, der Grundstückseigentümer von FINr. 1410 der Stadt alle Personen benennen wird, an die Flächen aus seinem Grundstück veräußert werden sollen. Desweiteren sicherte der Grundstückseigentümer zu, daß er nur Kaufverträge abschließen wird mit Personen, die von der Stadt vorher genehmigt worden sind. Der Grundstückseigentümer ist auch bereit diese entsprechenden Vereinbarungen dinglich sichern zu lassen.

Stadtrat Dr. Platzer war der Ansicht, daß das Ziel der Außenbereichssatzung nach wie vor sein sollte, nur für Nachkommen der Ortschaft Rinding, die nicht mehr nach § 35 Abs. 1 BauGB als Privilegierte gelten, Wohnraum zu schaffen. Mit der nun vorliegenden Abgrenzung der Satzung erklärte er sich nicht einverstanden. Er verwies auf die ursprüngliche Linieneinführung der Satzung, mit der er sich mit seiner Aussage auch einverstanden erklären würde.

Bürgermeister Brilmayer machte die Mitglieder des Technischen Ausschusses darauf aufmerksam, daß dieser TOP heute nicht entschieden werden muß, sondern bis zur Stadtratsitzung am 27.02.96 vertagt werden könne. In der Stadtratsitzung werde er dann das Ergebnis der Besprechung vom 26.02.96 mit dem Landratsamt mitteilen.

Nach eingehender Diskussion waren sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses grundsätzlich einig, daß eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rinding erlassen werden sollte und somit auch Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) zulässig werden können.

Ziel der Außenbereichssatzung sollte es aber nach wie vor immer noch sein, daß Wohnraum nur für jene Nachkommen aus der Ortschaft Rinding geschaffen wird, die nicht mehr nach § 35 Abs. 1 BauGB als Privilegierte gelten. Es sollte aber unbedingt vermieden werden, daß auch andere in den Genuß dieser Satzung kommen und somit das eigentliche Ziel unterlaufen wird, wodurch wiederum die Gefahr besteht, daß ein nicht gewollter und schädlicher Strukturwandel in der Ortschaft Rinding eintritt.

Der Technische Ausschuß war sich einig, diese Angelegenheit in der Stadtratssitzung am 27.02.96 erneut zu beraten. Desweiteren war sich der TA einig, daß Bürgermeister Brilmayer die Mitglieder des Stadtrates vom Ergebnis der Besprechung vom 26.02.96 mit dem Landratsamt unterrichtet.

StR Riedl nahm ab dem nächsten TOP an der Sitzung teil.

Lfd.-Nr. 1842

██████████
Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Grundstück FINr. 721, Gmkg. Ebersberg, an der Kolpingstraße
hier: Einstellung des Bebauungsplanverfahrens, Kolpingstraße

öffentlich

In seiner Sitzung am 15.01.91 hat der Stadtrat beschlossen, daß auf dem Grundstück FINr. 721, Gmkg. Ebersberg, an der Kolpingstr. ein Mischgebiet entstehen soll. Die GFZ für diesen Bereich wurde auf 0,8 festgelegt. Das Büro Leitl/Poppe/Voigt wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.03.93 mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. Der Entwurf sah ein bogenförmiges Gebäude vor. Dieses Gebäude sollte eine Firsthöhe von 15 m und eine Breite von 17 m haben. Des weiteren sollte es 2 Untergeschosse und 3 Vollgeschosse (EG/1.OG/2.OG) haben. Den Abschluß dieses Gebäude sollte ein Dachgeschoß mit Pultdach bilden. Das Dachgeschoß sollte nicht als Vollgeschoß in Erscheinung treten. Diesem Entwurf stimmte der Technische Ausschuß in seiner Sitzung am 26.10.93 zu.

