

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.10.1996

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 3. Bgm. Ried, StRin Hülser (für Ostermaier), Platzer, sowie die StR August (für Mühlfenzl), Berberich, Lachner, Spötzl (für Riedl) und Schuder.

Als Zuhörer nahmen stellv. Bgmin. Anhalt, die StRin Gruber und Will sowie StR Krug teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

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

Lfd.-Nr. 01

██████████
Errichtung eines Zwerchgiebels mit Giebelfenster sowie einer Außentreppe am Anwesen Rosenheimer Str. 10 a, FINr. 44/4 Gmkg. Ebersberg

-----öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 02

██████████
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg, Schwabener Str;
hier: Tektur zur Änderung der Dachneigung und Einbau eines Kinderzimmers im Dachgeschoss

-----öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 03

██████████
Umbau des bestehenden Anwesens in der Kriegersiedlung Nr. 5, FINr. 597/8, Gmkg. Ebersberg

----öffentlich

Der Technische Ausschuß wurde davon unterrichtet, dass dieser Bauantrag nach der Geschäftsordnung dem Landratsamt Ebersberg zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Lfd.-Nr. 04

██████████
Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1880, Gmkg. Ebersberg, in Hörmannsdorf;
hier: Beratung über den Erlass einer Außenbereichssatzung

----öffentlich

Der Technische Ausschuß wurde davon unterrichtet, dass die Tochter der Familie Greithanner auf dem Grundstück FINr. 1879 und 1880, Gmkg. Ebersberg, in Hörmannsdorf ein Wohnhaus errichten will, das jedoch nicht privilegiert ist.

Bei der Überprüfung des Ortes wurden 6 nicht privilegierte Wohnhäuser, 1 gewerblicher Betrieb sowie eine Staudengärtnerei festgestellt. Auch bei einer Ortsbesichtigung ist diese Entwicklung feststellbar, wodurch eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung nicht mehr gegeben ist.

Der Erlaß einer Außenbereichssatzung ist deshalb grundsätzlich möglich. Die genaue Abgrenzung bedarf jedoch noch einer genaueren Überprüfung. Ebenso muss noch geprüft werden, ob zusätzliche Festsetzungen wie z. B. die Gebäudehöhe, evtl. Abgrabungen und die Lage des Baukörpers für eine gute Einfügung erforderlich werden.

Auf Anfrage von Stadtrat Berberich wurde den Technischen Ausschuß erläutert, dass auch hier Verträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden sollen, um Bauland wirklich nur den dort ansässigen zu Verfügung zu stellen.

Bei der weiteren Beratung wurde klar, dass lediglich eine Verdichtung aber keine Ausweitung erfolgen darf.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz für Hörmannsdorf einzuleiten. Die genaue Abgrenzung sowie evtl. ortsplanerische Festsetzungen sind zu erarbeiten. Mit den betroffenen Grundeigentümern sind Verträge abzuschließen, um Bauland tatsächlich nur den Einheimischen zur Verfügung zu stellen.

Lfd.-Nr. 05

Aldi GmbH;
Vorstellung des Verkehrsgutachtens

----öffentlich

Entsprechend dem Beschluss des Technischen Ausschusses vom 17.09.96, lfd.-Nr. 62, wurde das Verkehrsgutachten des Planungsbüros Billinger durch Stadtbaumeister Wiedeck vorgestellt. Danach beurteilt Billinger den Standort an der Münchener Straße als wesentlich geeigneter als den Standort im Gewerbepark. Er begründet dies mit der wesentlich größeren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, mit der ungünstigeren Tangierung des Marienplatzes und der Eberhardstraße und den Fahrtweiten.

Zudem gebe der Standort an der Münchner Straße einen Impuls für die Verbesserung der bisher nicht besonders guten Fußgänger- und Radverbindungen zwischen den Wohngebieten Hupfauer Höhe und Friedenseiche.

Aufgrund der geringeren Wegstrecken werden auch die Emissionen (Abgase und Lärm) verringert.

Bei der Planung ist auf den Lärmschutz für die Nachbarschaft großer Wert zu legen.

Im Gutachten sind dann 3 verschiedene Varianten auf dem Grundstück an der Münchener Straße untersucht.