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte den Technische Ausschuß nochmals an das Schreiben des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, der die Form des geplanten Gebäudes hinsichtlich seiner platzgestaltenden Wirkung in Zweifel gezogen hat. Außerdem ist aufgrund der Überplanung des gesamten Werksgeländes Rodenstock durch das Büro Immich auch der Randbereich und somit auch das Grundstück der Molkereigenossenschaft FINr. 721/2 überdacht worden. Dadurch würde aus ortsplanerischen Gründen anstelle des jetzigen Gebäudes in Ost-West-Richtung ein Gebäude in Nord-Süd-Richtung wünschenswert. Aus diesen Gründen war sich der TA in seiner Sitzung am 19.09.95, Top 1716, einig, den Bebauungsplan östlich der Kolpingstraße vorerst nicht weiterzubetreiben und über die Gebäudeform auf dem Grundstück FINr. 721 noch eingehend zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten.

Die nun vorliegende Planung, die auch Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan werden soll, sieht 2 Baukörper vor. Der erste Baukörper ist ein rechteckiges Gebäude mit Firstrichtung Nord-Süd. Es soll entlang der Kolpingstr., aber etwas abgerückt von ihr in Richtung Osten zur Bahnlinie hin errichtet werden.

Der erste Baukörper mißt 61,6 m x 14,9 m und soll 14,15 m hoch werden. Im 1. UG ist die Tiefgarage vorgesehen, die durch 2 an der Stirnseite des Gebäudes angelegte Rampen

befahrbar sein wird. Das 2. UG ist der Keller. Darüber sind 3 Vollgeschosse (EG/1.OG/2.OG) sowie ein Terrassengeschöß mit Pultdach vorgesehen.

Der 2. Baukörper mißt 15,3 m x 17,3 m und ist 17,5 m hoch. Geplant sind 2 Kellergeschosse sowie 4 Vollgeschosse. Das Dachgeschoß soll nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden. Das Gebäude wird mit einem Zeltdach errichtet. Zwischen dem 1. und 2. Baukörper ist ein Zwischenbau vorgesehen, der dreigeschoßig mit Flachdach werden soll. Er wird in Ost-West-Richtung errichtet und enthält eine zusätzliche Tiefgarage. Im Erdgeschoß ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den 1. und 2. Obergeschossen werden sich Büros befinden und im 3. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß werden insgesamt 7 Wohnungseinheiten errichtet.

Die verfügbare Grundstücksfläche liegt bei 4103 qm. Die GFZ liegt bei 0,97 also etwas höher als ursprünglich vorgesehen. Die GRZ liegt bei 0,77.

Für die geplante Nutzung sind insgesamt 81 Stellplätze erforderlich. Geplant sind 64 Stellplätze in den Tiefgaragen sowie 36 oberirdische Stellplätze. Der größte Teil davon wird entlang der Kolpingstr. angeordnet, wobei zwischen dem ersten Baukörper und den Stellplätzen noch ein Gehweg errichtet werden soll. Der Rest der Stellplätze ist im Hof zwischen den beiden Baukörpern vorgesehen. Im östlichen Grundstücksteil sind Grünflächen sowie ein Geh- und Radweg vorgesehen. Er soll als Verbindungsglied zwischen Kolpingstr. und P+R-Anlage am Bahnhofsgelände dienen.

Stadtbaumeister Wiedeck ist der Ansicht, daß sich die Baukörper gut in die umgebende Bebauung einfügen. Zum einen sind die Baukörper zur Kreissparkasse hin ausgerichtet und zum anderen harmonisieren sie hinsichtlich ihrer Form mit der künftigen Bebauung (Rodenstock, Molkerei). Man kann somit zu recht sagen, daß in diesem Bereich ein Viertel neu geschaffen wird. Im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung im Bereich der Kreuzung Kolping-/Dr.-Wintrich.Str. könnte es evtl. zu Problemen hinsichtlich der Verkehrsabwicklung kommen. Er führte hierzu weiter aus, daß der bereits vorhandene FGÜ etwas nach Westen versetzt und eine Ampel im Bereich der Kolpingstr. installiert sowie der bestehende Fußweg am Schwedenanger verlegt werden sollte.

Im Anschluß daran machte Stadtbaumeister Wiedeck darauf aufmerksam, daß der Technische Ausschuß als Empfehlung an den Stadtrat die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück FINr. 721 beschließen sollte und gleichzeitig dem Antrag des Eigentümers des Grundstücks FINr. 721, Gmkg, Ebersberg, auf Erlaß einer Satzung im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Grundlage der vorliegenden Planung zustimmen könne.