Der Vorschlag

- a) sieht die Errichtung des Aldi-Marktes entlang der verlängerten von-Scala-Straße vor. Die 169 Parkplätze sind zur B 304 hin ausgerichtet. Die An- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die B 304.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass dieser Vorschlag die Probleme an der Eichenallee nicht lösen wird. Der befürchtete Verkehr durch das Baugebiet Friedenseiche wird sich bei diesem Vorschlag jedoch nicht einstellen.

Nachdem die Anlieferung an der Ostseite des Gebäudes vorgesehen ist, muss auf ausreichenden Schallschutz geachtet werden.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 25.06.96 TOP 10 wurde auch der Vorschlag untersucht, das Gebäude entlang der B 304 anzuordnen und die Parkplätze nördlich davon zu erstellen.

Hierzu verweist das Büro Billinger auf das Büro Immich, wonach dies aus ortsplanerischen Gründen weniger verträglich sei. Auch sprächen Gründe des Schallschutzes gegen eine solche Lösung.

Der Vorschlag

- b) läßt das Gebäude an der gleichen Stelle, ordnet den Eingang jedoch im Osten an. Damit ließe sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen den Stadtteilen und gleichzeitig als Zugang zum Aldi erstellen.

Der alte Parkplatz würde ausschließlich von der B 304 her, jedoch westlich der Einmündung Eichenallee angefahren.

Die bereits vorhandene Überquerungshilfe östlich der Eichenallee würde verlängert, wobei die verbleibenden Fahrspuren der B 304 auch als Bushaltestelle genutzt werden können. Damit ist auch die Gefahr für die Busfahrgäste erheblich reduziert.

In einer gesonderten Planung sollte noch über die Ausbildung des Ortseingangs an der Aßlkofener Straße beraten werden.

Der Vorschlag

- c) ordnet den Baukörper nicht mehr entlang der verlängerten von-Scala-Straße an, sondern sieht eine Ausrichtung an dem Verlauf der B 304 vor. Die Fuß- und Radwegeverbindung würde noch breiter und dominanter angelegt. Die Parkgassen verlaufen parallel zur B 304, werden aber über die künftige Verbindungsstraße zur B 304 erschlossen.

Mit der Drehung des Baukörpers sowie der Parkgassen ist eine Verminderung des Flächenbedarfs gegeben. Außerdem würden bessere Bedingungen für den Lärmschutz gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück FINr. 1826/1, Gmkg. Ebersberg, geschaffen.

Die Parkplätze werden jedoch auf etwa 137 reduziert.

Billinger verweist darauf, dass dieser Vorschlag noch unter dem Gesichtspunkt der Einpassung in den Hang überprüft werden muss, da diese Ausrichtung weniger günstig der Hangform folgt.

Er verweist auch darauf, dass bei Vorschlag c), mit der Anbindung der Parkplätze an die Verbindungsstraße, eine andere Verkehrsorganisation für den gesamten nordwestlichen Stadtteil überlegt werden muss. So könnte eine Verbindung zwischen den neuen und den alten Baugebieten für Pkws geschlossen bzw. unattraktiv gemacht werden. Damit wäre auch der befürchtete Schleichverkehr ausgeschlossen.

Unter dieser Voraussetzung ist auch die Erschließung des Aldi-Parkplatzes über die Verbindungsstraße keine wesentlich höhere Gefahr mehr.

Billinger vertritt die Auffassung, dass diese Maßnahmen zur Unterbindung von Schleichverkehr auch unabhängig von der Frage über die Ansiedlung des Aldi-Ladens geprüft werden sollten.

Lfd.-Nr. 06

unter Verschiedenes;

Die Verkehrsregelung im Bereich der Kreuzung Floßmann- / Böhmerwald- / Schmedererstraße

 ----öffentlich

Der Technische Ausschuss war sich einig diese Angelegenheit zu behandeln obwohl hierfür nicht geladen wurde.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte die Verkehrssituation. Danach häufen sich Beschwerden, nach dem das Ende des verkehrsberuhigten Bereichs (Floßmannstr. Fahrtrichtung Osten) nicht rechtzeitig erkannt werde. Deshalb sei die Vorfahrtsregelung in diesem Bereich äußerst problematisch.

Er schlug deshalb vor, das Ende des verkehrsberuhigten Bereichs auch auf der rechten Fahrbahnseite anzuzeigen. Damit wird auch erreicht, dass das Ende verkehrsberuhigten Bereichs gleichzeitig die Schnittstelle zur Einfahrt in die Kreuzung darstellt.

Zur Unterstreichung sollte an der Schnittstelle eine Blockmarkierung angebracht werden. Damit wird der Fahrbahnverlauf der Böhmerwald- / Schmedererstr. deutlich.

Außerdem wird im nächsten Stadtanzeiger nochmals auf die Regeln innerhalb sowie auch beim Verlassen des verkehrsberuhigten Bereichs hingewiesen.

In einem Plan sollen sämtliche verkehrsberuhigte Zonen aufgezeigt werden.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte eine andere Lösung, wonach das Ende des verkehrsberuhigten Bereichs nach Westen etwa in Höhe der Westgrenze des Anwesens Böhmerwaldstraße 7 verschoben werden könnte. Er erinnerte jedoch an die bereits vorgetragenen Beschwerden über zu schnelles Fahren auf diesem Straßenstück. Die Verkürzung der verkehrsberuhigten Zone würde dieses Problem sicher noch verschärfen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Klarstellung der Verkehrsregelung wie von Bürgermeister Brilmayer vorgeschlagen vorzunehmen.

Lfd.-Nr. 07

Museum Wald und Umwelt;
Genehmigung der Kosten für die Ausbildung des Windfanges am Haupteingang

----öffentlich

Aus raumklimatischen Gründen ist die Errichtung eines Windfanges am Haupteingang erforderlich. Die Kostenschätzung hierfür beläuft sich auf DM 19.213,--. Die Mittel sind im Haushalt 1996 berücksichtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Architekturbüro Mayer mit der Planung und Vergabe des Windfanges zu beauftragen. Die Arbeiten sind noch in 1996 auszuführen.

Lfd.-Nr. 08

■■■■■■■■■■
Errichtung einer kombinierten Geschäfts/Senioren-Wohnanlage an der Sieghartstraße,
FINr. 310/3 und 4, 516/2 und 3, Gmkg. Ebersberg

----öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss über die positiv laufenden Verhandlungen zwischen dem Grundeigentümer, Herrn Reischl, und dem Malteser Hilfsdienst, der als Träger für das Projekt „Betreutes Wohnen“ auftreten will.

Danach ist die Errichtung von 64 Wohnungseinheiten vorgesehen, die der Malteser Hilfsdienst anmietet. Bei der Belegung der Wohnungen werden Ebersberger Bürger bevorzugt.

Im Gebäude wird eine Betreuungsstation eingerichtet.

Die Wohnungen werden senioren- und behindertengerecht gebaut.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die Planung, die sich hinsichtlich der Gebäudekörpersituierung und des innen liegenden Platzes an den Bebauungsplan Nr. 89 anlehnt.

In folgenden Punkten weicht die Planung vom Bebauungsplan ab:

- a) Erhöhung der Vollgeschoße von 3 auf 4+D entlang der Ignaz-Perner-Straße
- b) Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,43 und der GFZ von 0,9 auf 1,26
- c) Verlegung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt
- d) schmalerer und dafür längerer Baukörper entlang der Sieghartstraße
- e) keine Platzgestaltung an der Ecke Sieghart- / Ignaz-Perner-Straße

Das Gebäude soll im Erdgeschoß Läden Cafés und Rehabilitationseinrichtungen aufnehmen. In den Obergeschossen sind ca. 64 Seniorenwohnungen geplant.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass mit der Umplanung auch der gesamte Raum zwischen der Sieghart- und Sempststraße, zumindest soweit er im Eigentum des Antragstellers steht, überdacht werden müsse.

Um die ortsplanerischen Auswirkungen der vorgestellten Planung besser beurteilen zu können, sollte ein Modell erstellt werden, das

- a) die vorhandene Nutzung
- b) die laut Bebauungsplan zulässige Nutzung und
- c) die geplante Nutzung darstellt.

Bei der anschließenden Beratung wurde das Konzept grundsätzlich begrüßt.

Bedenken wurden hinsichtlich der Fassade, der nicht mehr so deutlichen Platzbildung an der Ecke Sieghart- / Ignaz-Perner-Straße und der Tiefgaragenzufahrt erhoben.