Er machte weiter darauf aufmerksam, daß noch ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden wird. In dem u.a. genau festgelegt werden wird, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den Kreuzungsbereich Kolping-/Dr.-Wintrich-Str, auch im Hinblick auf die künftige Verkehrsabwicklung leistungsfähig zu halten. Er machte darauf aufmerksam, daß derzeit das Büro Billinger mit einer Untersuchung des Kreuzungsbereichs beauftragt sei.

Zur rechtlichen Stellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erläuterte die Verwaltung, daß er planungsrechtliches Baurecht schafft. Des weiteren beinhaltet ein solcher Vorhaben- und Erschließungsplan 3 Elemente und zwar einen sog. Bebauungsplan, einen Erschließungsvertrag und eine vertragliche Baupflicht. Das Planwerk eines Vorhaben- und Erschließungsplanes setzt sich zusammen zum einen aus einer Satzung und zum anderen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der wiederum Bestandteil der Satzung wird. Des weiteren besteht kein Anspruch auf Erlaß einer Satzung, wird aber von einem Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gestellt, muß die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen darüber entscheiden.

Voraussetzungen für die Einleitung des Satzungsverfahrens, ist zum einen, daß daß Vorhaben nicht bereits planungsrechtlich zulässig ist, des weiteren muß die Erschließung gesichert sein und zum dritten muß der Vorhabensträger auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und auch in der Lage sein, das Vorhaben in einer bestimmten Zeit auszuführen. Des weiteren muß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sein und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

StR Bergmeister teilte weitgehend die Auffassung von Stadtbaumeister Wiedeck, war jedoch der Ansicht, daß die Fußgängerampel im Bereich Dr.-Wintrich-Str./Schwedenanger nicht verlegt werden sollte, sondern falls im Bereich Kolpingstr. eine Ampel erforderlich wird, die Ampeln aufeinander abgestimmt werden sollten.

StR Dr, Platzer zeigte sich enttäuscht über die nun vorliegende Planung. Nach seiner Ansicht wäre die ursprüngliche Bebauungsplanung nämlich hier ein bogenförmiges Gebäude zu errichten besser als die nun vorliegende Planung mit langgezogenen Baukörpern. Auch die sog. Platzbildung wäre durch die ursprüngliche Bebauungsplanung besser als jetzt.

StRin Ackstaller schloß sich weitgehend der Meinung von StR Dr. Platzer an, wies jedoch gleichzeitig noch darauf hin, daß die Parkplätze, die entlang der Kolpingstr. errichtet werden sollen, wohl schwer anfahrbar sein werden. In diesem Zusammenhang verwies sie auf die oberirdischen Stellplätze der Kreissparkasse, die nach ihrer Ansicht auch sehr schwierig zu bedienen sind. Sie führte weiter aus, da jetzt sowohl die Parkpätze der Sparkasse als auch die Parkplätze des neuen Gebäudes entlang der Kolpingstr. angeordnet sein werden und somit beim Ausparken rückwärts in die Kolpingstr. eingefahren werden müsse, rechnet sie mit erheblichen Schwierigkeiten im Hinblick auf den Verkehrsablauf in der Kolpingstr.

StR Ried erklärte sich mit der vorliegenden Planung einverstanden.

StR Riedl bat darum, daß die Nordansicht des Baukörpers 1 überarbeitet wird. Auch sollte der Lärmschutz noch geprüft werden.

Mit 8 : 2 Stimmen beschloß der TA dem Stadtrat zu empfehlen, das Bebauungsplanverfahren für das Grundstück FINr. 721, Gmkg. Ebersberg, an der Kolpingstr, einzustellen und dem Antrag des Eigentümers des vorgenannten Grundstücks auf Erlaß einer Satzung im Rahmen eines Vorhaben-und Erschließungsplanes auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Planes zuzustimmen. Der im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abzuschließende Durchführungsvertrag wird derzeit ausgearbeitet.

Lfd.-Nr. 1843

Bebauungsplan Moosstefffeld II
hier: Einleitungsbeschluß

öffentlich

Einleitend erinnerte Bgm. Brilmayer an die Vorstellung des Planentwurfs für das Baugebiet Moosstefffeld in der TA-Sitzung am 19.09.95, TOP 1721. In dieser Sitzung war sich der Technische Ausschuß einig, vor weiteren Baulandausweisungen die laufenden Projekte zu prüfen. Diese Prüfung geschah in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 05.12.95,

TOP 1796. Im Technischen Ausschuß bestand dabei Einigkeit, neue Projekte zeitlich zu staffeln und die Folgekosten z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern. Er führte weiter aus, daß zwischenzeitlich ein Gespräch zwischen der Stadt Ebersberg und dem Nachlaßverwalter von Fr. Rothdauscher, Hr. Dr. Keim, stattgefunden hat.

In diesem Gespräch wurde u.a. angesprochen, wie sich die Erben, insbesondere das BRK und der Caritasverband, die Verwendung der ihnen aus der Erbschaft zugewiesenen Mitteln vorstellen. Er führte weiter aus, daß derzeit noch keine Erklärungen dieser Organisationen vorliegen, für welche sozialen Einrichtungen die Geldmittel aus der Erbschaft verwendet werden. Er erklärte weiter, daß Hr. Dr. Keim sich in der damaligen Besprechung bereit erklärt habe, diese Erklärungen bis Ende Februar 1996 beizubringen.

Er wies weiter darauf hin, daß der Technische Ausschuß durchaus in dieser Sitzung den Beschluß zur Einleitung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens für das Gebiet Moosstefffeld (Terrafinanz) fassen sollte. Damit wird auch von Seiten der Stadt eine gewisse Bereitschaft ersichtlich. Ferner führe er aus, daß eine Behandlung im Stadtrat erst später erfolgen sollte und zwar erst dann wenn vom BRK und Caritasverband die gewünschten Erklärungen vorliegen, daß die Geldmittel nur für soziale Zwecke im Bereich der Stadt Ebersberg verwendet werden.

Mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, für die Grundstücke FINr. 622 T, 623 T, 626/9, 628, 628/3, 629, 632/3 und 632/4, Gmkg. Ebersberg, einen Einleitungsbeschluß für einen Bebauungsplan unter der Maßgabe zu fassen, daß die o.g. Erklärungen vom BRK und Caritasverband bei Behandlung im Stadtrat vorliegen.

Mit der Fa. Terrafinanz ist ein städtebaulicher Vertrag, der u.a. auch die Kostenzahlung für die Planung durch den Antragsteller beinhaltet, vor Satzungsbeschluß abzuschließen.

Lfd.-Nr. 1844

Landeshauptstadt München;
Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß davon, daß die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum noch nicht eingegangen sei. Des weiteren habe die Landeshauptstadt München den Abgabetermin zwecks Äußerungen bis Ende Mai 96 verlängert. .

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich einig, daß dieser TOP zurückgestellt wird.

Lfd.-Nr. 1845

Museum Wald und Umwelt;
Holzfenster,-fenstertüren, Haustüren
hier: Vergabe des Auftrages

öffentlich

An der öffentlichen Ausschreibung beteiligten sich 9 Bieter.

Die Angebotssumme differiert zwischen den einzelnen Bietern sehr stark und zwar zwischen brutto DM 45.000,-- und DM 59.000,--.

Die Fa. Hans Baumann, Langwied, hat mit einer Bruttoangebotssumme von DM 44.984,55 das günstigste Angebot unterbreitet.

Stadtbaumeister Wiedeck setzte den Technischen Ausschuß davon in Kenntnis, daß die Kostenberechnung für die Maßnahme bei DM 59.000,-- lag. Die Fa. Baumann liegt mit ihren Angebot DM 14.000,-- darunter.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Auftrag an die Firma Baumann, Langwied, zu vergeben.

Lfd.-Nr. 1846

Verschiedenes

-----öffentlich

A) [REDACTED]
Vergabe des Auftrages

Im Zuge der Neubaumaßnahme [REDACTED] westlich der Heinrich-Vogl-Straße soll auch der im Eigentum der Stadt befindliche Vorplatz ohne Treppenanlage, wie im Bebauungsplan vorgesehen, Zug um Zug umgestaltet werden.

An der beschränkten Ausschreibung beteiligten sich 4 Bieter. Wertbar war nur das Angebot der ARGE Tröstl/ Grundner aus Rechtmehring.

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete die Mitglieder des Technischen Ausschusses, daß der Kostenanteil der Stadt gemäß städtebaulichem Vertrag an vorgenannter Maßnahme brutto DM 37.587,04 DM beträgt. Auch seien Städtebauförderungsmittel für die Maßnahme bereits beantragt. Der vorgegebene Betrag sollte deshalb im Haushalt 96 bereitgestellt werden. Das Büro Gruber-Buchecker ist mit der Planung und Bauüberwachung beauftragt.

Stadträtin Ackstaller war der Ansicht, daß die Kosten für den Umbau des Vorplatzes ausschließlich zu Lasten der Bauwerber Stangl / Zengerle gehen sollten, da dieser Vorplatz in erster Linie als Zufahrtsstraße für die Neubauten Stangl/ Zengerle verwendet wird. Sie führte weiter aus, daß sich die Stadt an den Kosten für diese Umbaumaßnahme nur minimal beteiligen sollte. Desweiteren bat sie um Prüfung, ob eine Vergabe zum jetzigen Zeitpunkt im Hinblick auf die beantragten Städtebauförderungsmittel möglich sei. Sie bat auch um Prüfung, ob nicht im Rahmen des KAG Möglichkeiten zur Umlegung der Kosten auf die Anlieger gegeben seien.

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der Vergabe unter dem Vorbehalt zuzustimmen, daß die Vorgaben der Städtebauförderung erfüllt sind. Desweiteren wird die Kämmerei gebeten zu prüfen, ob es im Rahmen des KAG Möglichkeiten zur Umlegung der vorgenannten Kosten auf die Anlieger gibt.

Lfd.-Nr. 1846

Verschiedenes

-----öffentlich

B) Hallenbad Ebersberg;
Sanierung der Gebäudehülle;

Die Gebäudehülle des Ebersberger Hallenbades bedarf dringend einer Sanierung.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß mit der Planung und Durchführung o.g. Sanierung das Büro Fleischmann beauftragt werden sollte, da nach Ansicht der Verwaltung dieses Büro am besten hierfür geeignet erscheint.

Er führte weiter aus, daß als Baubeginn das 2. Quartal 1997 ins Auge gefaßt wird und die geschätzte Bauzeit ca. 5 Monate beträgt. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt durch die Konzessionsabgabe.

Stadtrat Schuder empfahl, beim Hallenbad eine Photovoltaik-Anlage einzubauen.

Stadtrat Riedl bat um Vorstellung der Planung mit Darlegung der Kosten in einer der nächsten Technischen Ausschußsitzungen bzw. soweit möglich im Rahmen der diesjährigen Haushaltsplanung.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich einig, daß das Büro Fleischmann durchaus zu gegebener Zeit mit der Planung und Durchführung der Sanierung der Gebäudehülle des Hallenbades beauftragt werden könne.

Lfd.-Nr. 1847

Wünsche und Anträge

öffentlich

Stadtrat Bergmeister berichtete, daß der Straßenzustand der Hindenburgallee sehr schlecht sei. Er bat darum, daß hierfür entsprechende Mittel im Haushalt veranschlagt werden.

Stadtrat Schuder wies auf die Gefahren für Fußgänger in der Unterführung an der Rosenheimer Straße während der Winterzeit hin. Er führte dazu aus, daß die Straßenmeisterei diesen Bereich zwar räumt, aber so, daß der schmale Gehweg für Fußgänger nur schwer unpassierbar wird. Er bat um Behebung dieses Zustandes.

Stadtrat Riedl erinnerte in diesem Zusammenhang an den Gehweg entlang der Hohenlindener Straße, der ebenfalls nach dem Räumdienst der Straßenmeisterei gefahren ist, unpassierbar wird und bat um Behebung dieses Zustandes.

Bürgermeister Brilmayer sagte eine Behebung diese Probleme während der Wintermonate zu.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21.45 Uhr

Ebersberg, den 04.03.95

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Prigo
Schriftführer