Ebenso war sich der Technische Ausschuss einig, dass die Auswirkungen des deutlich höheren Baukörpers entlang der Ignaz-Perner-Straße ohne Modell nicht beurteilt werden können.

Auch muss untersucht werden, ob die Abrückung dieses Baukörpers nach Westen, insbesondere im Hinblick auf die dadurch kleiner werdende Hofffläche, sinnvoll ist. Die Anlage eines Gehsteiges entlang der Westseite der Ignaz-Perner-Straße ist in jedem Fall wünschenswert.

Wie von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagen, muss die Überplanung auch den größeren Umgriff des Baugrundstückes umfassen, ohne hierfür Festsetzungen zu treffen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen begrüßte der Technische Ausschuss grundsätzlich die vorgelegte Nutzung und stellte die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens bzw. die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans in Aussicht. Für eine genauere Beurteilung sind die vorher angesprochenen Überlegungen anzustellen und ein Modell, wie von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagen, anzufertigen.

Lfd.-Nr. 09

Verschiedenes

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Auto-Waschparks auf dem Grundstück FINr. 1428/4, Gmkg. Ebersberg, an der Anzinger Straße

----öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig, die Angelegenheit unter Verschiedenes zu behandeln.

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte an den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 24.09.96, lfd.-Nr 69.

Zwischenzeitlich haben der Bauwerber und der Grundeigentümer vorgesprochen und einen neuen Vorschlag unterbreitet. Nach Angaben des Bauwerbers sei der nachfolgende Vorschlag auch mit der Eigentümerin des südlichen Nachbargrundstückes FINr. 1428/5, Gmkg. Ebersberg, abgesprochen:

1. Die automatische Waschstraße wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt. Bis zu der Verwirklichung der automatischen Waschstraße sollten die Parkplätze für die Squashhalle, die teilweise auf das Baugrundstück ragen, nicht verändert werden.
2. Erst bei Verwirklichung der Waschstraße werden diese Parkplätze soweit nach Süden verschoben, dass ein Fahrstreifen von 6 m verbleibt. Der Grünstreifen beträgt dann 2 m. Zusätzlich sollten 4 Parkplätze entfallen und dafür Bäume gepflanzt werden.
3. Nach Fertigstellung der Erschließung über das Kapitza-Grundstück (FINr. 1429, Gmkg. Ebersberg) entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 122 werden 3 Stellplätze hergestellt, sodass nur 1 Stellplatz durch die Begrünungsmaßnahmen verloren geht.

Auf Anfrage erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck, dass ein Zukauf im Süden nicht realistisch ist.

Stadtrat Berberich bat von einer Befestigung der Stellplätze im Bereich der Squashhalle abzusehen um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem vorliegenden Antrag unter der Bedingung zuzustimmen, dass die Verwirklichung in rechtlich einwandfreier Weise gesichert wird.

Die Südwand der automatischen Waschstraße sollte auch z.B. durch Kletterpflanzen begrünt werden.

Lfd.-Nr. 10

Wünsche und Anfragen

----öffentlich

Stadtrat Lachner berichtete, dass der Ersatz des Pollers vor seinem Grundstück durch einen Pflanztrog eine sehr gute Lösung sowohl in gestalterischer als auch in verkehrstechnischer Hinsicht sei.

Weiter berichtete Stadtrat Lachner über die teilweise mangelhafte Verteilung des Stadtmagazins.

Bürgermeister Brilmayer wies darauf hin, dass die Verteilung etwa seit Sommer besser organisiert sei, jedoch immer noch Lücken festzustellen sind.

Er bat um sofortige Information, um Fehlerquellen erkennen und beseitigen zu können.

Stadtrat Schuder machte darauf aufmerksam, dass die Stützmauer entlang der Eberhardstraße nördlich der Einmündung der Semptstraße stark mit Pflanzen bewachsen ist. Damit fehle die nötige Sicht in die Eberhardstraße.

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß, dass die Stützmauer im Unterhalt des Straßenbauamtes liege. Die Stadt wird das Straßenbauamt auf den Mißstand hinweisen und um baldige Abhilfe ersuchen.

Beginn der öffentlichen Sitzung:	19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung:	21.50 Uhr

EBERSBERG, den 28.10.1996

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer